

Furuliveien 4

Sentrum øst/Levermyr



Prisantydning: **kr 4 350 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Koselig, eldre enebolig med anneks Rolig og sentralt. Sjarmerende hage med gamle frukttrær. Ikke boplikt

OMRÅDE

Sentrum øst/Levermyr

ADRESSE

Furuliveien 4, 4878 GRIMSTAD

Prisantydning

kr 4 350 000,-

Omkostninger: **kr 130 540,-**

Totalpris: **kr 4 480 540,-**

Formuesverdi: **kr 656 626,-**

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

Eiendomskatt: **kr 2 541,- pr. år**

BRA-i: 95 m²

BRA Total: 95 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1875

Soverom: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 700 m²



Dajmi Irene Egenæs Birkedal

Eiendomsmegler - Avdelingsleder

91 34 85 90

dajmi.birkedal@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Grimstad

Storgaten 10, 4876 GRIMSTAD

37 25 70 00

sormegleren.no

Furuliveien 4

Eiendommen ligger i øvre del av sentrum, med alle byens fasiliteter innen gåavstand. Rolig gate bestående av trehus bebyggelse fra ulike tidsepoker. Flere av eiendommene er omkranset av stakittgjerder og flotte hager. Det medfølger et innredet bu/anneks til boligen. Jappa barneskole, Grimstad ungdomsskole og Levermyr idrettstadion ligger like i nærheten, samt flere barnehager. UiA og Dahlske vgs. ligger også i gang- eller sykkelavstand. Foruten de sentrumsnære fasilitetene, er det kort vei til nydelige rekreasjonsområder på Binabben, og fine bademuligheter i Kjellvika. Matvarebutikk, legesenter og busstopp er også i nærheten.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 200, bruksnummer 528 i Grimstad kommune.

Gårdsnummer 200, bruksnummer 194 i Grimstad kommune.

Innhold

1. etg: Stue , Kjøkken , Soverom , Gang , Bad

2: Trapperom , Gang , Soverom

I tillegg er det kott under trappen i 1. etg og ved begge soverommene i 2. etg.

Primærrom: 76 kvm, Bruksareal: 76 kvm Sekundærrom: kvm.

Bra. pr. etasje.: 1. etg. 58 m² - 2. etg. 18 m².

P-rom inkl: 1. etg: Stue , Kjøkken , Soverom , Gang , Bad

2: Trapperom , Gang , Soverom

S-rom inkl.:

Uthus/Anneks/ ol.:

S-rom inkl.: ca 19 m²

Arealer og rombenævnelser er hentet fra tilstandsrapport.

Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

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

Bua/"Rødhuset" er en innredet bod/bu. Denne er ikke godkjent for varig opphold og det er ikke søkt bruksendring. Den er i dag utleid for kr 6.000,- inkl strøm og internet. Leiekontrakten går til 31.08.2025. 3 mnd gjensidig oppsigelse.

Standard

Gang: Fliser på gulv med varmekabler. Malte, slette vegger.

Stuer: Lutet tregulv, malte, sletter vegger.

Kjøkken: Innholdsrik kjøkkeninnredning fra IKEA med fronter i grønn høyglans. Integrerte hvitevarer bestående av keramisk koketopp med induksjon, stekeovn, oppvaskmaskin

og kjøleskap. Benkeplate i polert granitt. Lutet tregulv, vegger består av noe tømmer og noe malt, slett vegg.

Utgang til hagen.

Bad: Fliser med varmekabler på gulvet, fliser i våtsone på vegg. Forøvrig malte vegger. Innredning bestående av servant med skap, wc og badekar.

Soverom: Lutet tregulv, malte, slette vegger.

2. etg:

Mellomgang: Lutet tregulv, malte, slette vegger. Her er plass til sovesofa/liten seng. Det er et kott på innsiden som evt. kan innlemmes for å få større rom. Sted bygget skaper langs den ene veggen. Opplegg til vaskemaskin i det ene skapet. Utgang til balkong.

Hovedsoverom: Vegg til vegg teppe på gulv. Malte slette vegger. Kott for oppbevaring på innsiden.

Innredet bu/"Rødhuset": Lakkert furugulv, malt panel på vegger. Tekjøkken med kokeplate og kjøleskap samt arbeidsbenk. Fliser på vegg over innredningen.

Bad: Belegg på gulv, malt panel på vegger. Innredning bestående av servant med skap, wc, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin.

Areal

BRA - i: 95 m²

BRA totalt: 95 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 19 58 18 m² Anneks: Bad/vaskerom, stue/kjøkken

Stue, Kjøkken, Soverom, Gang, Bad Loft: Trapperom, Gang,

Soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 6 m² Loft

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde.

Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

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

Byggemåte og tilstandsrapport

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av M2 Takst AS v/Andreas Natvig den 05.02.2025, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Enebolig

Utvendig

Taktekking,TG2

Undertak av sutaksplater. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av ytterteking, dette er ikke utført. Sutaksplater er ifølge tidligere tilstandsrapport av Erik Sørensen fra 2001. Ytterteking av eldre teglstein. Observerte fuktspjolder rundt pipe, les eget punkt vedr dette. Ellers ikke observerte åpenbare tegn til lekkasjer pr dags dato. Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes. Vurdering av avvik:

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

- Gjelder teglstein. Teglstein er videre enklere i overgang mellom stein, ikke like tette som betongstein av nyere

årgang og dermed påføres det fuktpåkjenning mot underliggende sutaksplater. Sutaksplater regnes ikke som optimal undertak ved bruk av slike takstein og dette kan redusere levetid.

Tiltak

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

- Vedlikehold kan ikke utelukkes.

Nedløp og beslag,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/bslag.

- Det er avvik:

- Pipe kun beslått i overgang tak, dette er dårlig løsning og anbefales helbeslåt. Det er synlige fuktspjolder loft etter tidligere lekkasje, dette kan skje igjen.

Tiltak

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

- Pipe bør helbeslås. Generelt oppsyn eldre deler.

Snøfangere anbefales generelt om mulig. Vedlikehold forventes.

Veggkonstruksjon,TG2

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kledning ukjent årgang men hovedsaklig nyere. Det er stedvis observert luftespalte og museband bak kledning. Generelt pleier ikke slike hus være musetett. Lite lufting bak kledning kan også forekomme utfra alder og byggeskikk. Mindre oppsprekninger i treverk enkelte steder som tilsier normalt oppsyn og vedlikehold. Kledning ligger stedvis nedtil terreng noe som er uheldig da det kan medføre fukttoppsug i nedre el av konstruksjon/kledning. Stedvis grønske, trenger en god vask og noe maling der malingflass.

Tiltak

- Tiltak:

- Oppsyn og vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Liten kontrollmulighet, kun utført i knekott. Eldre trekonstruksjon. Det må forventes tegn til tidligere aktivitet borebille i treverk, skjevheter, tørråte mm. Noe alderstegn/merker ansees normalt utfra alder og eldre byggeskikk. Ikke observert tegn til aktivitet borebille ved befarings, men oppsyn må utføres.

Tiltak

- Tiltak:

- Generelt godt oppsyn. Vedlikehold kan ikke utelukkes.
Vinduer,TG2

Trevinduer med enkelt glass, koblet glass og isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vinduer med koblet glass fremstår noe nyere men ukjent når. Kjøkkenvindu er fra 1986, gammelt vindu i gang nede mm. Stedvis malingglass/merker karmen etc.

Tiltak

- Tiltak:

- Generelt oppsyn og vedlikehold må utføres, ytterligere kontroll.

Dører,TG3

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørvill.

- balkongdør oppe, tredør med isolerglass. Nyere årgang. Funksjon OK. - balkong/kjøkkendør, tredør med isolerglass. Noe nyere ukjent år. Funksjon OK. - inngangsdør, eldre tredør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Balkongdør kjøkken, denne har dårlig treverk utvendig side nederst. Inngangsdør, slitasje/malingglass treverk. Denne døren har også godt med lysglimt mellom karm og dørbord så godt med trekk vil oppleves.

Tiltak

- Tiltak:

- Kjøkkendør må følges godt med på, utskiftning påregnes med tiden. Vedlikehold/utskiftning inngangsdør.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Ingen tegn til vesentlig svikt/skjevheter i bæring/konstruksjoner. Treverk og terrassebord fremstår med vær- og aldersslitasje.

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

Vurdering av avvik:

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

- Rekkverk veranda oppe er 80 cm, dagens krav tilsier at det ideelt sett skal være 100 cm. Ingen rekkverk på skifersteinsdekke bakside, tg3. Ukjent alder tekking terrasse oppe, risiko når innredet rom under. Malingglass/værslitasje

gjerder mm. Sprekke i betongdekke på gangvei bla.

Tiltak

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

- Overnevnte gjelder terrasse oppe. Dog er det krav om rekkverk på skifersteinsdekke om fallhøyde er over 60 cm. Vedlikehold/maling mm.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Vaskemaskin loft ,TG3

I gang rom loft er det vaskemaskin plassert i det ene skapet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vaskemaskin med vann tilkobling ønskes plassert i et våtrom med sluk og fuktsikre løsninger slik at evt lekkasjevann vil ledes til sluk. Det er tregulv i rommet og ingen fuktsikre løsninger. Ved evt lekkasje så vill vann renne til etasjer under. Det å få løsningen opp til dagens standard ansees som ikke økonomisk rasjonelt verken utfra størrelse eller kostnad, men som et kompenserende tiltak er det montert lekkasjesensor som stenger vann ved evt lekkasje. Dette er ikke en fullgod løsning men vil ha en reduserende effekt ved skade. Lekkasjesensor og funksjon må testes jevnlig. Ingen lufting, det skal ideelt sett være lufting i rommet.

