

# Vesøygaten 131

Lauvstø



Prisantydning: **kr 4 850 000,-**



**SØRMEGLEREN**



[sormeglere.no](http://sormeglere.no)



# Koselig, eldre enebolig i rolig, veletablert strøk, nær sentrum. Garasje og pent opparbeidet hage.

## OMRÅDE

**Lauvstø**

## ADRESSE

**Vesøygaten 131, 4876**

**GRIMSTAD**

## Prisantydning

**kr 4 850 000,-**

Omkostninger: **kr 141 550,-**

Totalpris: **kr 4 991 550,-**

Formuesverdi: **kr 893 005,-**

Kommunale avgifter: **kr 13 790,- per år**

Eiendomskatt: **kr 4 944,-**



BRA-i: 169 m<sup>2</sup>

BRA Total: 169 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1890

Soverom: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 229 m<sup>2</sup>

## Dajmi Irene Egenæs Birkedal

Eiendomsmegler - Avdelingsleder

**913 48 590**

**dajmi.birkedal@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Grimstad**

Storgaten 10, 4876 GRIMSTAD

37 25 70 00

sormegleren.no

# VESØYGATEN 131

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 200, bnr. 1572, snr. 1, ideell andel 1/34  
i Grimstad kommune.

### Areal

BRA - i: 169 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 169 m<sup>2</sup>  
TBA: 25 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 34 m<sup>2</sup> Ikke målverdig areal - grovkjeller

1. etasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup> Bad, Stue, Stue 2, Gang , Trapperom kjeller, Kjøkken

2. etasje

BRA-i: 63 m<sup>2</sup> Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Gang/trapperom, Innredet rom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m<sup>2</sup>

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 boenheden.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheden 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.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Eiendommen er en del av sameiet Vesøygaten. Denne har 1 parkeringsplass i felles p-kjeller og rett til bruk av felles uteplass og sykkelparkering.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Tilstandsrapport basert på innholdsrapport 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 14.10.2024, 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.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Enebolig bygget 1890. Sentrumsnært med mange gode kvaliteter. Sjarmerende bolig. Boligen fremstår med etterslep vedlikehold og modernisering. Et nyere vindu, kjøkken, badrom 1 etasje er nyere, ellers det meste eldre. Taktekking med beslagsløsninger som takrenner, vindski mm er modent for bytte. Kledning må gåes

over og bytte dårlige bord som en start, vurdere ytterligere. Eldre bad og vaskerom oppe, ikke ihht dagens krav og standard. Eldre vinduer mm. Om man ikke er bygningskyndig så anbefales dette medtatt på visning. Også avvik som skjeve gulv, knirk mm som ansees som en del av boligens alder og sjarm som man ikke nødvendigvis skal utbedre. På en slik eldre bolig er det kontinuerlig vedlikehold. Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse.

Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak. Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

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

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Taktekking, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Mindre utbedring var under arbeid befaringdagen. Det er ikke observert noen åpenbare avvik som lekkasje. Den lekkasje som utbedres har vært synlig i gesimsutspring ifølge eier. Stedvis mose, anbefales holdt nede da det kan forringe levetid og funksjon.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Taktekking ansees moden for utskifting innen ikke alt for lang tid.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Nedløp og beslag, TG2

Pipe/luftelyre beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/ beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt. Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende. Vannbord og vindski av tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- På vindski/bjelke på den ene siden så er det vesentlig råte, men dette er utbedret etter befaring. Dog noe oppsprekning i enkelt vindski. Stedvis feil fall takrenne over inngang. Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Vedlikehold og moderniseringer påregnes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon, TG3

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kledning varierende årgang og stand. Bakside er nyere årgang, med lufting og museband OK. Ellers noe varierende kledning, med stedvis råtepunkter, derav tg3. Det er kun observert mindre råtepunkter, mest sannsynlig kan man bytte noen bord her og der inntil videre. På eldre konstruksjoner så må det forventes bakenforliggende avvik som ofte avdekkes når kledning byttes. Den ene siden spesielt trenger en god vask.

Tiltak

- Tiltak:

- Ytterligere vurdering og bytte dårlige bord. Evt bytte hele vegger til større kostnad, men utføre disse med etterisolering, vindtetting, lufting mm ihht dagens krav og standard.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Liten tilgang, kun kontrollert fra luke vaskerom. Det vil finnes eldre alderstegn som fuktmerker, kanskje tørr råte mm. I eldre konstruksjoner så er det risiko for aktivitet borrebille. Oppsyn.

Tiltak

- Tiltak:

- Ytterligere kontroll når god tilgang.

Vinduer,TG2

Trevinduer med koblet glass og isolerglass. Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering.

Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Oppe er det et vindu av nyere årgang, ellers eldre vinduer med koblet glass, og enkelte med isolerglass fra 73 og 79. Vinduer med koblet glass 1 etasje. Alder og værslitasje, malingglass mm.

Tiltak

- Tiltak:

- Modent for modernisering.

Dører,TG2

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill. - inngangsdør, tredør. Funksjon OK. - balkongdør kjøkken, tredør med isolerglass, eldre. - enklere eldre labankdør kjeller. 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 dørbled og karmen må forventes. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at eldre dører ikke har isoleringsevne etc lik dagens dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Balkongdør kjøkken har fukt skjolder på panel innvendig og redusert funksjon. Hard vrider/håndtak. Enklere eldre dør til kjeller.

Tiltak

- Tiltak:

- Balkongdør kjøkken ansees moden for bytte. Vurdere kjellerdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak

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

- Oppsyn/vedlikehold terrassebord.

Utvendige trapper,TG3

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ingen håndløper på trapp.

Tiltak

- Tiltak:

- Håndløper anbefales begge sider.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Overflater,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflater varierende årgang og type. Det vil finnes bruksmerker rundt om.

Tiltak

- Tiltak:

- Modernisering må vurderes av kjøper.
- Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Stedvis knirk. Det er tegn etter tidligere aktivitet borrebille i bjelkelag. Dette ansees normalt utfra alder. Ikke observert borremel/tegn til pågående aktivitet.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:
- Oppsyn utfra alder.

Rom Under Terreng,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kun mindre del av kjeller har påført treverk, men det er der synlig eldre fuktskjolder. Det ble utført fuktmåling med normalt utslag.

#### Tiltak

##### - Tiltak:

- Det anbefales å fjerne treverk i kjeller.

Innvendige trapper,TG3

Tretrapp opp og murt trapp ned.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Ingen håndløper til kjeller.

#### Tiltak

##### - Andre tiltak:

- Håndløper anbefales på begge sider.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører,TG2

#### Tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- De fleste dørene er eldre årgang. De har varierende funksjon, enkelte står i spenn, har skjevhet og redusert funksjon. Dette er ikke unormalt utfra alder på dørene. For optimal funksjon så må man bytte dører, så må man selv vurdere om man vil det, eller forsøke justering/høvling for å beholde sjarmen med de eldre.

#### Tiltak

##### - Tiltak:

- Vedlikehold eller utskiftning påregnes.

#### Våtrom

1 etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Flis og rullestein på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er stedvis riss i silikonfuger overgang gulv og vegg. Det er sluk innenfor dusjsone og tett sokkel inn dit, ved evt lekkasje eller vannsøl utenfor dusj så vil ikke vann ledes enkleste vei til sluken. Det er lokalt fall i dusj ser det ut til, men pga rullestein så må man forvente at vann vil kunne ligge igjen.

#### Tiltak

##### - Tiltak:

- Bytte fuger. Vurdere åpen sokkel på dusjdør.

1 etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er synlig membranløsning i sluken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- 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

##### - 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.

2 etasje > Vaskerom

Vaskerom generelt ,TG3

Eldre vaskerom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Belegg på gulv. Noe lokalt fall ved sluk, ellers lite der mulig å måle. Det er utett/rift i belegg mot soverom, derav tg3. Knirk gulv. Tapetserte vegger, stedvis løsnet litt tapet nederst. Tapet og malt slett tak. Lufteventil, vifte ut av vegg anbefales ved renovering.



#### Tiltak

##### - Tiltak:

- Modernisering må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

2 etasje > Bad

Bad generelt,TG3

#### Eldre badrom.

##### Vurdering av avvik:

##### - Det er avvik:

- Fliser på gulv. Det er ikke fall mot sluk i rommet ihht dagens krav. Det er stedvis riss/mindre sprekker i flis. Hulrom under enkelte, dvs de har sluppet i flislim. Fliser vegger. Stedvis løse flis og ufagmessig utførsel. Mangler f.eks fug på innboksing bak badekar. Trepanel tak, mer normalt. Badekar, wc, badervask og dusjkabinett. Lufteventil i tak, bør byttes til vifte ut av vegg ved renovering.

#### Tiltak

##### - Tiltak:

- Rommet ansees utfra helhetlig vurdering modent for renovering.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjøkken

1 etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Tregulv. Innredning av noe nyere årgang med trefiberfronter og heltre benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. 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. Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år.

##### Vurdering av avvik:

##### - Det er avvik:

- Enkelte fronter er noe ufagmessig kuttet for å tilpasse hvitevarer. Noe merker benkeplate. Heltre benkeplate, får ofte fuktmerker.

#### Tiltak

##### - Tiltak:

- Fungerer med avviket. Oppsyn ved bruk.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

#### Vannrør av kobber og rør i rør.

##### Vurdering av avvik:

##### - Det er avvik:

- Rør i rør til bad 1 etasje. Fordelerstamme plassert i kjeller. Fordelerstamme ønskes helst plassert i rom med sluk og fuktsikre løsninger, men noe redusert skadeomfang siden det er grovkjeller. Vurdere lekkasjesensor som vil stenge vann ved evt lekkasje. Ellers kobber rør av varierende årgang ser det ut til. Oppsyn alder, mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd.

#### Tiltak

##### - Tiltak:

- Oppsyn. Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

Avløpsrør,TG2

Avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

##### Vurdering av avvik:

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

- Noe avløpsrør til bad 1 etasje er byttet, ellers varierende/eldre.

#### Tiltak

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

- Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

#### Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder plassert i kjeller og noe nyere årgang. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

##### Tomteforhold

##### Drenering,TG2

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

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Tiltak

- Andre tiltak:

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

- Overvåk tilstand. Utfra dagens bruk av kjeller så ansees ikke utbedring kritisk å utbedre.

#### Grunnmur og fundamenter,TG2

##### Gråsteinsmur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Eldre sprekker og riss som ansees normalt utfra alder.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

Oppsyn/vurdere lokale utbedringer.

#### Terrengforhold,TG2

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Blandt annet fall mot kjellerinngang hvor det er noe trepanel, dette vil råtne.

#### Tiltak

- Tiltak:

- Oppsyn/vedlikehold.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Trolig vann og avløpsrør av eldre årgang mellom bolig og kommunalt nett. Vurdering er basert på alder.

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

#### Tiltak

- Tiltak:

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

Oljetank,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Tiltak

- Tiltak:

- Må undersøkes ytterligere og evt sannere tanken .

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Tegninger står ikke merket med tenkt bruk av rom.

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

Ikke fremlagt dokumentasjon.

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**

229 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er pent opparbeidet med solrik terrasse på fremsiden og pent opparbeidet hage innrammet av stakittgjerde. Asfaltert rundt huset.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger solrikt til i Lauvstø som er et veletablert og rolig boligfelt med nærhet til skoler og sentrum med alle byens fasiliteter.

### **Adkomst**

Fra sentrum følg Vesterled og ta til høyre inn Grooseveien. Fortsett så til høyre igjen inn Vesøygaten hvor boligen ligger på din venstre hånd. Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

### **Bebyggelsen**

Eneboliger og leiligheter.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Storgata barnehage/Villa Mathilda/Markveien

### **Skolekrets**

Jappa

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss

## Bygningssakkyndig

Andreas Natvig

## Type takst

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Tre og mur

## Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja  
2015, Utført av faglærte. Jakobsen/Fargerike. Membran på gulv, rørlegger, elektriker. Eier gjorde snekkerarbeid og membran på vegger.

2.2.3: Etablering av vaskerom. 2015.

Tak, yttervegg, fasade:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja  
2024. Utført av faglært, Gilje AS. Flytting av takstein og utbedring av undertak og råteskader.

Kjeller:

8 Er det utført arbeid med drenering? Ja  
2011, utført av faglært, iforb. med bygging av garasje.

Elektrisitet:

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja  
2015, faglært, Arendal elektro la opp strøm på kjøkken og bad. El-tilsyn gjennomført i 2024 - alt i orden.  
Skjevheter og sprekker:

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja  
Installasjon av ildsted.

Sopp og skadedyr:

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja  
Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Gnagere, i kjelleren og i etasjeskiller .Utbedret i samarbeid med profesjonelt firma.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja  
Skriv opplysningene her:

Byttet noen bord i kledningen pga råte.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

## Innhold

1. etg: Bad , Stue , Stue 2, Gang , Trapperom, kjeller , Kjøkken

2. etg: Bad , Vaskerom , 2 soverom, Gang/trapperom , Innredet rom

Kjeller: Grovkjeller med div. rom

## Standard

Gang: Fliser på gulv, malt tapet på vegger. Tretrapp fører opp til 2. etg. Her er også en hendig skyvedørs garderobe med speildører.

Stuer: Gulv i bred furuplank og malt perlestaffpanel på vegger. Store vinduer som gir godt lysinnfall. God plass til sofagruppe og lesestol. I stuen er det også en rentbrennende peisovn som gir lun varme på ekstra kalde dager.

Mellomstue: Gulv i bred furuplank, malt panel på vegger. Brukes til daglig som tv-stue og gjesterom ved behov.

Bad: Helfliset bad med servant med speil og skuffer. WC og dusjnische med skyvedører i herdet glass.  
Kjøkken: Koselig kjøkken med romslig innredning i grått med integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, mikrobølgeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med frys. Fliser med nostalgisk mønster mellom over- og underskap. På kjøkkenet er det også en peis med dører. Lutet tregulv og malt tapet på vegger. God plass til stort spisebord. Utgang til terrasse og hage.

2. etg:

Gang: Gulv i bred furuplank, malt tapet på vegger. Stedbygget oppbevaringsmøbel med skap og skuffer.

Soverom: Begge soverommene har Gulv i bred furuplank og malt tapet på vegger. God plass til dobbeltseng

på begge rom. Et av rommene har en bod/garderoberom i tilknytning.  
Bad: Helfliset bad innredet med servant og speil, wc, dusjkabinett og badekar.  
Vaskerom: Sveiset belegg på gulv, våtromstapet på vegger. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.  
Alkover: På innsiden av et av soverommene er det to forholdsvis romslige alkover. Disse har vært benyttet som gjesterom men er ikke godkjent som soverom.  
Terrassen har eikeplanker på gulvdekke.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Komfyr, oppvaskmaskin, stekeovn

### **Moderniseringer og påkostninger**

Nytt kjøkken og bad i 1. etg i 2015 og tilbygg terrasse.

### **Modernisert/Påkostet år**

2015

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber

### **Parkering**

1 parkeringsplass i parkeringskjeller og 1 biloppstillingsplass langs gjerde i innkjørsel. Det er el-billader ved plassen i parkeringskjeller. Det er egen målen som man betaler for bruk av ladestrøm.

### **Forsikringselskap**

Frende

### **Polisenummer**

5136483

### **Diverse**

Eiendommen er seksjonert og er en del av sameiet i Vesøygaten. Denne har eksklusiv bruksrett på sine uteområder og er unntatt seniorklausulen.  
Husdyrhold tillatt på egen eiendom.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekabler på begge bad og i gang. Vedovn i stue og gruepeis på kjøkken. Varmepumpe.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Gul

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 13 790

### **Kommunale avgifter år**

2024

---

**Eiendomsskatt**

Kr 4 944

**Eiendomsskatt år**

2024

**Info eiendomsskatt**

Eiendommen har en e-skatt på kr. 412,50 pr. mnd

**Formuesverdi primær**

Kr 893 005

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 393 417

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Info formuesverdi**

Andel formuesverdi i sameiet: 5.888,-

**Andre utgifter**

Kr 1000,- per måned i fellesutgifter som dekker fellesareal, forsikring, vedlikehold heis, strøm fellesanlegg garasjeanlegg.

Seksjonens andel formue kr 5888,-  
sameiebrøk 4/34

**Tilbud lånefinansiering**

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

**FORRETNINGSFØRER****Forretningsfører**

Hans Ragnar Sønderland

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

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

11.01.2011 - Dokumentnr: 21175 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 4/34

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen pga boligens alder. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak

---

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

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat vei.  
Eiendommen har ikke vannmåler.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til områder for boliger med tilhørende anlegg, tilhører reguleringsplan Vesøygaten 13, datert 19.10.1977.