Tiltak

- Tiltak:

- Oppsyn lekk sensor. Lufteventil må vurderes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskille i tre.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er utført stikkmålinger av nivåforskjeller og det er stedvis godt merkbart og målbart. Nivåforskjeller gulv ansees ikke unormalt fordi byggeskikken er eldre og enklere. Tegn til tørr råte og tidligere aktivitet borebille observert bjelkelag kjeller mm.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det å fullverdig utbedre nivåforskjeller vil trolig kreve for mye med tanke på vekt, at retting av gulv vil gjøre til lavere takhøyde, at dører ikke vil fungere tilfredsstillende mm. Noe retting av gulv kan vurderes ved en større renovering. Oppsyn bjelkelag krypkjeller mm.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Krypkjeller,TG2

Kryp/grovkjeller under deler av boligen. Det ble utført observasjon og ikke avdekket avvik som ansees unormalt

utfra alder. Det ble utført fuktmåling to steder i bjelkelag med normalt utslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ikke kontrollert krypkjeller på siste befarings da avlås. Det gis en tg2 utfra en risiko som finnes ved å ha krypkjellere. Det er ikke avdekket åpenbare avvik fra luke, men det er liten tilgang så kun utført en enkel observasjon. Videre ble det foretatt fuktmåling i treverk like ved luke, normalt. Det må generelt gjøres oppmerksom på at krypkjellere regnes som risikokonstruksjon med tanke på fukt, råte og soppvekster. Jevnlig god observasjon og kontroll anbefales generelt. Les også punkt etasjeskille.

Tiltak

- Tiltak:
- Oppsyn.

Innvendige trapper,TG3

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

1 etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Fliser, malt mur og malte treplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ikke fuktsikre løsninger alle vegger og trelister langs gulv i deler av rommet.

Tiltak

- Tiltak:
- Oppsyn ved bruk.

1 etasje > Bad

Overflater Gulv,TG3

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kun sluk under badekar med oppkant opp til luke, ved lekkasje fra vask eller wc så vil ikke dette kunne ledes til sluk men ut av rommet. Trelister lags deler av gulv, ikke optimalt i våtrom. Noe stedvis riss i silikonfug/overgang badekar og gulv mm.

Tiltak

- Tiltak:
- Rommet fungerer med avviket til evt lekkasje vil oppstå. Må vurderes av kjøper om det ansees økonomisk rasjonelt å utbedre.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1 etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG3

Sluk under badekar.

Vurdering av avvik:

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

- Lite tilgang sluk, ikke mulig å kvalitetssikre membran.

Uansett ligger sluken til slik at evt lekkasjevann utenfor ikke vil renne inn dit pga oppkant.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Les også punkt gulv.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1 etasje > Bad

Ventilasjon,TG3

Ingen lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Kjøkken

1 etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannrør av rør i rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: - Fordelerstamme rør i rør plassert i kjeller. Ikke i fordelerskap med kontrollert drenering til sluk, men ansees ikke kritisk utfra at det er grovkjeller med sluk i og enklere overflater

Tiltak

- Tiltak:
- Fungerer med avviket.

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereider plassert i kjeller og fra 2005. Estimert levetid er 15-25 år. Volum 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av

varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Elektrisk anlegg,TG2

Sikringskap plassert i soverom oppe. Automatsikringer.

Kursoversikt Ok.

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Kommentar:Så lenge vi har bodd her har det kun vært fag folk som har oppgradert og sjekket det elektriske. Ellers ble som nevnt alt fra entre gang bad og kjøkken lagt nytt i 2018 og koblet på det eksisterende anlegg.

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

Kommentar:

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Kommentar:Ingen samsvarserklæring i skap.

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

Nei

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

8.Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Kommentar:

10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med

antall sikringer?

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:.

Tomteforhold

Drenering,TG2

Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger. Fukt i underetasje ansees normalt på boligen fra denne byggetiden når det ikke er montert grunnmursplast liknende. Fukt i underetasje ansees normalt på boligen fra denne byggetiden når det ikke er montert grunnmursplast liknende.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

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.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Murt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Det er registrert sprekker i grunnmur, mest mot inngangsside. Sprekker og riss i grunnmur/fug ansees normalt utfra tidligere byggeskikk og alder.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Noe lokale utbedringer bør vurderes, ellers oppsyn.

Terrengforhold,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Noe terreng og skiferheller bakside med fall mot boligen. Utfra at dette har stått såpass lenge så vurderes det dithen at det fungerer, men det bør følges med på.

Tiltak

- Tiltak:

- Oppsyn.

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.

Sammendrag selgers egenerklæring

Punkt 2. Badet ble ble renoverert i 2018 av faglært som vennetjeneste og profesjonell med dokumentasjon.

Rørelegger: Nilsen & co Membran og fliser : Øystein Hansen Snekker: Bringsværd Bygg.

Punkt 10: El. anlegg utbedret/oppdert i forbindelse med nytt bad 2 og kjøkken. Annekset : Lagt inn vann og avløp i Innredet med te-kjøkken i 2023 og bad i 2021, nytt el-skap i 2021. Utført av Østerhus Elektro.

Punkt 13: Nye innvendig rør til kjøkken og bad i hovedhuset i 2018, Øyvind Solbakken og senere Nilsen & co Vann og avløp til annekset: Nilsen & co

Punkt 17: Huset er gammelt og skjevheter kan forekomme

Punkt 18: Litt svinging fra pipen

Punkt 23: Pga. boligens alder foreligger det ikke ferdigattest. Annekset er ikke byggemeldt som egen utleiedel, og er ikke godkjent for varig opphold.

Punkt 25: Deler av gammelt kjøkken ble laget om til bad og deler av gammelt bad pluss gang ble laget til nytt kjøkken.

Punkt 31: Ufaglært utført arbeid ble gjort som vennetjenester. Gjelder på bad, og gulv i gang og bad.

Annekset/bua: Vinter 2023 - frost i vannrør, blandebatteri i dusj hoppet av og måtte byttes. Ingen sprengte rør.

Moderniseringer og påkostninger

- Oppgradering av bad: Badet ble ble renoveret av faglært som vennetjeneste og profesjonell med dokumentasjon.

Rørelegger: Nilsen & co Membran og fliser : Øystein Hansen Snekker: Bringsværd Bygg

- El. anlegg utbedret/oppdert i forbindelse med nytt bad 2 og kjøkken. Annekset : Lagt inn vann og avløp i Innredet med te-kjøkken i 2023 og bad i 2021, nytt el-skap i 2021

-Nye innvendig rør til kjøkken og bad i hovedhuset, Øyvind Solbakken og senere Nilsen & co Vann og avløp til annekset: Nilsen & co.

-Setningsskader: Ikke som vi er kjent med, men huset er gammelt og skjevheter kan forekomme.

-Litt "svinging" fra pipen.

-Pga. boligens alder foreligger det ikke.

-Annekset er ikke byggemeldt som egen utleiedel, og er ikke godkjent for varig opphold.

-2018: Deler av gammelt kjøkken ble laget om til bad og deler av gammelt bad pluss gang ble laget til nytt kjøkken.

-Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Vennetjenester på bad, og gulv i gang og bad

-Jeg har dokumentasjon på arbeid som jeg ikke har funnet enda pga flytting det siste året men er sikker på at denne mappen dukker opp

-Vi har også gjort en del utendørs som planting av hekker og trær, bygging av terrasse kanting av blomsterbed etc og ny distribusjon på innkjørsel bl.a

Modernisert/Påkostet år

2018

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 boligen: Komfyr, kjøleskap, oppvaskmaskin. Oppvaskmaskin i "Rødhuset" medfølger også.

Diverse

Bygningen er Sefrak-registrert på grunn av bygningenes alder. I forbindelse med restaurering/ombygging vil fylkets kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på www.riksantikvaren.no.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Eiendommen ligger i øvre del av sentrum, med alle sentrumstilbud innen gåavstand, i en rolig gate bestående av trehus bebyggelse fra ulike tidsepoker. Flere av eiendommene er omkranset av stakittgjerd og flotte hager. Det medfølger et innredet anneks til boligen. Jappa barneskole, Grimstad ungdomsskole og Levermyr idrettstadion ligger like i nærheten, samt flere barnehager. UiA og Dahlske vgs. ligger også i gang- eller sykkelavstand. Foruten de sentrumsnære fasilitetene, er det kort vei til nydelige rekreasjonsområder på Binabben, og fine bademuligheter i Kjellvika. Matvarebutikk, legesenter og busstopp er også i nærheten.

Tomt

700 m², eiet

Eierform: Eiet tomt

Eiendommen er ikke fysisk oppmålt, og har usikre grenser. Oppgitt areal er basert på skylddeling og matrikkelinfo. Skylddelinger kan være unøyaktige og er ikke koordinatfestet, tomtens arealet kan derfor avvike i større eller mindre grad. Tomten består av 2 bruksnr fordel på 2 teiger.

Tomten er pent opparbeidet med plen, grusganger og beplantning

Solforhold

Sol fra tidlig morgen til ca kl 20 på sommeren

Adkomst

Fra Sørmeqlerens kontor: Følg Henrik Ibsengate - Arendalsveien til Grimstad rådhus. Ta inn til venstre, videre

til venstre, så høyre. Boligen ligger som nr. 2 på høyre hånd. Til fots følger man Storgaten (Gågata), følger Kirkegaten til endes og tar så til venstre inn i Furuliveien. Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeqleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen tomt. Det er tinglyst en bestemmelse om at det er mulig å utvide annekset/bua med garasje. Se vedlagte servitutt. Garasjen må omsøkes kommunen.