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

Formål boligebebyggelse nåværende

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

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

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

Ikke boplikt

## **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 4 850 000

**Totalpris**

Kr 4 991 550

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 121 250

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 141 550

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](http://sormegleren.no/personvern)

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Alle vedlegg til salgsoppgave må leses før budgivning.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- 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 11.950,-.

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 98 850,00,- inkl. mva.

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

### **Selger**

Steinar Floberg

Ragnhild Eikeland Floberg

### **Oppdragsansvarlig**

Dajmi Irene Egenæs Birkedal

Eiendomsmegler - Avdelingsleder

[dajmi.birkedal@sormegleren.no](mailto:dajmi.birkedal@sormegleren.no)

Tlf: 913 48 590

**Ansvarlig megler**

Dajmi Irene Egenæs Birkedal  
Eiendomsmegler - Avdelingsleder  
dajmi.birkedal@sormegleren.no  
Tlf: 913 48 590

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

**Salgsoppgavedato**

21.10.2024

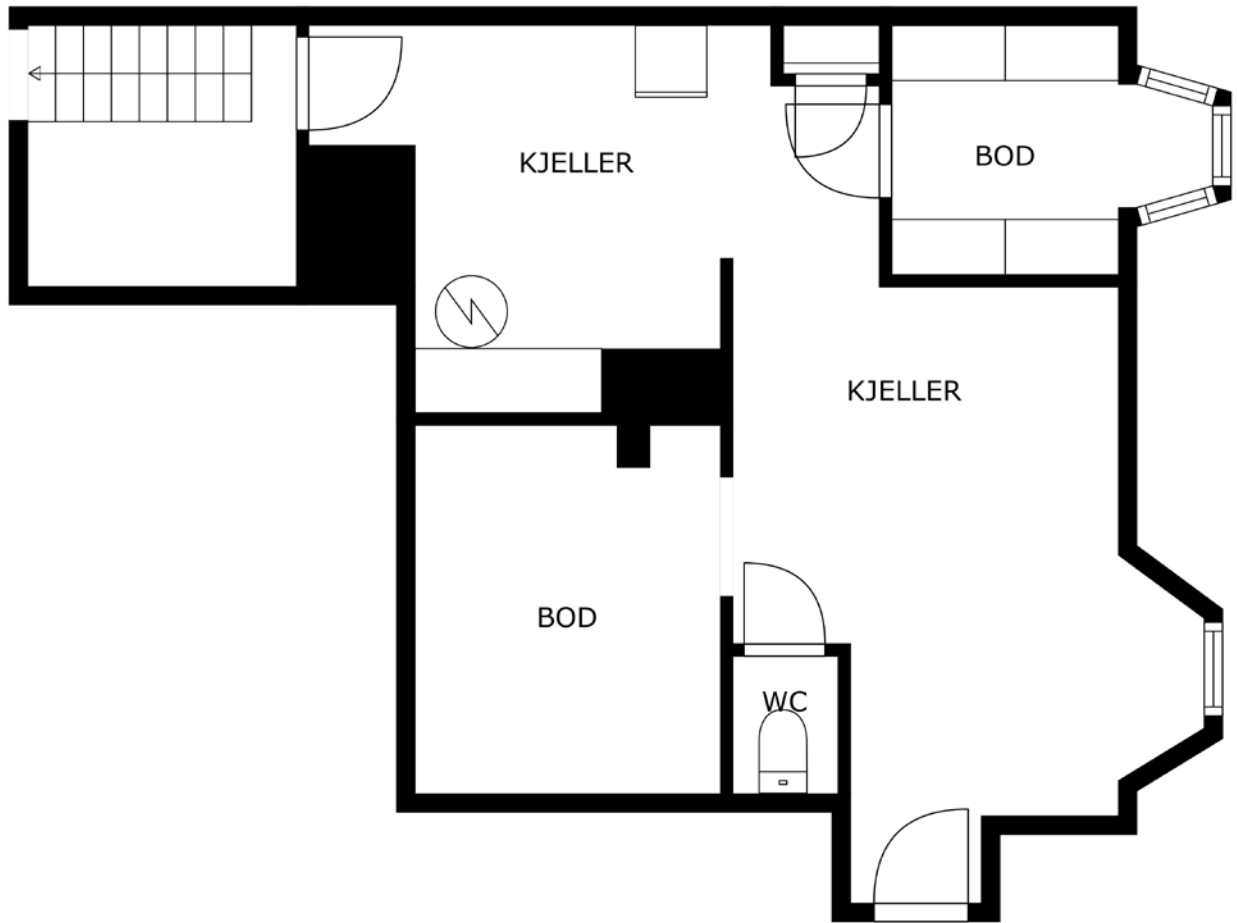
---



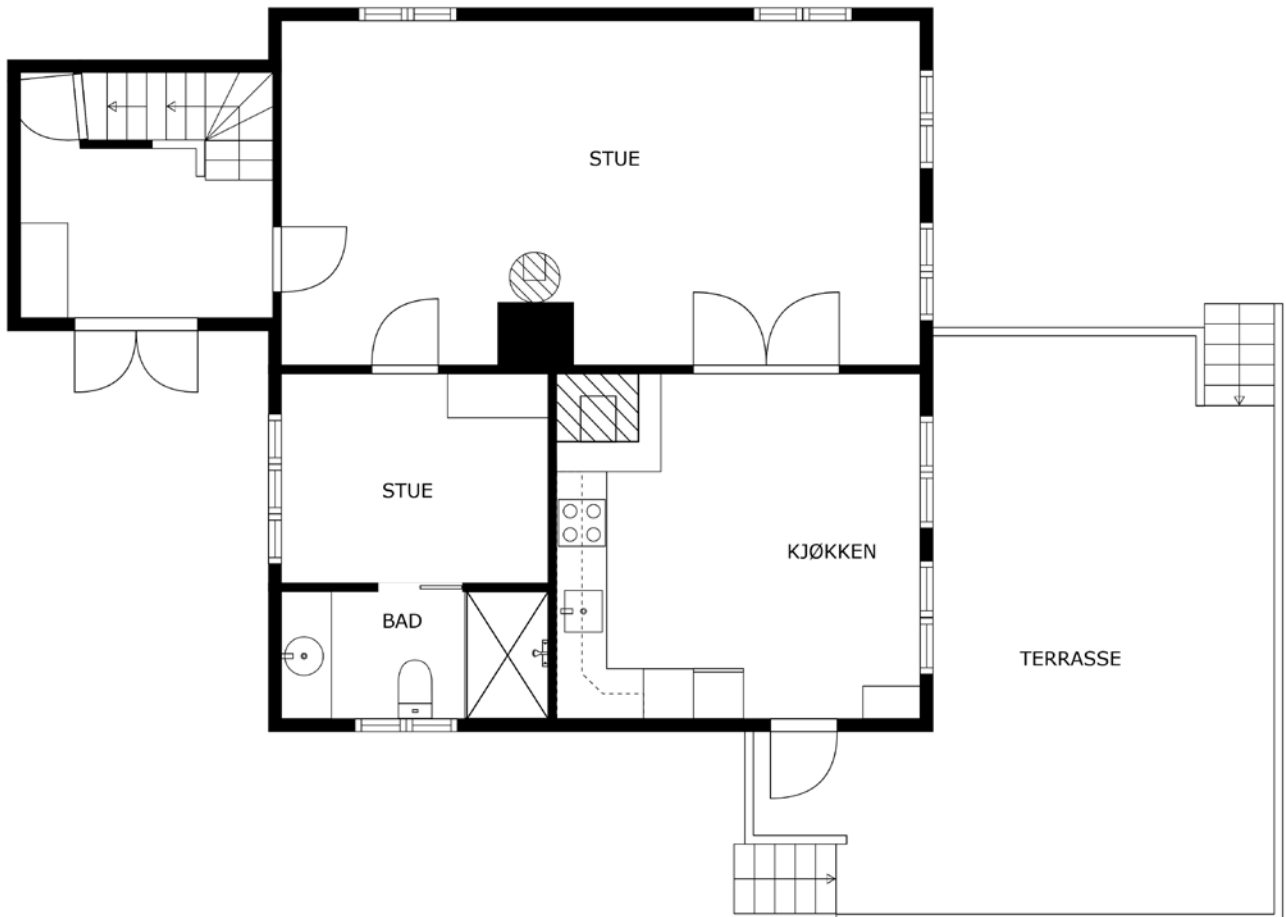
Dobbelfløyet inngangsdør malt i koselige farger på baksiden av huset



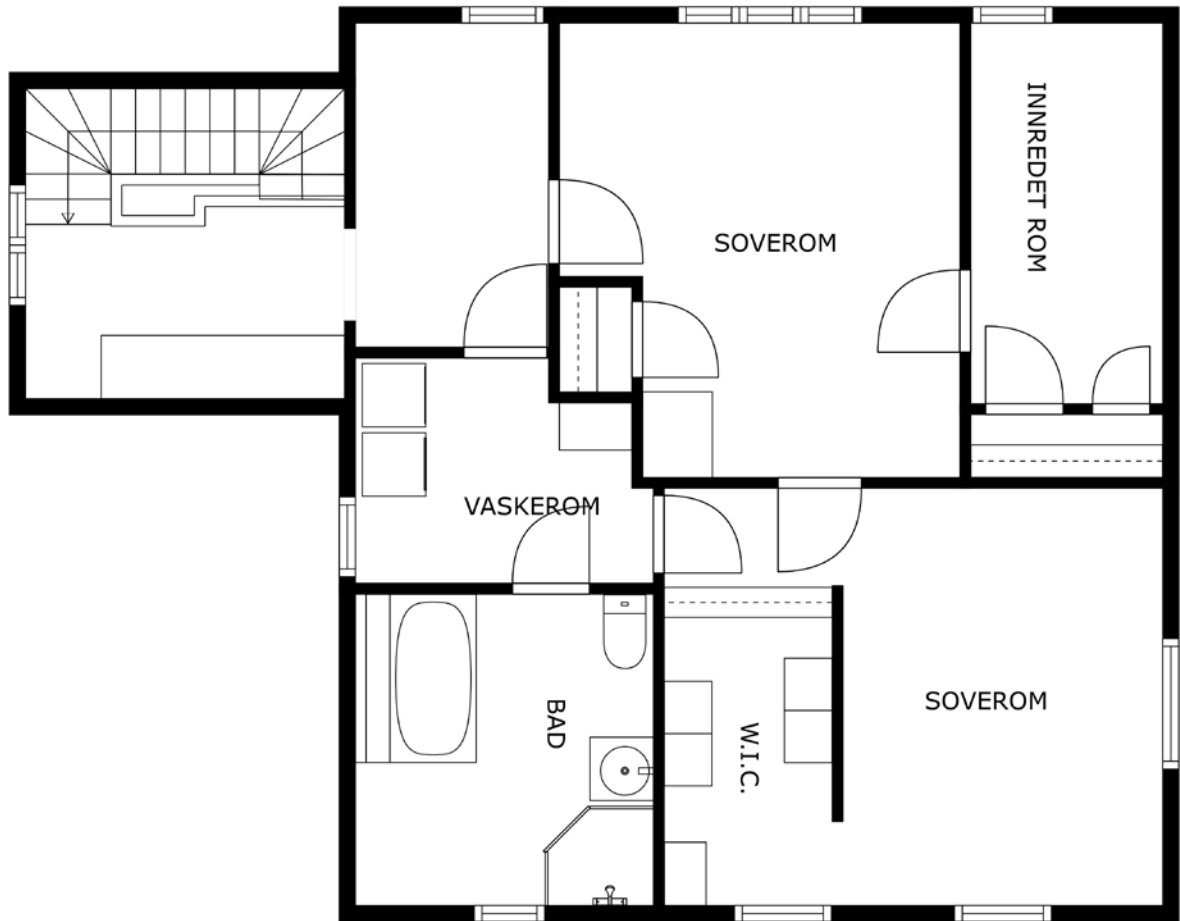
Inngangsparti på baksiden av boligen



Plantegning kjeller



Plantegning 1. etg



Plantegning 2. etg



Koselig enebolig med meget sentral og solrik beliggenhet



Stuen er innredet med to sittingsoner



Stuen innbyr til flere møbleringsmuligheter



Stuen er innredet med to sittingsoner



En av to sittegrupper i stuen



Dobbel dør mellom stue og kjøkken



Koselig kjøkken med god plass til stort spisebord



På kjøkkenet er det en koselig peis med dører



Store vinduer på kjøkkenet gir godt lysinnfall



Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen.



Kjøkkenet med grå fronter og integrerte hvitevarer, frittstående kjøleskap

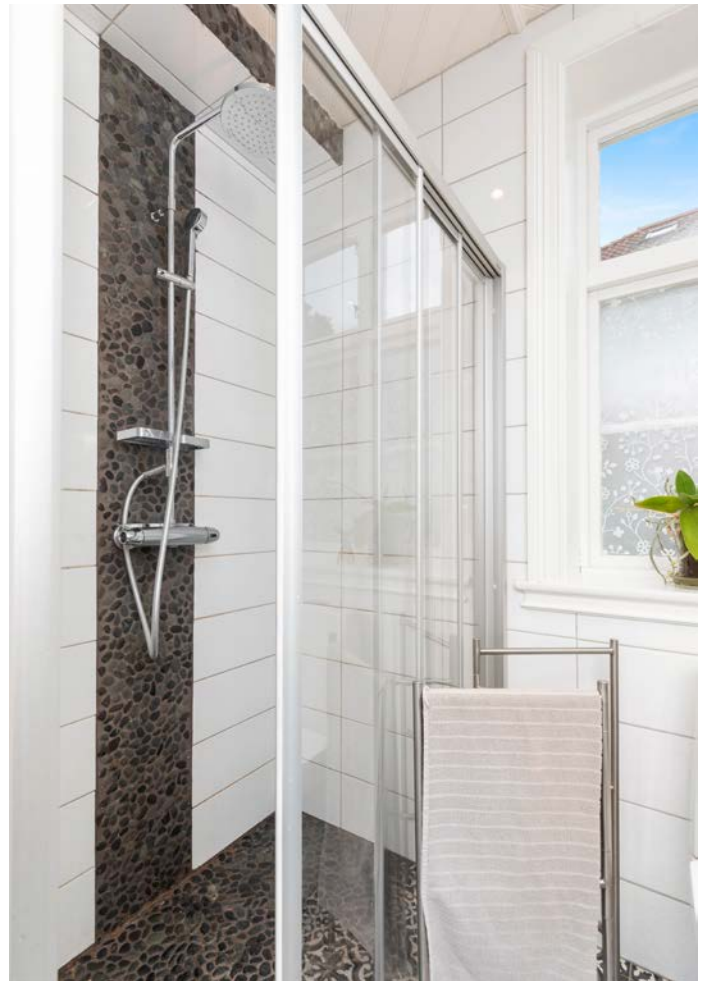


Stemningsbilde med blomster fra egen hage





Bad 1. etg med servant og speil



Dusj med vegger på bad i 1. etg



Mellomstue med tv og sittegruppe.



Gang med fliser på gulv og trapp opp til 2. etg



Loftsgang med god stedbygget oppbevaringsmøbel



Hovedsoverom 2. etg med god plass til dobbeltseng



Et av to soverom med god plass til dobbeltseng.



Flislagt bad i .2.etg med servant, dusjkabinett, badekar og wc



Rom innredet til vaskerom i 2. etg.



Pent opparbeidet hage omkranset av et hvitmalt gjerde



Det er god plass på den solrik terrassen på fremsiden av huset



Hyggelig grillplass på plennivå



I hagen finner man mange fine busker som bla rips



Hagen er beplantet med div. roser og prydevekster



Sommerstemning på terrassen



Det er god plass på den solrik terrassen på fremsiden av huset



Felles sykkelparkering som man kan benytte



Innkjørsel til garasjeanlegget

# Tilstandsrapport

Vesøygaten 13 I, 4876 GRIMSTAD

GRIMSTAD kommune

# gnr. 200, bnr. 1572, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m<sup>2</sup> BRA-i: 135 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.10.2024

Rapportdato: 15.10.2024

Oppdragsnr.: 13333-3792

Referansenummer: BO1737

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



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



## Norsk takst

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



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

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

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



### Rapportansvarlig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget 1890. Sentrumsnært med mange gode kvaliteter. Sjarmerende bolig.