Bebyggelsen

Området består for det meste av frittliggende eneboliger, noe leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Flatefjell barnehage/Jappa skole

Skolekrets

Jappa

Offentlig kommunikasjon

Buss

ENERGI

Oppvarming

Vedovn i stue, varmekabler i gang og på bad. Varmelist langs gulv i stuen. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energi- og oppvarmingskarakter

Oransje - G

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 656 626 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 626 505 pr 2023

Kommunale avgifter

Kr 14 753 pr 2025

Eiendomsskatt

Kr 2 541 pr 2025

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

"Rødhuset": Vann- og avløp er lagt ned av Rørlegger Nilsen som også har søkt kommunen om v/a anlegget. Det gjøres oppmerksom på at selve tiltaket ikke er omsøkt kommunen. Det kan bli pålegg om søknad om etter godkjenning av Grimstad kommune.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til Områder for bolig med tilhørende anlegg. Tilhører reguleringsplan Kommunedelplan sentrum, Byplanen. Datert 27.10.2008.. 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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4202/200/528:

21.08.1984 - Dokumentnr: 4684 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:532

02.05.1997 - Dokumentnr: 2396 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:530
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1984 - Dokumentnr: 4684 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:532
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

4202/200/194:

02.04.1938 - Dokumentnr: 352 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:532
Forbehold om at eldre servitutter eksisterer og er lesbare.

Adgang til utleie

Det er innredet bua/"Rødhuset" som tilhører boligen. Det er

ikke søkt bruksendring på annekset, og er heller ikke godkjent til varig opphold. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar. Bua er i dag leid ut for kr 6.000,- inkl strøm og internett. Leieboer har uttrykt ønske om å fortsette leieforholdet hvis mulig. 3 mnd gjensidig oppsigelse.

Radon

Utleieenheten er ikke radonmålt. Fra 1.1.2014 er det krav i henhold til strålevernforskriften om at utleieenheter skal være radonmålt.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke boplikt

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 4 350 000

Totalpris

Kr 4 480 540

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning. Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 108 750,-
Tinglysning av skjøte: kr 545,-
Tinglysning av pantedokument kr 545,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 900,- (valgfritt)
HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 129 540,-

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

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 rettskjøpshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel

kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 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.

Lovanvendelse

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 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. 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.

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. Sørmeegleren 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.

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.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto. Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet. Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på

at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Vedlegg til Salgsoppgave

Alle vedlegg til salgsoppgaven må leses før budgivning

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 49 000,00 inkl. mva. i provisjon. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 18.400,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 14.500,-. I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon. Totalt kr 89 685,00,- 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

Ellen Sofie Klepstad

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Oppdragsnummer

21230040

Salgsoppgavedato

20.03.2025





Eiendommen har et innredet anneks på eget bruksnummer



Det er utgang fra kjøkkenet til hagen



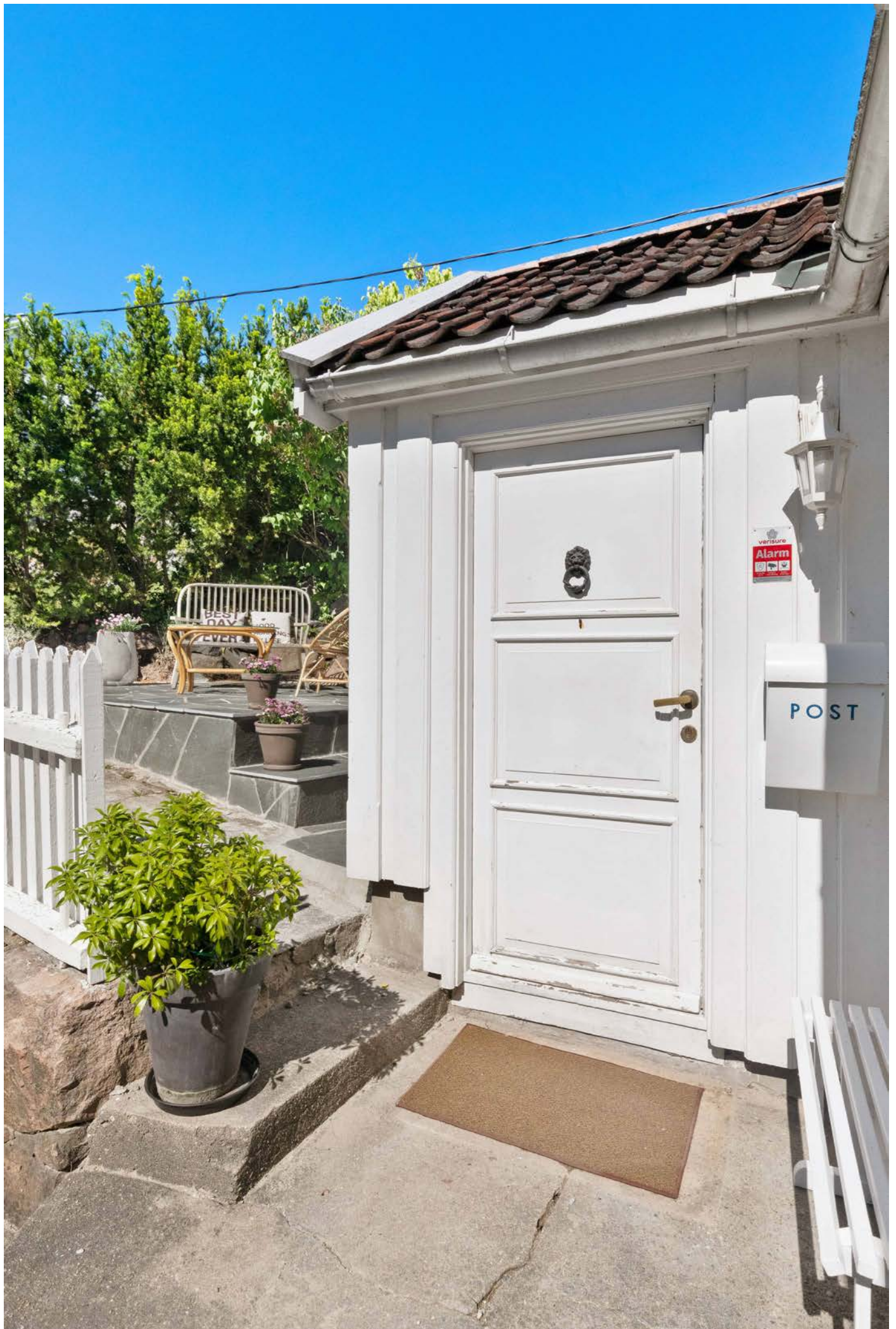
Oversiktsbilde fra inngangspartiet med den ene hagedelen i front



Oversiktsbilde av eiendommen som er pent innrammet av hvitt stakittgjerd









Stue med god plass til både sofagruppe og spise-stue



Hyggelig stue med sofa og adgang til kjøkkenet



Stuen har vedovn som gir lun varme



Opprinnelig 2 stuer som er gjort om til en



Spisestue med god plass til langbord og stoler



Vegg fra kjøkkenet hvor man har gjort litt av tømmerveggen synlig



Tidsriktig kjøkken fra IKEA med fronter i høyglans. Integrerte hvitevarer.



Praktisk kjøkken med utgang til hagen



Bad med fliser og varmekabler, wc og badekar



Soverom i 1. etg med plass til 2 senger



Hovedsoverom i 2. etg med god plass til dobbeltseng



Mellomgang i 2. etg med skaprekke og plass til sofa eller gjesteseng



Romslig balkong ut fra 2. etg med gode solforhold



Nydelig sjøgløtt fra balkongen fra 2. etg



Hagen er pent opparbeidet med plen, grusganger og diverse beplantning



Hage og den koselige uteplassen



Fasade sett fra hagen



Hagen er pent opparbeidet med plen, grusganger og diverse beplantning



Hyggelig plass like utenfor kjøkken døren



Koselig å sitte under de gamle frukt-trærne en varm sommerdag

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

	Levermyr stadion	2 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.1 km
	Jappa skole nærmiljøanlegg	6 min
	Ballspill	0.5 km
	Aktiv Trening Grimstad	9 min
	SKY Fitness Grimstad	9 min

Boligmasse



88% enebolig
12% annet

«Sentrumsnært og variert bebyggelse.
Hyggelige folk.»