Boligen fremstår med etterslep vedlikehold og modernisering. Et nyere vindu, kjøkken, badrom 1 etasje er nyere, ellers det meste eldre. Takteking med beslagsløsninger som takrenner, vindski mm er modent for bytte. Kledning må gåes over og bytte dårlige bord som en start, vurdere ytterligere. Eldre bad og vaskerom oppe, ikke ihht dagens krav og standard. Eldre vinduer mm. Om man ikke er bygningskyndig så anbefales dette medtatt på visning. Også avvik som skjeve gulv, knirk mm som ansees som en del av boligens alder og sjarm som man ikke nødvendigvis skal utbedre.

På en slik eldre bolig er det kontinuerlig vedlikehold.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

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

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

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

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](#)

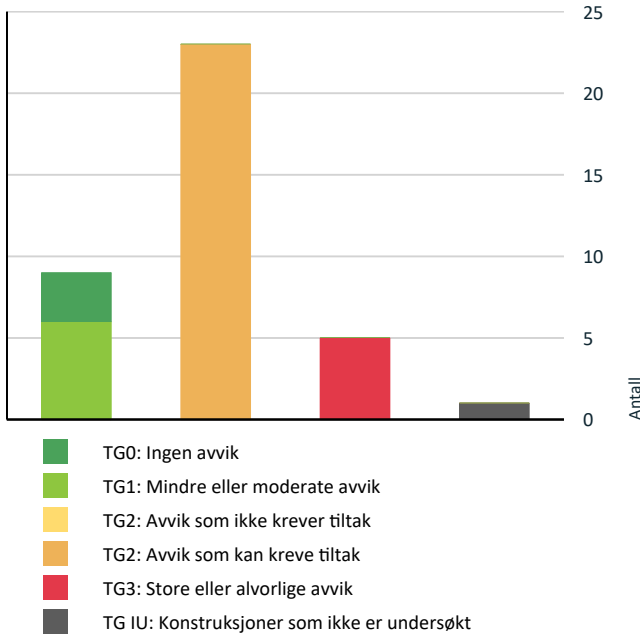
## Enebolig

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

Tegninger står ikke merket med tenkt bruk av rom.

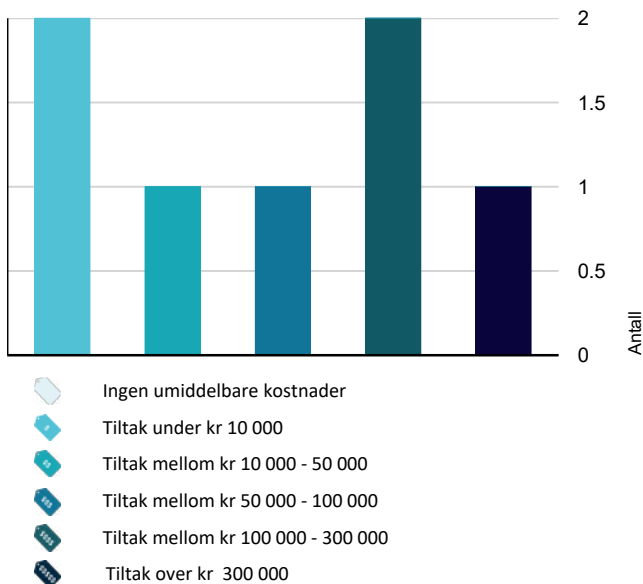
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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 > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

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

Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Vaskerom generelt [Gå til side](#)

Våtrom > 2 etasje > Bad > Bad generelt [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Oljetank	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1890

### Anvendelse

Eiers bolig

### Kommentar

Ref eiendomsverdi

## UTVENDIG

### TO 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

Yttertekking av betongstein.

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

#### Vurdering av avvik:

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

Mindre utbedring var under arbeid befaringdagen. Det er ikke observert noen åpenbare avvik som lekkasje. Den lekkasje som utbedres har vært synlig i gesimsutspring ifølge eier.

Stedvis mose, anbefales holdt nede da det kan forringe levetid og funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekking ansees moden for utskifting innen ikke alt for lang tid.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



### TO 2 Nedløp og beslag

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

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

Vannbord og vindski av tre.

#### Vurdering av avvik:

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

På vindski/bjelke på den ene siden så er det vesentlig råte, men dette er utbedret etter befaring. Dog noe oppsprekning i enkelt vindski. Stedvis feil fall takrenne over inngang.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og moderniseringer påregnes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## TG 3 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning varierende årgang og stand. Bakside er nyere årgang, med lufting og museband OK. Ellers noe varierende kledning, med stedvis råtepunkter, derav tg3. Det er kun observert mindre råtepunkter, mest sannsynlig kan man bytte noen bord her og der inntil videre.

På eldre konstruksjoner så må det forventes bakenforliggende avvik som ofte avdekkes når kledning byttes.

Den ene siden spesielt trenger en god vask.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere vurdering og bytte dårlige bord. Evt bytte hele vegger til større kostnad, men utføre disse med etterisolering, vindtetting, lufting mm ihht dagens krav og standard.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Liten tilgang, kun kontrollert fra luke vaskerom. Det vil finnes eldre alderstegn som fuktmerker, kanskje tørr råte mm.

I eldre konstruksjoner så er det risiko for aktivitet borrebille. Oppsyn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere kontroll når god tilgang.

## TG 2 Vinduer

Trevinduer med koblet glass og isolerglass.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppe er det et vindu av nyere årgang, ellers eldre vinduer med koblet glass, og enkelte med isolerglass fra 73 og 79. Vinduer med koblet glass 1 etasje.

Alder og værslitasje, malinglass mm.

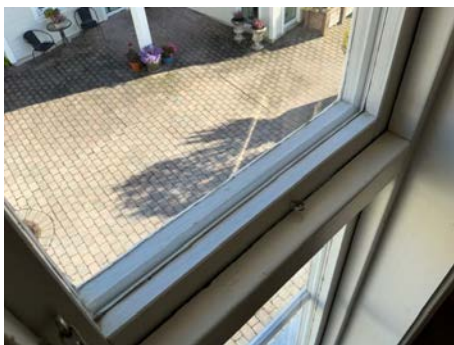
### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Modent for modernisering.



## TG 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- inngangsdør, tredør. Funksjon OK.
- balkongdør kjøkken, tredør med isolerglass, eldre.
- enklere eldre labankdør kjeller.

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 dørbled og karmen må forventes.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at eldre dører ikke har isoleringsevne etc lik dagens dører.

### Vurdering av avvik:

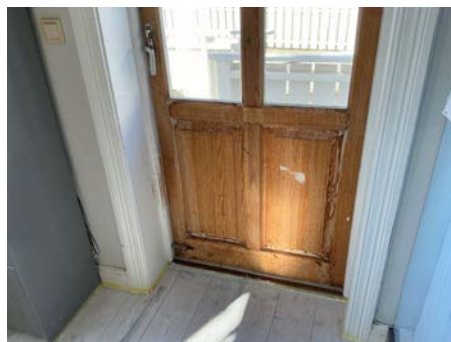
- Det er avvik:

Balkongdør kjøkken har fukt skjolder på panel innvendig og redusert funksjon. Hard vrider/håndtak. Enklere eldre dør til kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdør kjøkken ansees moden for bytte. Vurdere kjellerdør.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

### Vurdering av avvik:

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

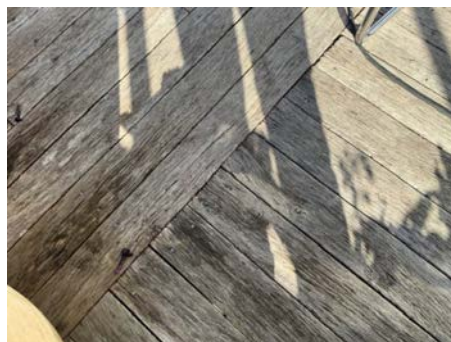
Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Alder og værslitasje treverk/terrassebord.

### Konsekvens/tiltak

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

Oppsyn/vedlikehold terrassebord.



## TG 3 Utvendige trapper

# Tilstandsrapport

Tretrapp.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen håndløper på trapp.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper anbefales begge sider.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater varierende årgang og type. Det vil finnes bruksmerker rundt om.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering må vurderes av kjøper.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

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

## Vurdering av avvik:

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

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

Det er tegn etter tidligere aktivitet borrebille i bjelkelag. Dette ansees normalt utfra alder. Ikke observert borremel/tegn til pågående aktivitet.

## 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

Teglsteinspipe. Peis kjøkken og vedovn stue.

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

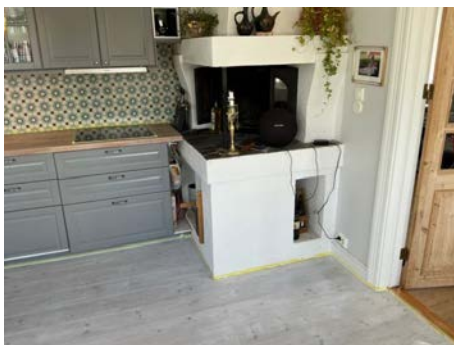
## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:  
Oppsyn utfra alder.



## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun mindre del av kjeller har påført treverk, men det er der synlig eldre fuktskjolder. Det ble utført fuktmåling med normalt utslag.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fjerne treverk i kjeller.



## TG 3 Innvendige trapper

Tretrapp opp og murt trapp ned.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Ingen håndløper til kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper anbefales på begge sider.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TG 2 Innvendige dører

Tredører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De fleste dørene er eldre årgang. De har varierende funksjon, enkelte står i spenn, har skjevhet og redusert funksjon. Dette er ikke unormalt utfra alder på dørene. For optimal funksjon så må man bytte dører, så må man selv vurdere om man vil det, eller forsøke justering/høvling for å beholde sjarmen med de eldre.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold eller utskiftning påregnes.



## VÅTROM

1 ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og trepanel i tak. Fremstår normalt utfra alder.

## 1 ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Flis og rullestein på gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis riss i silikonfuger overgang gulv og vegg.

Det er sluk innenfor dusjsone og tett sokkel inn dit, ved evt lekkasje eller vannsøl utenfor dusj så vil ikke vann ledes enkleste vei til sluken.

Det er lokalt fall i dusj ser det ut til, men pga rullestein så må man forvente at vann vil kunne ligge igjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte fuger. Vurdere åpen sokkel på dusjdør.



## 1 ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i sluken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

- 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

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## 1 ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

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

## 1 ETASJE > BAD

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Overflate fuktøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.

Det ble utført fuktmåling i treverk fra kjeller, rundt avløp. Ikke tegn til avvik/unormalt. 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.

# Tilstandsrapport



## 2 ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Vaskerom generelt

Eldre vaskerom

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegg på gulv. Noe lokalt fall ved sluk, ellers lite der mulig å måle. Det er utett/rift i belegg mot soverom, derav tg3. Knirk gulv.

Tapetserte vegger, stedvis løsnet litt tapet nederst. Tapet og malt slett tak.

Lufteventil, vifte ut av vegg anbefales ved renovering.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering må vurderes av kjøper.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 2 ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført fordi røropplegg ligger synlig/mot yttervegg.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



## 2 ETASJE > BAD

### TG 3 Bad generelt

Eldre baderom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser på gulv. Det er ikke fall mot sluk i rommet iht dagens krav. Det er stedvis riss/mindre sprekker i flis. Hulrom under enkelte, dvs de har sluppet i flislim.

Fliser vegger. Stedvis løse flis og ufagmessig utførelse. Mangler f.eks fug på innboksing bak badekar. Trepanel tak, mer normalt.

Badekar, wc, baderomsvask og dusjkabinett.

Lufteventil i tak, bør byttes til vifte ut av vegg ved renovering.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet ansees utfra helhetlig vurdering modent for renovering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



## 2 ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Tregulv. Innredning av noe nyere årgang med trefiberfronter og heltre benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK.

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.

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte fronter er noe ufagmessig kuttet for å tilpasse hvitevarer. Noe merker benkeplate. Heltre benkeplate, får ofte fuktmerker.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket. Oppsyn ved bruk.



# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør i rør til bad 1 etasje. Fordelerstamme plassert i kjeller. Fordelerstamme ønskes helst plassert i rom med sluk og fuksikre løsninger, men noe redusert skadeomfang siden det er grovkjeller. Vurdere lekkasjesensor som vil stenge vann ved evt lekkasje.

Ellers kobber rør av varierende årgang ser det ut til. Oppsyn alder, mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn. Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.



### TG 2 Avløpsrør

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

Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

#### Vurdering av avvik:

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

Noe avløpsrør til bad 1 etasje er byttet, ellers varierende/eldre.

#### Konsekvens/tiltak

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

Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.



### TG 1 Varmekabler

Bad oppe. Funksjon OK.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i kjeller og noe nyere årgang. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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



## TG 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 foreklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringskap plassert i gang og har og eldre automatsikringer. Rspport nummer s-1103118, tilsyn godkjent 1 juli

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

### Spørsmål til eier

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

### Inntak og sikringskap

3. 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

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

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



## TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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. Lite krav dengang, noe sig i konstruksjoner og grunn må forventes at det har vært.

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

## TG 2 Drenering



# Tilstandsrapport

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstand. Utfra dagens bruk av kjeller så ansees ikke utbedring kritisk å utbedre.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## TG 2 Oljetank

..

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må undersøkes ytterligere og evt sannere tanken .

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Gråsteinsmur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Eldre sprekker og riss som ansees normalt utfra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsyn/vurdere lokale utbedringer.

## TG 2 Terrengforhold

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Blandt annet fall mot kjellerinngang hvor det er noe trepanel, dette vil råtne.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn/vedlikehold.

# Tilstandsrapport



# 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

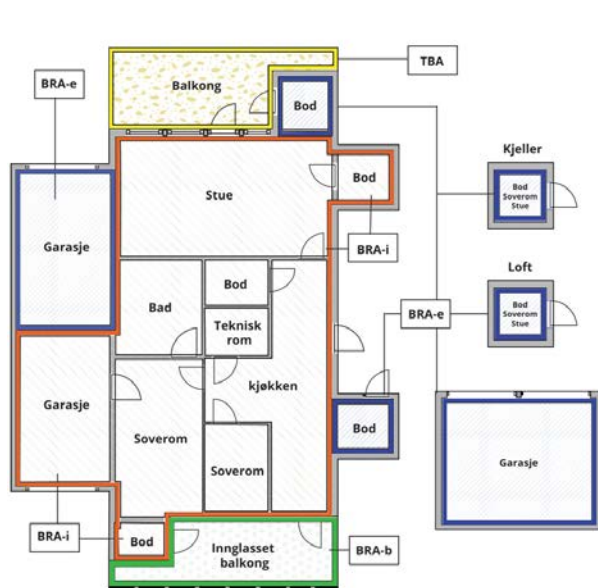
## Hva er måleverdig areal?

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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller						34	34
1 etasje	72			72	25		72
2 etasje	63			63			63
<b>SUM</b>	<b>135</b>				<b>25</b>	<b>34</b>	<b>169</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>135</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Grovkjeller		
1 etasje	Bad , Stue , Stue 2, Gang , Trapperom kjeller , Kjøkken		
2 etasje	Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Gang/trapperom , Innredet rom		

### Kommentar

Kun ca areal terrasse.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger står ikke merket med tenkt bruk av rom.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Ikke fremlagt dokumentasjon.

Ja  Nei

### 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	135	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2024	Andreas Natvig	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	200	1572		1	229 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Vesøygaten 13 I

#### Hjemmelshaver

Floberg Ragnhild Eikeland, Floberg Steinar

#### Kommentar

Størrelse på tomt er felles for sameiet.

### Siste hjemmelsovergang

#### År

2013

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.01.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	8	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BO1737>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# Egenerklæring

Vesøygaten 13I, 4876 GRIMSTAD

06 Oct 2024

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Vesøygaten 13I

**Postadresse**

Vesøygaten 13I

**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?

2013

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.

Hele perioden, ca 11 år

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Floberg, Steinar

Medselger

Floberg, Ragnhild Eikeland

## 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

2015

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

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

Membran i gulv. Rørlegger og elektriker. Jeg gjorde snekkerarbeid og membran på vegger.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Jakobsen/ Fargerike

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.2.2 Årstall

2015

#### 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Etablering av baderom

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Flytting av takstein og utbedring av undertak og råteskader

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gilje

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Kjeller

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2011

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

I fb med bygg av garasje

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Entreprenør

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Elektrisitet

---



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2015

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Arendal Elektro la opp strøm på nytt bad og kjøkken. El-tilsyn gjennomført 2024, - alt i orden.