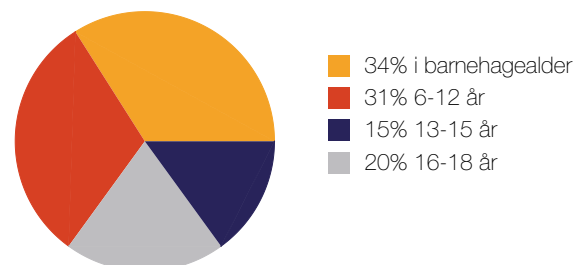
Sitat fra en lokalkjent



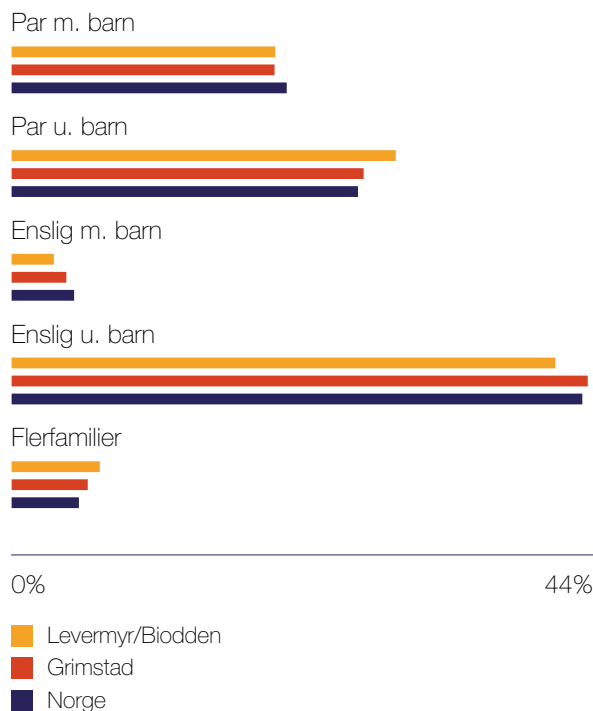
Varer/Tjenester

	Oddensenteret	14 min
	Apotek 1 Grimstad	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

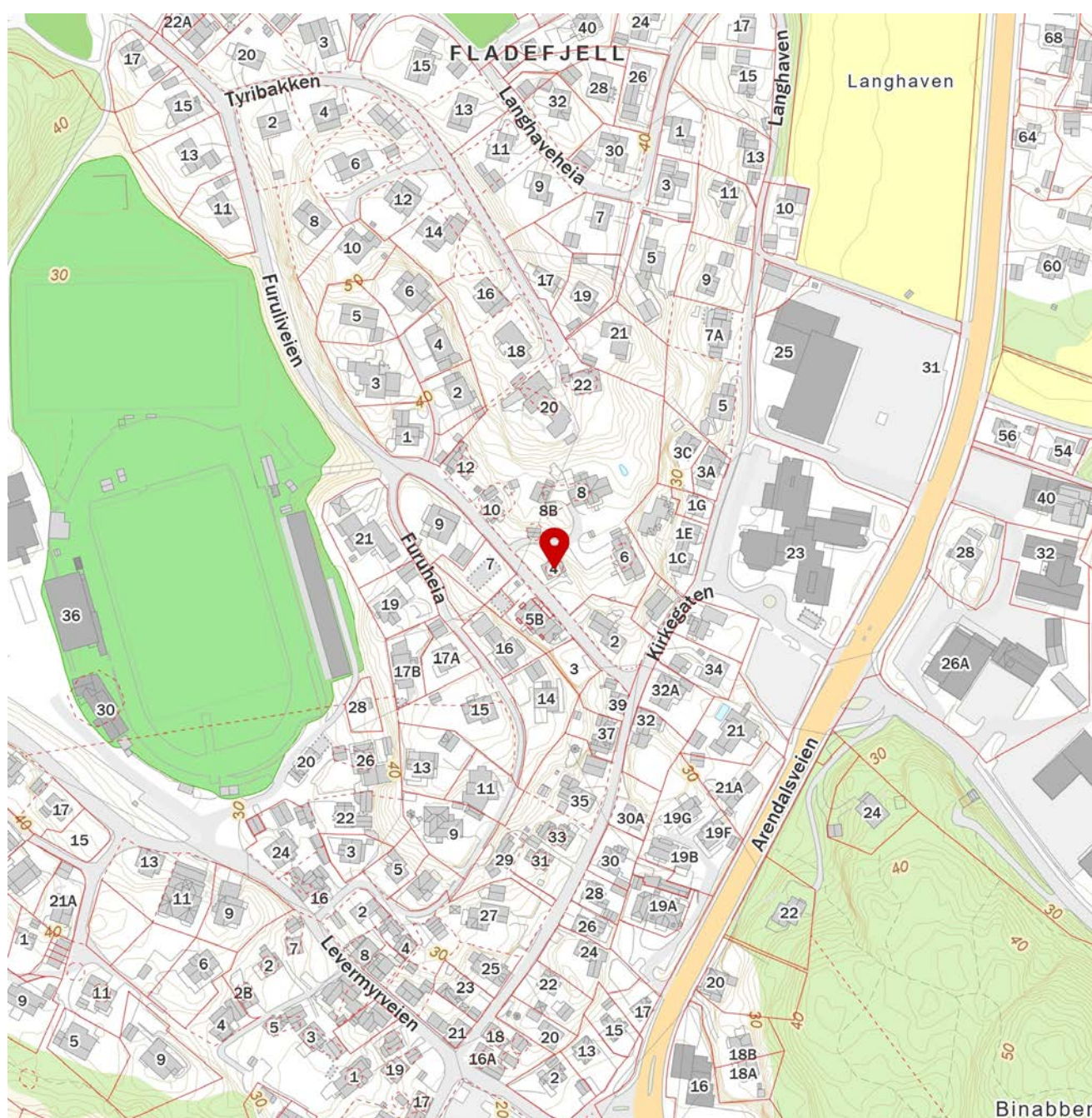
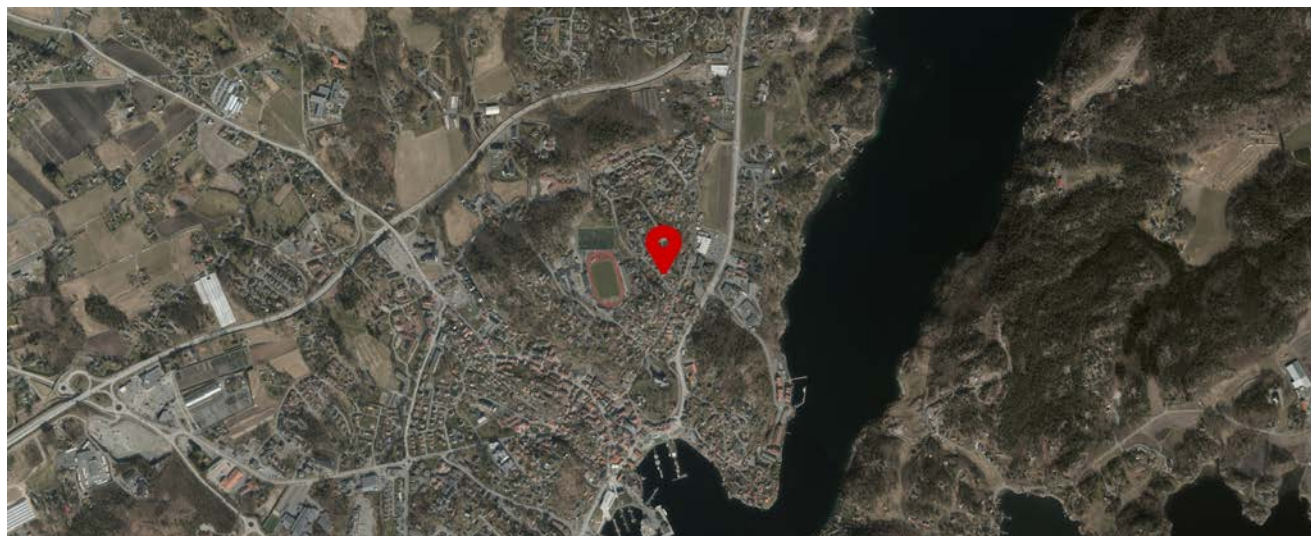