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Arendal Elektro

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

**14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setnings-skader 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

Beskriv feilen eller endringen

Installasjon av ildsted

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Gnagere, i kjelleren og i etasjeskiller .Utbedret i samarbeid med profesjonelt firma.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

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?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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:**

Byttet noen bord i kledningen pga råte.

## 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 94103926**

# Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
<b>Floberg, Ragnhild Eikeland</b>	<b>2024-10-06</b>	<b>Floberg, Steinar</b>	<b>2024-10-06</b>
Identification		Identification	
 Floberg, Ragnhild Eikeland		 Floberg, Steinar	



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Floberg, Ragnhild Eikeland  
Floberg, Steinar

06/10-2024  
23:17:55  
06/10-2024  
18:29:39

BANKID  
BANKID



# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):  
 Kjøleskap       Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin       Annet: OM ANKJELIG FØLGER KJØLESKAP MED NOTET BELØP
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persienner** 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 veggleder/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau, feiestige** og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

TAKLAMPE PÅ KJØKKEN, STUE, TV-STUE FØLGER IKKE MED  
 " " I GANG FØLGER MED OM ØNSKELIG  
 LIFEGARDINER FØLGER MED OM ØNSKELIG  
 BOKHYLLE I STUE FØLGER IKKE MED  
 LØSE "KJØKKENØYER" FØLGER MED OM ØNSKELIG  
 UTESOFA PÅ SKIPELPLATTING FØLGER MED  
 TV-STUE = GLASSHYLLE PÅ VEGG FØLGER IKKE MED

GRIMSTAD 3. OKT - 24

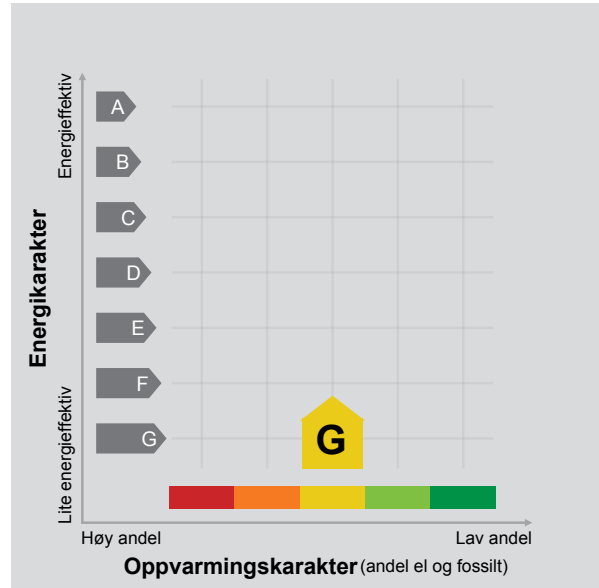
Sted/dato

  
 Selgers signatur

\_\_\_\_\_  
 Selgers signatur

# ENERGIATTEST

Adresse	Vesøygaten 13I
Postnummer	4876
Sted	GRIMSTAD
Kommunenavn	Grimstad
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	1572
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166745454
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-34398
Dato	04.10.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér 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)

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket


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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1900
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	137
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

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





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 7: 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 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: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

### **Tiltak 11: 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 utendørs**

### **Tiltak 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 17: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### **Tiltak 21: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 23: 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 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting 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 sanitæranlegg****Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Megleropplysninger

### 1900 Kommunale avgifter og gebyr:

#### Vesøygaten 13 I, 4876 Grimstad

#### 200/1572/0/1

Kommunale avgifter og gebyr utgjør pr termin:

Eiendom: 27750 - 200/1572/0/1 - Vesøygaten 13I

Produkt	Beskrivelse	Enh	Ant.	Enhetspris	Netto
603100	Vann forbruk   01.10.2024 - 31.10.2024   Enhetspris 9,79 pr m3	(H) Pr termin	1,00	122,38	122,38
603150	Abonnement vann   01.10.2024 - 31.10.2024   1,00 stk   Årsbeløp kr 1 812	(H) Pr termin	1,00	151,01	151,01
603200	Avløp forbruk   01.10.2024 - 31.10.2024   Enhetspris 13,18 pr m3	(H) Pr termin	1,00	164,75	164,75
603203	Abonnement avløp   01.10.2024 - 31.10.2024   1,00 stk   Årsbeløp kr 2 234	(H) Pr termin	1,00	186,18	186,18
603400	Feie-/Tilsynsgebyr   01.10.2024 - 01.11.2024   1 stk   Årsbeløp kr 457,66	Pr termin	1,00	38,14	38,14
603510	Eiendomsskatt   01.10.2024 - 01.11.2024   1 375 000 x 3,60 promille   Årspris 4 950	Pr termin	1,00	412,50	412,50
<b>Netto:</b>					<b>1 074,96</b>
<b>Brutto:</b>				<b>NOK</b>	<b>1 231,04</b>

Mva. høy sats 25% (H): NOK 156,08 Grunnlag NOK 624,32

Ved spørsmål ang. faktura, vennligst kontakt Faktura- og gebyravd. på tlf. 37 25 03 00

Det er 12 terminer i året.

Ref:

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

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

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

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

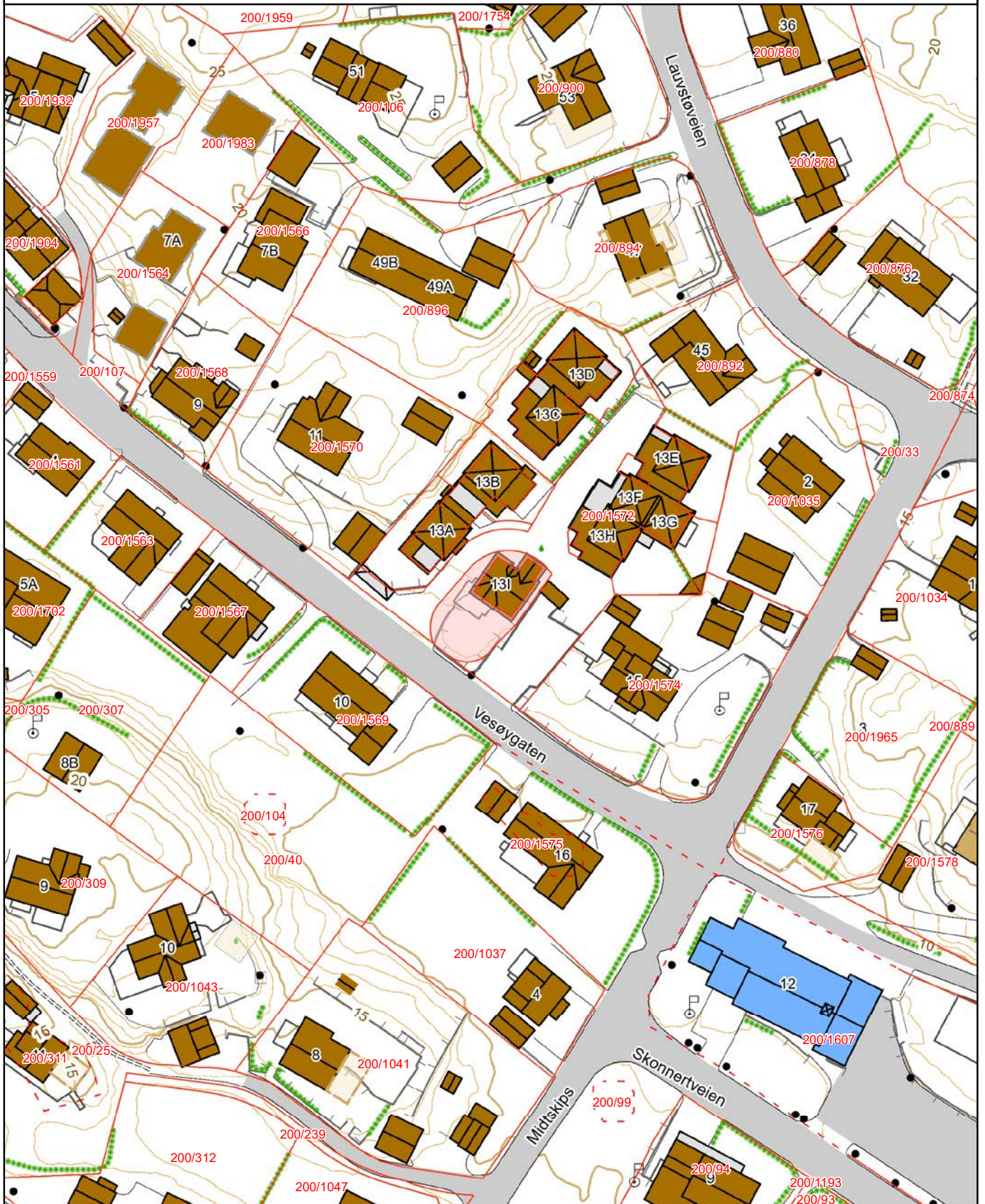
# Grunnkart

Adresse: Vesøygaten 13I, 4876 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/1572/0/1



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 229 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-09-29



## Tegnforklaring - Grunnkart

### Eiendomsgrenser

#### noyaktighet

— Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

- - - Eiendomsgrense usikker > 200 cm

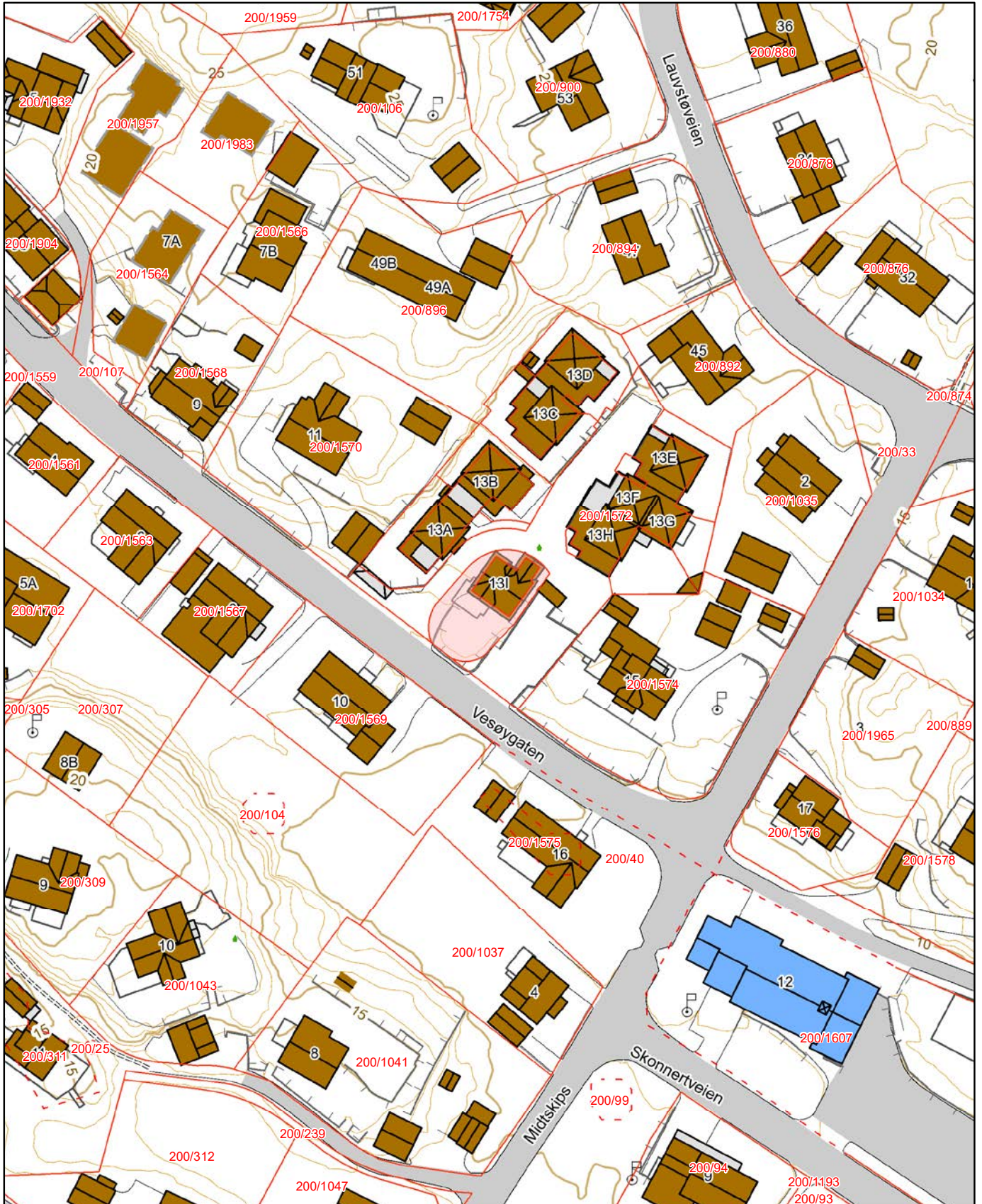
# Oversiktskart

Adresse: Vesøygaten 13I, 4876 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/1572/0/1



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 229 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-09-29



# Matrikkelkart



Grimstad  
kommune

Adresse: Vesøygaten 13I, 4876 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/1572/0/1

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 229 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-09-29



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

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

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

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



# Grensepunkttrappport

Rapportdato : 29.9.2024

## Areal og koordinater:

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

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6466319.01823	475738.848288	Ikke spesifisert	3.73	Umerket		Beregnet	13	0
2	6466321.30089	475735.907834	Ikke spesifisert	8.05	Umerket		Beregnet	13	8.014
3	6466328.97122	475736.724897	Ikke spesifisert	9.55	Umerket		Beregnet	13	0
4	6466336.14668	475742.988486	Ikke spesifisert	18.57	Umerket		Beregnet	13	10.018
5	6466335.00877	475758.946245	Ikke spesifisert	11.96	Umerket		Beregnet	10	0
6	6466325.24386	475752.082475	Ikke spesifisert	6.8	Umerket		Beregnet	10	0
7	6466320.32565	475747.410972	Ikke spesifisert	9.69	Umerket		Beregnet	10	6.01
8	6466326.52243	475751.025933	Ikke spesifisert	8.89	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6466331.59316	475743.736709	Ikke spesifisert	8.21	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6466338.31714	475748.427039	Ikke spesifisert	5	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6466335.46527	475752.510903	Ikke spesifisert	3.14	Hushjørne		Beregnet	10	0
12	6466338.03045	475754.295937	Ikke spesifisert	3.3	Hushjørne		Beregnet	10	0
13	6466336.14761	475757.000162	Ikke spesifisert	3.14	Hushjørne		Beregnet	10	0
14	6466333.57249	475755.216018	Ikke spesifisert	0.6	Hushjørne		Beregnet	10	0
15	6466333.23558	475755.70721	Ikke spesifisert	8.19	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 1

## Matrikkelrapport for Seksjon 4202-200/1572/0/1

Bruksnavn		Beregnet areal	229.0
Etablert dato	11.01.2011	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
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 grunnforensning | <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
STEINAR FLOBERG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
RAGNHILD EIKELAND FLOBERG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

### Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	07.01.2011	07.01.2011		

### Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		229.0	

### Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
166745454	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk



**Bygning 166745454: 111 - Enebolig**

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	190.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	190.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		20.02.2009

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	190.0	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	75.0	0.0	75.0	0.0
K01	0	55.0	0.0	55.0	0.0
H02	0	60.0	0.0	60.0	0.0

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Vesøygaten	13I		4876 GRIMSTAD

## Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-200/1572/0

Bruksnavn	VESØYGATEN 13	Beregnet areal	1 767.7
Etablert dato	29.07.1938	Historisk oppgitt areal	3 058.9
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	4
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 checked="" type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner      | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage     |

## Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	08.09.2011	09.09.2011		
AF - Annen forretningstype	08.09.2011	09.09.2011		
AF - Annen forretningstype	08.09.2011	09.09.2011		
SE - Seksjonering	07.01.2011	07.01.2011		
AF - Annen forretningstype	07.01.2011	07.01.2011		
KF - Kartforretning	29.03.1985		M 4941	
GJ - Grensejustering	29.03.1985		M 4941	
KF - Kartforretning	05.06.1969		M 1901	
DL - Kart- og delingsforretning	05.06.1969		M 1900	
DL - Kart- og delingsforretning	13.10.1965		M 1422	
SF - Sammenslåing	28.05.1965			
SF - Sammenslåing	28.05.1965			
SF - Sammenslåing	28.05.1965			
DL - Kart- og delingsforretning	29.07.1938			

## Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.01.1000	1 232.3	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.01.1000	217.6	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.01.1000	234.8	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		83.0	

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300270798	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	FA - Ferdigattest

### Bygning 300270798: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	651.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	651.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	28.10.2008	09.01.2012
IG - Igangsettingstillatelse	28.07.2010	09.01.2012
MB - Midlertidig brukstillatelse	06.09.2012	01.02.2013
FA - Ferdigattest	14.02.2013	18.02.2013
EB - Endre bygningsdata	13.02.2024	13.02.2024

### 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
K01	0	0.0	651.0	651.0	0.0

## Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Vesøygaten	13I		4876 GRIMSTAD
Vesøygaten	13A		4876 GRIMSTAD
Vesøygaten	13B		4876 GRIMSTAD
Vesøygaten	13C		4876 GRIMSTAD
Vesøygaten	13D		4876 GRIMSTAD
Vesøygaten	13E		4876 GRIMSTAD
Vesøygaten	13F		4876 GRIMSTAD

---

Vesøygaten	13G	4876 GRIMSTAD
Vesøygaten	13H	4876 GRIMSTAD

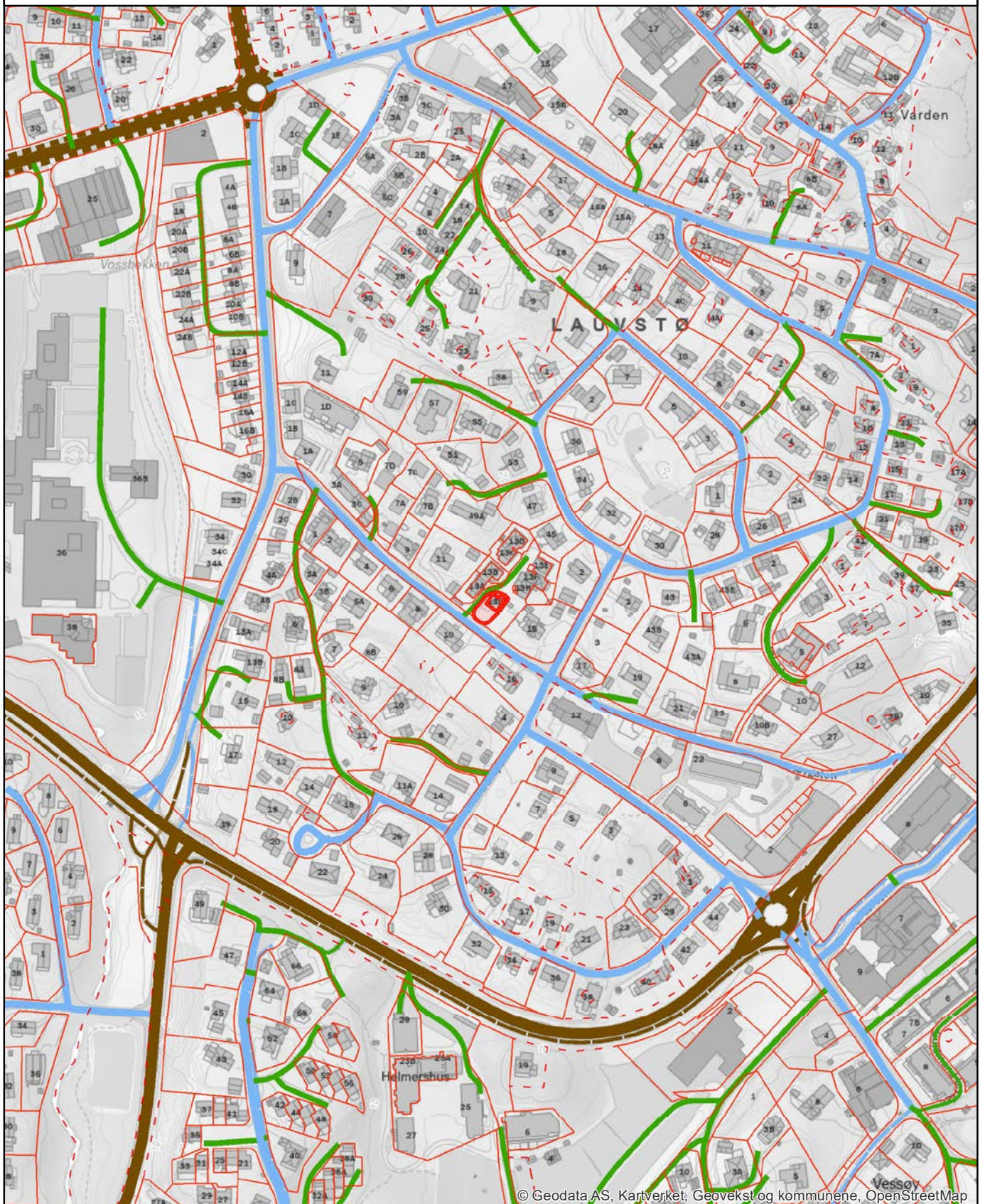
# Veikart

Adresse: Vesøygaten 131, 4876 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/1572/0/1



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:3,500  
Areal: 229 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-09-29



## 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

# Reguleringsplan

Adresse: Vesøygaten 13I, 4876 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/1572/0/1

Planident: 166  
Ikrafttredelsesdato: 19.10.1977  
Plannavn: VESØYGATEN 13



Grimstad  
kommune

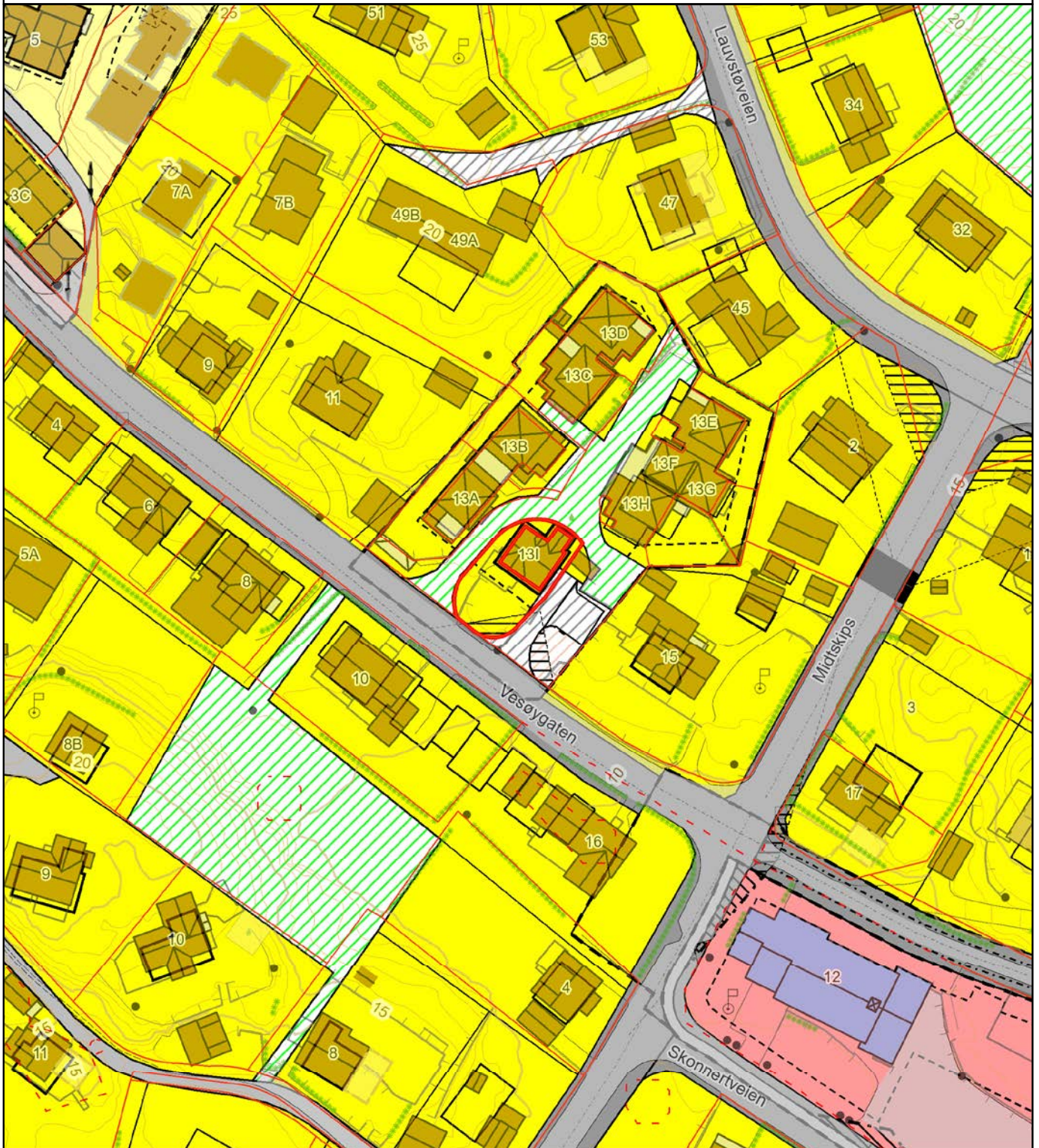
N

Målestokk: 1:1,000  
Dato: 2024-09-29



Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



## Tegnforklaring -

# Reguleringsplan



1242 - Avkjørsel

--- Reguleringsplan hensynssonegrense

----- Reguleringsplan restriksjonsgrense

— 1203 - Regulert tomtegrense

----- 1211 - Byggegrense

— 1213 - Planlagt bebyggelse

— 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

----- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

----- 1221 - Regulert senterlinje

----- 1222 - Frisiktlinje

----- 1223 - Regulert kant kjørebane

----- 1226 - Regulert fotgjengerfelt

■ 1259 - Måle- og avstandslinje

— Reguleringsplan formålsgrense

--- Reguleringsplanomriss

//// RpSikringSone

==== 640 - Frisiktsone

■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg

■ Kjørevei

■ Gangveg

■ Parkeringsplass

/// Felles avkjørsel

/// Felles parkeringsplass

/// Felles lekeareal for barn

/// Annet fellesareal for flere eiendommer

■ 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

■ 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

■ 1164 - Kirke, religionsutøvelse

■ 1610 - Lekeplass

■ 2011 - Kjøreveg

■ 2012 - Gate med fortau

■ 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

□ 3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning





Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad  
Telefon: 37 25 03 00  
E-post: postmottak@grimstad.kommune.no  
Hjemmeside: www.grimstad.kommune.no

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	200	Bnr.:	1572	Fnr.:		Snr.:	1
Adresse:	Vesøygaten 13 I						
Dato:	03.10.24						

---

### 1350 Gjeldene arealplan m/bestemmelser

---

**Kommuneplan for Grimstad – plan periode 2019-2031, vedtatt 27.10.20.**

**Eiendommen ligger i:** Regulert:  Uregulert område:

Plan	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Vesøygaten 13	Bolig (EB)	25.02.2008
Bebyggelsesplan			

**Dersom uregulert:** Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er planlagt til:  
Merknader:

---

### 1400 Innsendte arealplaner

---

**Reguleringsplaner under arbeid i området:**  Nei  Ja, se vedlegg.

Merknader:

---

Opplysningene omfatter planer som kun vedrører selve eiendommen. Forhold vedrørende planer utenfor eiendommen kan bli tatt med dersom teknisk etat finner at det er av betydelig interesse. Kommunen er ikke ansvarlig for å ha unnlatt å gi slike opplysninger.

## **REGULERINGSPLAN FOR VESØYGATEN 13. REGULERINGSBESTEMMELSER**

### **§1. Generelt**

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 Innenfor planområdet skal arealene disponeres til flg. Formål i overensstemmelse med plan- og bygningslovens § 25:
- Nye byggeområder:  
Boliger – Konsentrert småhusbebyggelse. (B1 – B2)
- Eksisterende byggeområder:  
Boliger. (EB)
- Offentlige trafikkområder:  
Kjørevei. (V)
- Spesialområder:  
Frisikt. (FR)
- Fellesområder:  
Felles opphold/lek. (FL)  
Felles adkomst. (FA)  
Annet fellesareal for flere eiendommer. (AF1 – AF5)
- 1.3 Innenfor rammen av plan- og bygningslovgivningen og kommunens vedtekter til denne, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene når særlige grunner foreligger.

### **§ 2 Områder for boliger**

- 2.1 Det må legges stor vekt på bebyggelsens utforming og plassering slik at bygninger får en god landskapsmessig plassering.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen. Boligene skal ligge innenfor angitte byggegrenser. Boliger kan plasseres i nabogrenser innenfor område B1 og B2 innenfor rammen av byggeforskriftene og som vist på planen.

Garasjeanlegg og fellesrom i fellesbygg for bebyggelsen skal legges i kjeller under bebyggelsen i område B1 og B2, samt under område FL.

Det tillates ikke innredet lokaler for foreningsvirksomhet og service eller annen næringsvirksomhet.



Boligene kan oppføres i 2 etasjer. Gesimshøyde skal ikke overstige 6 m, og mønehøyde skal ikke overstige 8,4 m. Gesimshøyde og mønehøyde gjelder målt fra 1. etasje gulv.

Innenfor områdene B1 og B2 skal byggemelding skje samlet for begge områdene.

Innenfor planområdet tillates inntil 8 boenheter.

Bebygget areal innenfor det regulerte planområdet inklusive eksisterende enebolig og fellesareal skal ikke overstige BYA 35 %. Areal under bakken, garasje og fellesrom regnes ikke med i BYA. Vedr parkering vises det til kommunens vedtekter til Plan- og bygningslovens § 69 nr 3.

Bygningsmassen skal utformes som angitt bebyggelsesmønster i illustrasjonsplan/situasjonsplan vedlagt reguleringsplanen.

### **§ 3 Områder for offentlig trafikkformål**

- 3.1 Området skal være kjørevei som vist på planen.
- 3.2 Avkjørsler skal utformes og vedlikeholdes i henhold til Grimstad kommunes veinormer.
- 3.3 I frisktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m.

### **§4 Spesialområde**

- 4.1 Frisikt FR. I frisktsonene skal det være fri sikt i høyde 0,5 m over vegnivå.

### **§5 Fellesområde**

- 5.1 Fellesområdet FL er felles lekeplasser/samlingsplasser for områdene B1, B2 og EB1 og skal være utbygd og godkjent av kommunen før 1.bolig i området tas i bruk. Det tillates kjøring i form av varetransport til eiendommene over området iht. angitt på vedlagte illustrasjonsplan/situasjonsplan. Det tillates ikke parkering i området FL. Det skal utarbeides plan for felles lekeplasser/samlingsplasser i området. Planene skal godkjennes av kommunen.
- 5.2 AF1 – AF4 er annet felles formål for flere eiendommer. Områdene skal opparbeides som sideareal til fellesadkomst og skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen samtidig som fellesadkomsten opparbeides.

Område AF 5 er fellesareal i bygg under bakken for gjeldende planområde.

ARKITEKKTOKTORET



KIRKEGATEN 1B, 4878 GRIMSTAD

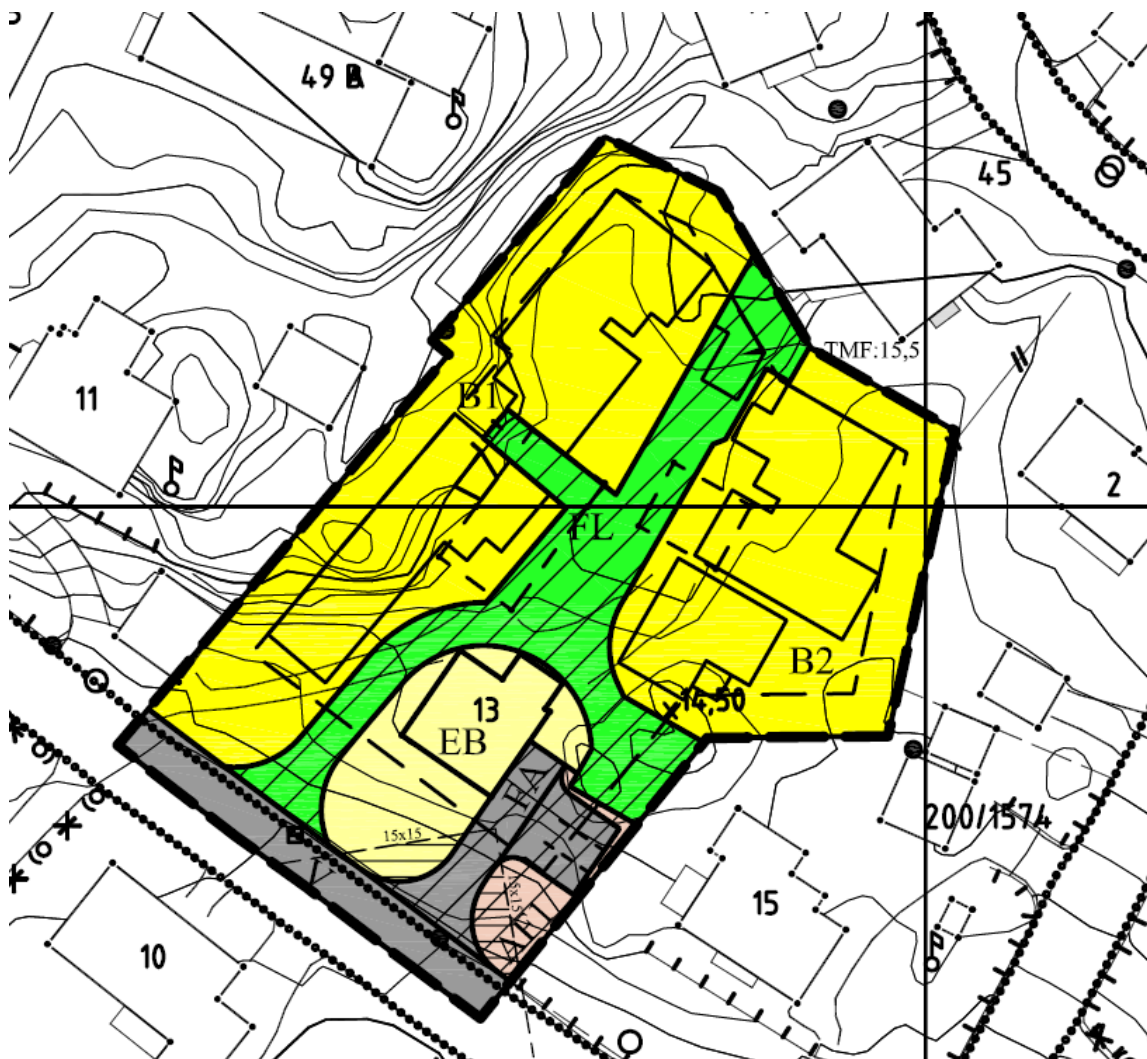
- 5.3 Felles adkomst FA er kjøreadkomst til garasje. Felles garasje FG er garasje for boligene i planområdet. FA og FG skal være ferdig opparbeidet før første bolig i området tas i bruk.

Grimstad 14.08.06. SH

Revidert iht. vedtak i teknisk utvalg 16.01.07, Grimstad 25.01.07. SH

Revidert i h.h.t. kommunestyrets vedtak 25.02.2008, sak 020/08.

Utsnitt gjeldende reguleringsplan m/bestemmelser:



## REGULERINGSPLAN FOR VESØYGATEN 13. REGULERINGSBESTEMMELSER

### §1. Generelt

- 1.1 Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 Innenfor planområdet skal arealene disponeres til flg. Formål i overensstemmelse med plan- og bygningslovens § 25:
  - Nye byggeområder:
    - Boliger – Konsentrert småhusbebyggelse. (B1 – B2)
  - Eksisterende byggeområder:
    - Boliger. (EB)
  - Offentlige trafikkområder:

Kjørevei. (V)  
Spesialområder:  
Frisikt. (FR)  
Fellesområder:  
Felles opphold/lek. (FL)  
Felles adkomst. (FA)  
Annet fellesareal for flere eiendommer. (AF1 – AF5)

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

## **§ 2 Områder for boliger**

- 2.1 Det må legges stor vekt på bebyggelsens utforming og plassering slik at bygninger får en god landskapsmessig plassering.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen. Boligene skal ligge innenfor angitte byggegrenser. Boliger kan plasseres i nabogrenser innenfor område B1 og B2 innenfor rammen av byggeforskriftene og som vist på planen.

Garasjeanlegg og fellesrom i fellesbygg for bebyggelsen skal legges i kjeller under bebyggelsen i område B1 og B2, samt under område FL.

Det tillates ikke innredet lokaler for foreningsvirksomhet og service eller annen næringsvirksomhet.

Boligene kan oppføres i 2 etasjer. Gesimshøyde skal ikke overstige 6 m, og mønehøyde skal ikke overstige 8,4 m. Gesimshøyde og mønehøyde gjelder målt fra 1. etasje gulv.

Innenfor områdene B1 og B2 skal byggemelding skje samlet for begge områdene.

Innenfor planområdet tillates inntil 8 boenheter.

Bebygget areal innenfor det regulerte planområdet inklusive eksisterende enebolig og fellesareal skal ikke overstige BYA 35 %. Areal under bakken, garasje og fellesrom regnes ikke med i BYA. Vedr parkering vises det til kommunens vedtekter til Plan- og bygningslovens § 69 nr 3.

Bygningsmassen skal utformes som angitt bebyggelsesmønster i illustrasjonsplan/situasjonsplan vedlagt reguleringsplanen.

## **§ 3 Områder for offentlig trafikkformål**

- 3.1 Området skal være kjørevei som vist på planen.

3.2 Avkjørsler skal utformes og vedlikeholdes i henhold til Grimstad kommunes veinormer.

3.3 I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m.

#### **§4 Spesialområde**

4.1 Frisikt FR. I frisiktsonene skal det være fri sikt i høyde 0,5 m over vegnivå.

#### **§5 Fellesområde**

5.1 Fellesområdet FL er felles lekeplasser/samlingsplasser for områdene B1, B2 og EB1 og skal være utbygd og godkjent av kommunen før 1.bolig i området tas i bruk. Det tillates kjøring i form av varetransport til eiendommene over området iht. angitt på vedlagte illustrasjonsplan/situasjonsplan. Det tillates ikke parkering i området FL. Det skal utarbeides plan for felles lekeplasser/samlingsplasser i området. Planene skal godkjennes av kommunen.

5.2 AF1 – AF4 er annet felles formål for flere eiendommer. Områdene skal opparbeides som sideareal til fellesadkomst og skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen samtidig som fellesadkomsten opparbeides.

Område AF 5 er fellesareal i bygg under bakken for gjeldende planområde.

5.3 Felles adkomst FA er kjøreadkomst til garasje. Felles garasje FG er garasje for boligene i planområdet. FA og FG skal være ferdig opparbeidet før første bolig i området tas i bruk.

Grimstad 14.08.06. SH

Revidert iht. vedtak i teknisk utvalg 16.01.07, Grimstad 25.01.07. SH

Revidert i h.h.t. kommunestyrets vedtak 25.02.2008, sak 020/08.

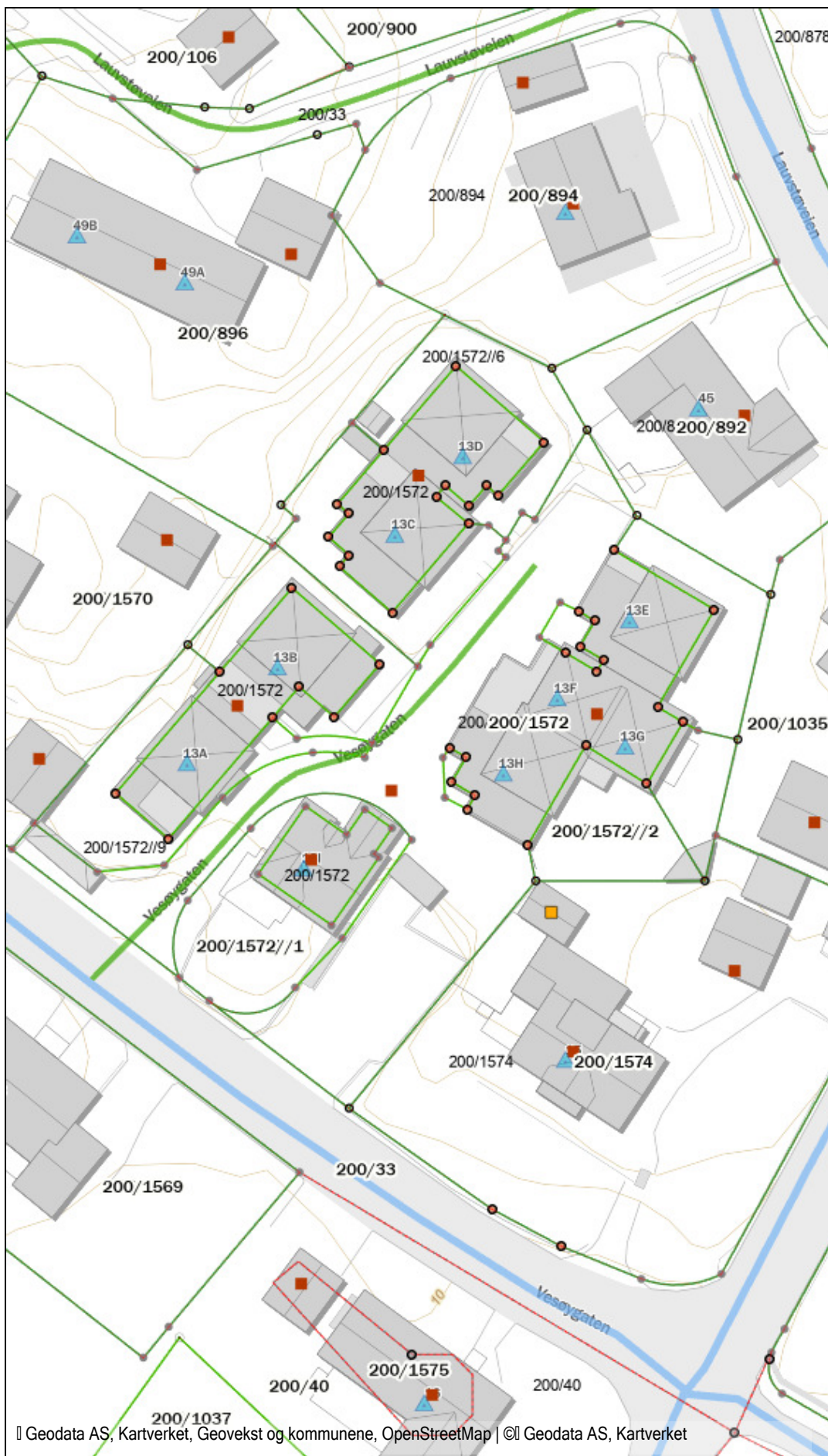






Grimstad

200/1572 Veikart



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap | © Geodata AS, Kartverket

### Tegnforklaring

Eiendom oversikt

Eiendomsgrense

Hjelpelinje

Eiendomsident

Eiendom detaljert

ADRESSE

▲ Adressepunkt Matrikkel

BYGG

- FA - Ferdigattest | MB - Midlertidig brukstillatelse
- | MF - Meldingssak tiltak fullført | TB - Tatt i bruk
- FA - Ferdigattest | MB - Midlertidig brukstillatelse
- | MF - Meldingssak tiltak fullført | TB - Tatt i bruk
- FS - Fritatt for søknadsplikt | IG - Igangsettingstillatelse | IP
- - Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling | MT - Meldingssak registrer tiltak

TEIGGRENSEPUNKT

- 51 - Offentlig godkjent grensemerke
- 52 - Bolt
- 56 - Umerket
- 82 - Gjerdestolpe
- 89 - Murhjørne
- 90 - Hushjørne
- 97 - Ukjent
- 99 - Geometrisk hjelpepunkt

SPEIELLE GRENSER

⋯ Fiktive hjelpelinjer

TEIGGRENSE

- Unøyaktig > 500 cm
- Mindre - lite nøyaktig
- 201 - 500 cm
- Mindre nøyaktig 31 - 200 cm
- Middels nøyaktig: 11-30 cm
- Nøyaktig: <= 10 cm

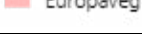
TEIG



Kommunemaske



border



Europaveg - Tunnel



0 5 10 m

Målestokk 1: 550

01.10.2024



## Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 01.10.2024

### Opplysninger til eiendomsmeidler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Grimstad kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4202 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 1572 **Seksjonsnr.:** 1

**Adresse:** Vesøygaten 131, 4876 GRIMSTAD

**Referanse:** 21240183

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

#### Kommentar

Eiendommen har en e-skatt på kr. 412,50 pr. mnd

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

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

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

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

## Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

<b>Kommunenr.</b>	<b>Kommune navn</b>	<b>Gnr:</b>	<b>Bnr:</b>	<b>Fnr:</b>	<b>Snr:</b>
4202	Grimstad	200	1572		1

<b>Adresse til bygningen</b>	Vesøygaten 131, 4876 Grimstad
<b>Avtalenr.</b>	28371
<b>Kundenr.</b>	127415

	<b>JA</b>	<b>NEI</b>
<b>Restanse pr. dags dato på eiendom:</b>		X
<b>Beløp inkl. mva:</b>		
<b>Fakturakopi vedlagt:</b>		X
<b>Forfallsdato:</b>		
	<b>Måned</b>	<b>Kvartal</b>
<b>Siste fakturerte termin:</b>	Juli - september	3.TERMIN
<b>Antall terminer (valgt av kunde):</b>		4

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

Dato: 30.09.2024

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

**Med vennlig hilsen**

Agder Renovasjons IKS

Dalenveien 347

4849 Arendal



## Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 30.09.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Grimstad kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4202 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 1572 **Seksjonsnr.:** 1

**Adresse:** Vesøygaten 131, 4876 GRIMSTAD

**Referanse:** 21240183

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.

#### Kommentar

Eldre bolig hvor det kun foreligger ferdigattest på senere endringer

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

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

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

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

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Vesøygaten 13		gnr.200 bnr. 1572		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Fasade-endring	Bolig	30.05.87	18.06.87	
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Fanny Heie	Vesøygaten 13 Grimstad			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Banny Heie	Vesøygaten 13 Grimstad			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Oddvar Vik	Myrsvingen 15 Grimstad			


Vi har besikket arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:



M 1 K B E / 37024538   
200/1572 1987 Fasadeendring Ferdig

Kontrollert: Odd-Keif Berg

Grimstad bygningsråd  
Bygningskontrollen

Sted og dato	Stempel
Grimstad	20.06.1989
	<i>Odd-Keif Berg</i> Underskrift

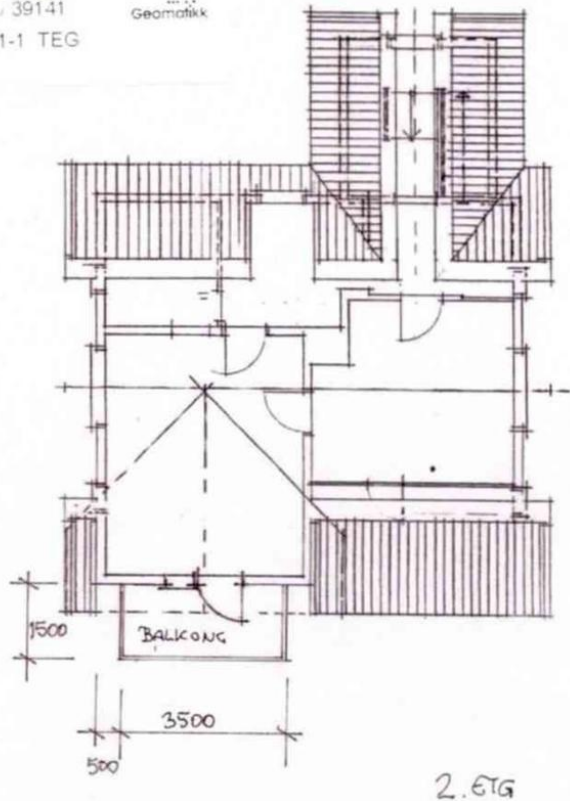
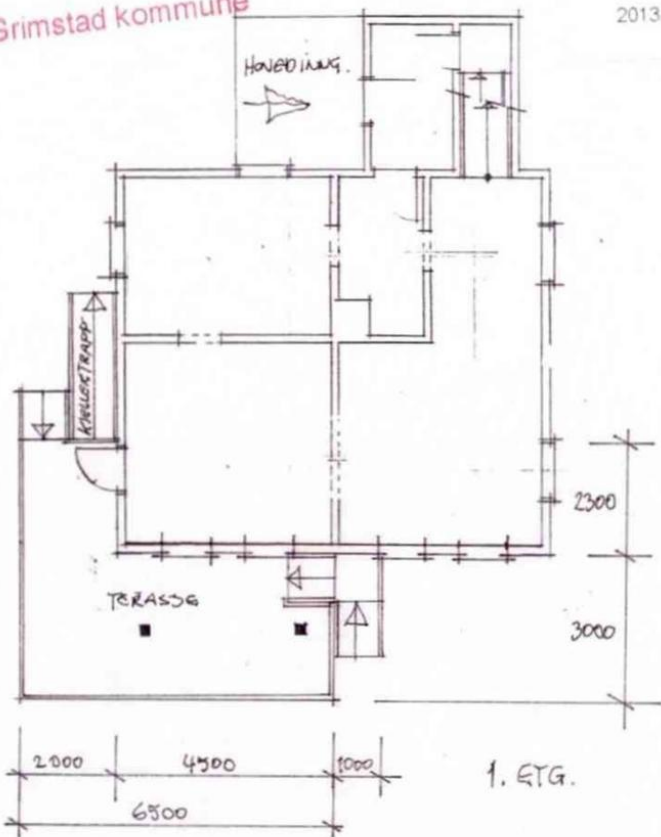
Sendes til

<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet	<input type="checkbox"/>
---	-----------------------------------	--	--	--------------------------

03 OKT. 2013  
Grimstad kommune



00 U 7 9 / 39141 Geomatikk  
2013/2741-1 TEG



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST

GNR/BNR 200/1572 E1  
VESØYGATEN 13 I  
HANS SPØDESLAND/ERIK GRANHAUG

TILBYGD TERRASSE OG BALKONG SAMT  
DØR TIL BALKONG.

MÅL 1:100

DATO 16.07.13

ARKITEKTKONTORET



Kirkegaten 1B, 4878 Grimstad

# Kommuneplan

Adresse: Vesøygaten 13I, 4876 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/1572/0/1

Planident:

Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019

Plannavn: Grimstad

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

Formål: Boligbebyggelse næværende



Grimstad  
kommune

N

Målestokk:

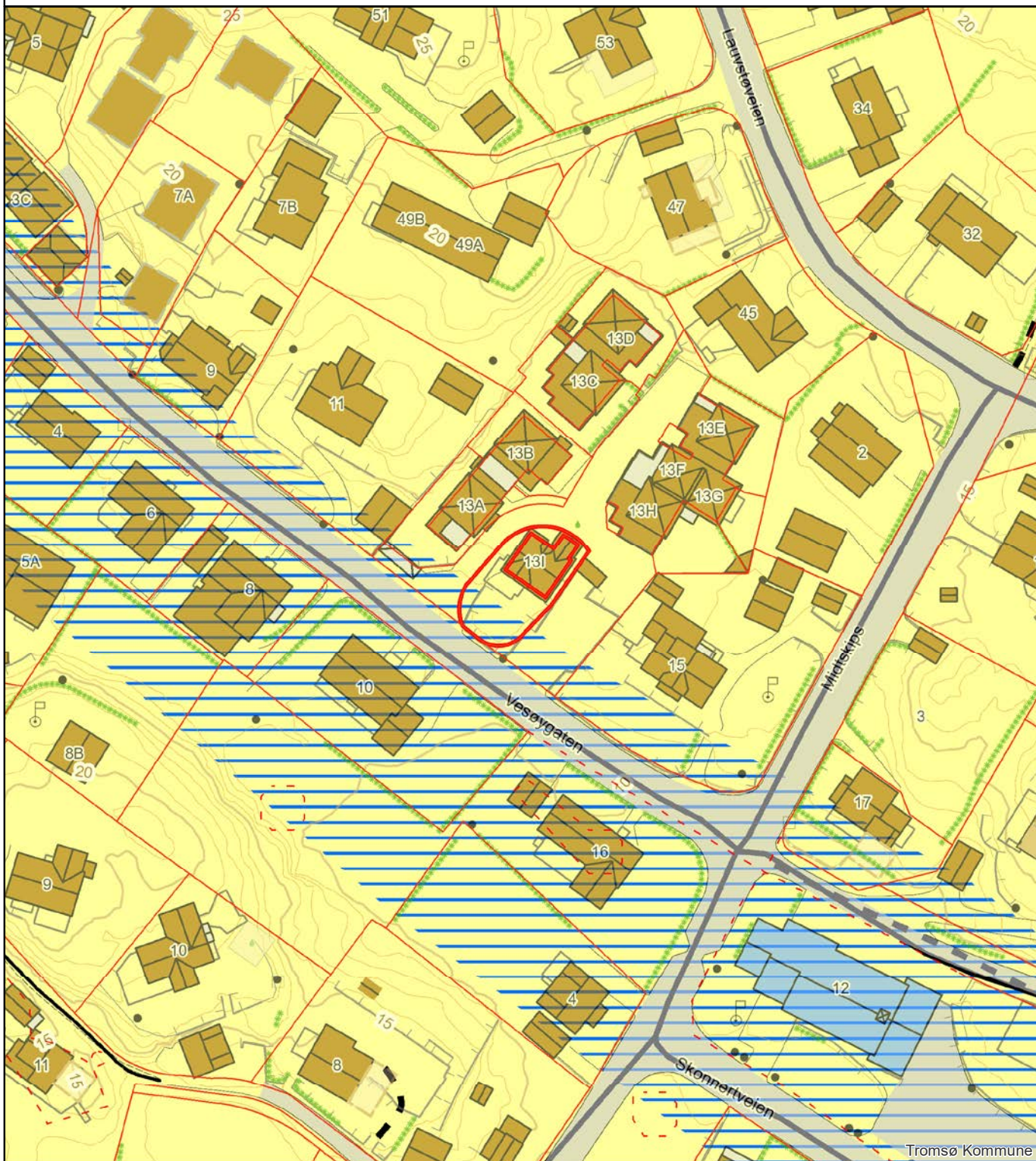
1:1,000

Dato:

2024-09-29



Hensynssone:



## Tegnforklaring -

# Kommuneplan

### KpJuridiskLinje

#### KPJURLINJE

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

### KpHensynssoneOmrade

#### presentasjon

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

### KpArealformalOmrade

#### KAO\_Presentasjon

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

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



# Kommunedelplan

Adresse: Vesøygaten 13I, 4876 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/1572/0/1

Planident:  
Ikrafttredelsesdato:  
Plannavn:

Formål:

Hensynssone:









































































































Grimstad  
kommune

N

Målestokk: 1:2,500  
Dato: 2024-09-29



# Tegnforklaring - Kommunedelplan

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

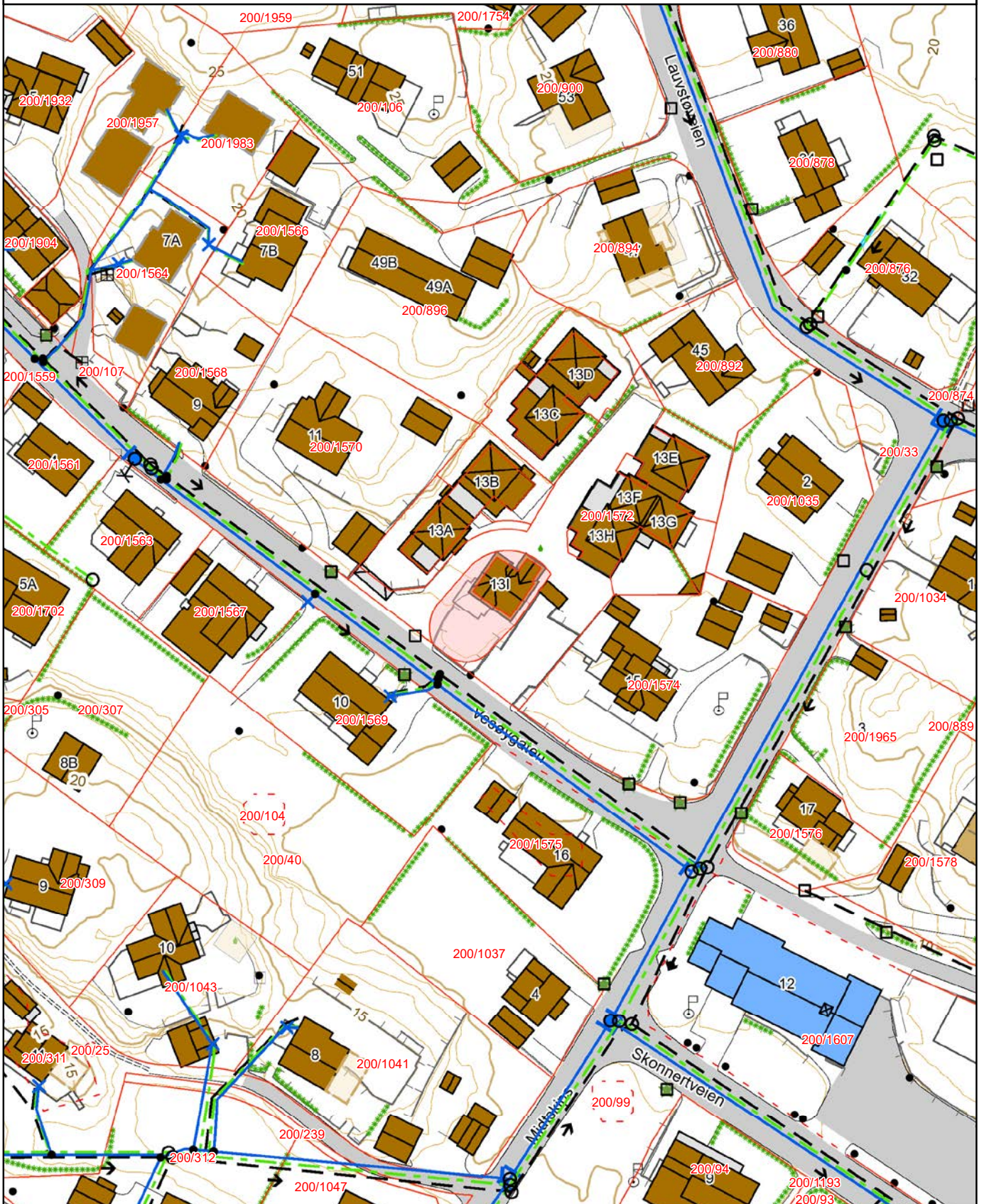
# Ledningskart

Adresse: Vesøygaten 13I, 4876 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/1572/0/1



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 229 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-09-29









# Tegnforklaring - Ledningskart

## Eiendomsgrenser

### noyaktighet

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

## Vann og avløp

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

# Arealplaner under arbeid

Adresse: Vesøygaten 131, 4876 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 200/1572/0/1

Planident:

Plannavn:

Målestokk: 1:5,000

Dato: 2024-09-29



Grimstad  
kommune



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





# Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 29.09.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4202	Gårdsnr.	200	Bruksnr.	1572	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Vesøygaten 131, 4876 GRIMSTAD								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Renovasjon	3 671,76 kr
<b>Sum</b>	<b>3 671,76 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Delt Abonnement (fast del)	9 stk	1 445,58 kr	1/9	0 %	1 445,58 kr	1 084,20 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	900 liter	24,09 kr	1/9	0 %	2 408,75 kr	1 806,56 kr
				<b>Sum</b>	<b>3 854,33 kr</b>	<b>2 890,76 kr</b>

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

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

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

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



# Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 29.09.2024

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grimstad kommune

### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 Gårdsnr.: 200 Bruksnr.: 1572 Seksjonsnr.: 1

Adresse: Vesøygaten 131, 4876 GRIMSTAD

Referanse: 21240183

#### April 2024

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

#### Mars 2024

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

#### Februar 2024

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

## Januar 2024

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

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

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

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

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



# Nabolagsprofil

Vesøygaten 131 - Nabolaget Lauvstø/Grøm - vurdert av 35 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Vesøya	5 min
Totalt 8 ulike linjer 0.4 km	
Grimstad Odde	9 min
Totalt 13 ulike linjer 0.7 km	
Rise stasjon	18 min
Linje R50 17.8 km	
Guldsmedenga ferjekai	20 min
Linje 191 18.3 km	
Svinodden ferjekai	21 min
Linje 191 19.4 km	

## Skoler

Frivoll skole (1-7 kl.)	18 min
163 elever, 10 klasser 1.3 km	
Jappa skole (1-7 kl.)	21 min
302 elever, 19 klasser 1.5 km	
Drotningborg ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
172 elever, 14 klasser 0.4 km	
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min
375 elever, 28 klasser 1.6 km	
Holviga ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
167 elever, 9 klasser 2.7 km	
Dahlske videregående skole	8 min
700 elever, 36 klasser 0.6 km	
Drotningborg videregående skole	10 min
200 elever, 7 klasser 6.8 km	



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

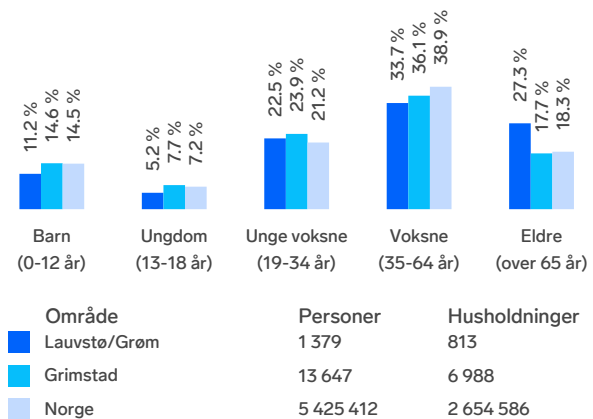
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Markveien kulturbarnehage (0-5 år)	11 min
63 barn 0.8 km	
Villa Matilda Fuhr (1-5 år)	14 min
48 barn 1 km	
Hokus Pokus barnehage Grimstad (1-5 ...)	14 min
115 barn 1.1 km	

## Dagligvare

Rema 1000 Grimstad	4 min
PostNord 0.3 km	
Coop Extra Grimstad	6 min
Søndagsåpent 0.4 km	



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Støynivået

Lite støynivå 87/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



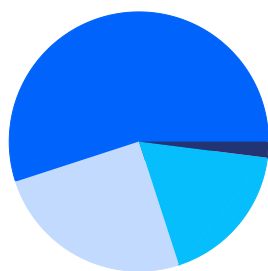
### Trafikk

Lite trafikk 82/100

## Sport

Grimstadhallen - squash	8 min
Aktivitetshall, squash	0.6 km
Dahlske Balløkke kunstgress	10 min
Ballspill	0.7 km
Gym36	5 min
Fresh Fitness Grimstad	11 min

## Boligmasse



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

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

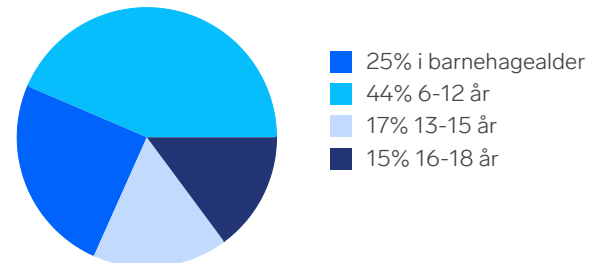
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Oddensenteret	10 min
Apotek 1 Interiørgården	4 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



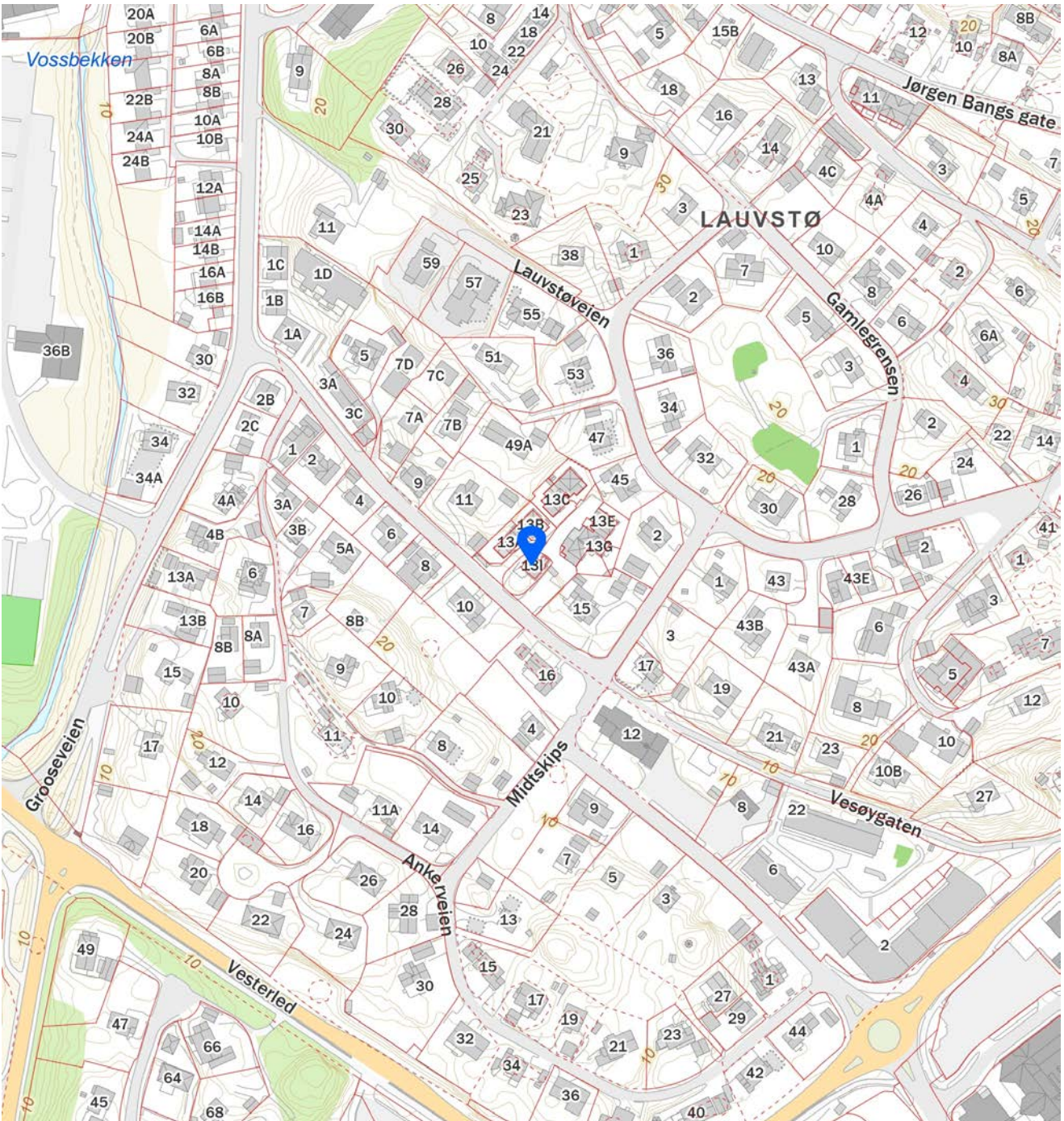
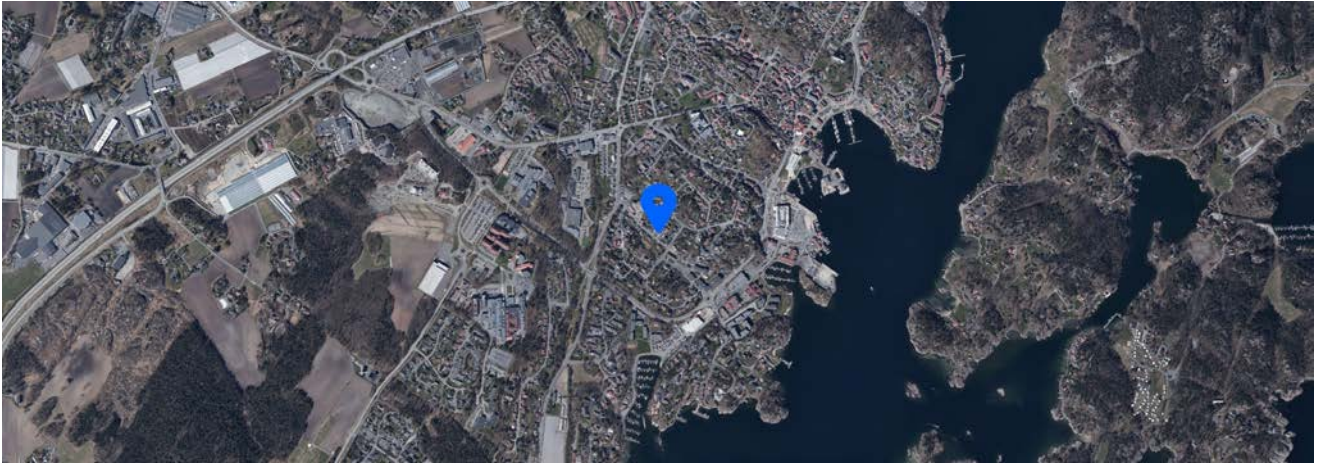
0%

53%

- Lauvstø/Grøm
- Grimstad
- Norge

## Sivilstand

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



## VEDTEKTER

FOR

**SAMEIET VESØYGATEN 13**

**25. april 2019**

**§ 1**

**Navn**

*Sameiet Vesøygaten 13*

**§2**

**Sameiet/organisering**

Sameiet består av 9 eierseksjoner (bruksenheter) og fellesarealer beliggende på eiendommen gnr. 200 bnr. 1572 i Grimstad kommune.

Hver eierseksjon har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen i henhold til sameiebrøken, herunder eksklusiv disposisjonsrett til den seksjon vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De deler av eiendommen som ikke den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til, er fellesareal.

**§3**

**Formål**

Sameiet har til formål å ivareta sameiets fellesinteresser, herunder forestå drift og administrasjon av sameiet.

**§4**

**Fysisk bruk av eierseksjonene**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis benyttet til.

Bruken av bruksenheter og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene A til H har en bod hver i felles bodbygg, og seksjonene A,B,D,E,F,G og I har en parkeringsplass hver på innendørs felles parkeringsareal. Seksjonene C og H har 2 parkeringsplasser hver på innendørs felles parkeringsareal.

*Den siste*

## §5

### Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt selge eller leie ut sine respektive seksjoner til personer innen prosjektets målgruppe – seniorer 50 +, med unntak av Vesøygaten 13I som kan fritas fra denne aldersbegrensningen.

Ved salg/bortleie plikter seksjonseierne å gjøre kjøper/leietager oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder sameiet.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

## §6

### Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, samt siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet.

Innkallingen skal inneholde tid og sted for møtet, samt saksliste.

Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene krever 2/3 flertall for å bli bindende vedtatt skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet som det er innkalt til, skal sendes skriftlig til styret senest 1 uke før møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap og budsjett
3. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, samt godtgjørelse for disse.
4. Saker inkommet til styret fra sameierne.
5. Eventuelt

Årsberetning, regnskap og eventuell revisorberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Alle sameierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett med en stemme pr. boenhet.

Sameierne har rett til å la seg representere med fullmektig på årsmøtet og har rett til å ta med seg en rådgiver til møtet.

Årsmøtet vedtar sameiets vedtekter og husordensregler.

Årsmøtet kan velge revisor til sameiet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt i hans sted.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Dersom denne ikke er tilstede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende møtedeltakerne.

Det påligger styrets ledelse å føre protokoll over alle forhandlinger og beslutninger som treffes på årsmøtet.

## §7

### Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jfr. §6.

## §8

### Årsmøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet i forhold til antall avgitte stemmer. For at årsmøtet skal være beslutningsdyktig må minst 2/3 av de stemmeberettigede være representert.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av sameierne har stemt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

- a) Endring av vedtektene
- b) Ansettelse av forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed
- c) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) Kjøp, salg, leie eller bortleie av fast eiendom som ikke den enkelte sameier har eksklusiv råderett over, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap

- e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
- f) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra fritidsformål til annet formål
- g) Samtykke til reseksjonering som nevnt i lov om eierseksjoner i §12 2.ledd 2.punktum,
- h) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen utenom den enkelte seksjonseiers eksklusive bruksenhet.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **§9**

### **Styret**

Sameiet skal ha et styre bestående av minimum 4 medlemmer som velges av årsmøtet. En skal være leder.

Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget.

Styret skal ha én styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet skal møtelederens standpunkt være avgjørende.

Styret skal føre protokoll over sine møter. Protokollen godkjennes av styremedlemmene på etterfølgende styremøte.

Styret kan innkalle til et møte med sameierne ved behov.

## **§10**

### **Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, plikter som angår fellesareal og fast eiendom, utenom den enkelte seksjonseiers eksklusive bruksenhet for øvrig.

I saker som gjelder ordinær forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

## §11

### Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder sameiets egne husordensregler, med mindre annet blir fastsatt av årsmøtet

*Fert i h.t. årsmøte  
se årsmøte referat*

## §12

### Vedlikehold av boenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning sørge for forsvarlig vedlikehold av sin boenhet, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med 2/3 flertall beslutte at sameieren pålegges å utføre nødvendig vedlikehold. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet med 2/3 flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkomne eiers regning.

## §13

### Vedlikehold av fellesareal

Fellesområdene skal vedlikeholdes på en forsvarlig måte. Det skal gjennomføres minimum 2 dugnader pr. år som blir administrert av styret.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## §14

### Fellesutgiftene

Utgiftene knyttet til den del av eiendommen som ikke hører inn under den enkelte boenhet, skal fordeles mellom sameierne med 1 andel pr. boenhet.

Som øvrige fellesutgifter anses blant annet:

- a) Eiendomsforsikring for fellesarealene
- b) Kostnader til vedlikehold av fellesarealer, slik som veier og lignende
- c) Lys og oppvarmingskostnader i forbindelse med fellesarealer (herunder veier, anlegg, bygninger)
- d) Kostnader ved forretningsførsel, styrehonorarer og revisor
- e) Eventuell avsetning til (vedlikeholds-) fond



## **§15**

### **Betaling av fellesutgiftene**

Styret skal påse at alle fellesutgiftene blir dekket av sameiet slik at krav fra kreditorer mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser unngås.

Den enkelte sameier skal innen den 15. hver måned forskuddsvis innbetale et a kontobeløp til dekning av sin andel av fellesutgiftene.

Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede a kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av 1 år.

Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men hensyntas ved fastsettelse av a kontobeløpet for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgiftene anses som mislighold fra sameierens side.

## **§16**

### **Ansvar utad**

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter ikke for annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri for ansvar ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameierne.

## **§17**

### **Forsikring**

Eiendommene skal til enhver tid holdes forsikret gjennom godkjent forsikringsselskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales for fellesareal.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på forsvarlig måte.

Innboforsikring må tegnes og bekostes av den enkelte sameier.

## **§18**

### **Panterett for sameiets forpliktelser**

For krav mot en sameier som følge av sameieforholdet, herunder krav om dekning av fellesutgifter, har de øvrige sameierne panterett i den aktuelle sameiers seksjon.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

## **§19**

### **Mislighold og fravikelse**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan årsmøtet pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan årsmøtet kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

## **§20**

### **Lov om eierseksjoner**

Lov om eierseksjoner av 23. Mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

## **§21**

### **Tvister**

Eventuelle tvister i sameieforholdet skal søkes løst i minnelighet. For øvrig skal tvister løses ved de ordinære domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

## Referat fra årsmøtet i Vesøyhaven Sameie, 20.06.2024

Tilstede: Frøydis, Gunnar J, Steinar, Ragnhild, Marit, Gunnar S, Sigrid, Magne, Anne Mari, Hans, Sigrunn, Erik og Sissel

Steinar ble valgt til møteleder

Sak 1: Innkalling og sakliste - godkjent, med anmerkning om noe sen utsending

Sak2: Årsmelding v/Sissel – godkjent

Sak 3: Regnskapet ble lagt frem av Frøydis og godkjent.

Saldo pr. 31.12.2023 er kr. 91 975,27

Sak 4: Valg - Steinar og Frøydis går ut av styret – Steinar har vært leder i 2 perioder og Frøydis har vært kasserer i 3 perioder. Erik og Sissel er ikke på valg.

Marit og Hans var blitt forespurt og sagt seg villig til å gå inn i styret.

Det nye styret konstituerer seg selv

Sak 5: Eventuelt

Frøydis har sagt seg villig til å være regnskapsfører/kasserer for sameiet.

Snømåking – det har vært et meget snørikt år, og måkingen har blitt utført av beboerne selv. Det har vært en stor jobb i år, og det har ikke vært lett å kunne få store kjøretøyer (bl.a. sykebil) helt inn til de øverste husene. Gunnar J, Gunnar S og Ernst ble takket for den jobben de har utført med snømåking – og som takk fikk de overrakt hver sin snøskuffe, passende til bil.

Pga de store snømengdene har det vært vanskelig å finne kummene i fellesarealet.

Ernst har gjort en jobb og laget et kart over dette – det henger i garasjen.

Det har vært litt problemer med lyset i garasjen og det bør følges opp.

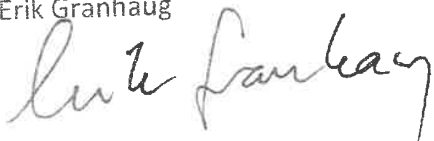
Marit hadde sett på vedtektene. Er vi var oppdatert etter reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 ? Våre vedtekter er oppdatert 25.04.2019.

Etter årsmøtet fortsatte vi med somrefest med medbrakt mat og drikke.

Grimstad 26.06.2024

Sissel Våge

Erik Granhaug



Sigrid Eide



o.no.net

# Årsmøte i sameiet Vesøygaten 13, 20.06.24 kl 18.00

- 1 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsmelding v. Sissel
- 3 Regnskap v. Frøydis
- 4 Valg av styremedlemmer.

Steinar og Frøydis er ferdige med sin periode, men Hans og Marit har sagt seg villige til å ta over som styremedlemmer.

Årsmøtet har muligheter for å komme med benkeforslag.

Styret konstituerer seg selv.

- 5 Eventuelt, spørsmål og kommentarer

Sommerfesten begynner, mat (reker) og drikke tar vi med selv.

For styret

Steinar

## Årsberetning for Sameiet Vesøygaten 13 - 15.06.23 - 10.06.24

Styret har bestått av:

Steinar Floberg - formann

Frøydis Jore - kasserer

Sissel Våge - sekretær

Erik Granhaug - styremedlem

Steinar og Frøydis går ut av styret i år og det må velges 2 nye styremedlemmer -styret forespør kandidater.

Det har vært avholdt 2 styremøter, 07.05.24 og 05.06.24

Det har kun vært avholdt 1 dugnad, 14.05.24

Sosiale aktiviteter:

Sommerfest ifm årsmøtet 15.06.23

Tenning av juletre med gang rundt treet og servering

Orienteringssaker:

Økonomien er bra - saldo ca kr. 60.000.

Styret innstiller på en fortsatt felles kostnad på kr 1000/mnd

Strømstøtten fjernet 2 mndr.

Veldig snørik vinter - tungt holde veien åpen for store biler

Snømåkingen har blitt utført av egne beboere

Kummer - det er laget kart med oversikt over disse

Grimstad 09.06.24

Sissel Våge

Sekretær

## REGNSKAP 2023 FOR SAMEIET VESØYGATEN 13

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Inntekter:</b>				
Innbetalt felleskostnader	107 000,00	83 000,00	54 000,00	54 000,00
<b>Sum inntekter pr. 31.12.23</b>	<b>107 000,00</b>	<b>83 000,00</b>	<b>54 000,00</b>	<b>54 000,00</b>
<b>Utgifter:</b>				
Alarm garasje	7 995,00	8 876,00	13 622,30	5 510,00
Strøm	23 739,04	19 192,09	16 022,91	9 917,82
Heis	550,00	795,00	313,70	471,50
Heis	22 122,56	25 277,50	2 964,00	4 350,00
Forsikring, kontingent	7 679,00	3 345,00	8 603,00	8 332,00
Bespising, blomster	5 290,25	6 580,60	6 455,50	10 333,80
Vedlikehold	22 780,90	9 686,89	35 901,77	13 664,40
Ø Elektro el-bilopplegg			35 750,00	
Gebyrer og renter	119,05	119,11	376,92	241,95
<b>Sum utgifter pr. 31.12.23</b>	<b>90 275,80</b>	<b>73 872,19</b>	<b>120 010,10</b>	<b>52 821,47</b>
<b>Resultat</b>	<b>16 724,20</b>	<b>9 127,81</b>	<b>-66 010,10</b>	<b>1 178,53</b>
Banksaldo 01.01.23	36 271,51	27 143,70	93 153,80	91 975,27
<b>Banksaldo 31.12.23</b>	<b>52 995,71</b>	<b>36 271,51</b>	<b>27 143,70</b>	<b>93 153,80</b>



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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett 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](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Vesøygaten 131, 4876 GRIMSTAD

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

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

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

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

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