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

Tilstandsrapport

📍 Furuliveien 4, 4878 GRIMSTAD

📖 GRIMSTAD kommune

gnr. 200, bnr. 528

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 05.02.2025

Rapportdato: 13.03.2025

Oppdragsnr.: 13333-1631

Referansenummer: AG9702

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget 1875, dagens eiere har eid siden 2017. Sentrumsnært, koselig idyllisk bolig med innredet anneks. Flott opparbeidet hage, godt utnyttet bolig som er modernisert i 2018 med bad, kjøkken mm.

Samtidig er dette en eldre bolig med side naturlige alderstegn som skjeve gulvdekker, redusert isolasjon, og annen enklere byggeskikk.

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler. På en slik eldre bolig må det forventes 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.

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks og alders-slitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det ansees som normalt utfra alder og tidens tann.

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

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

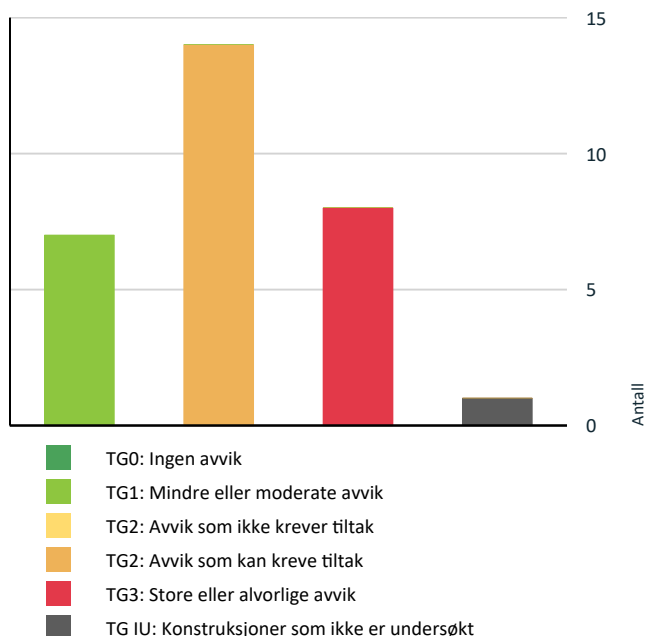
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

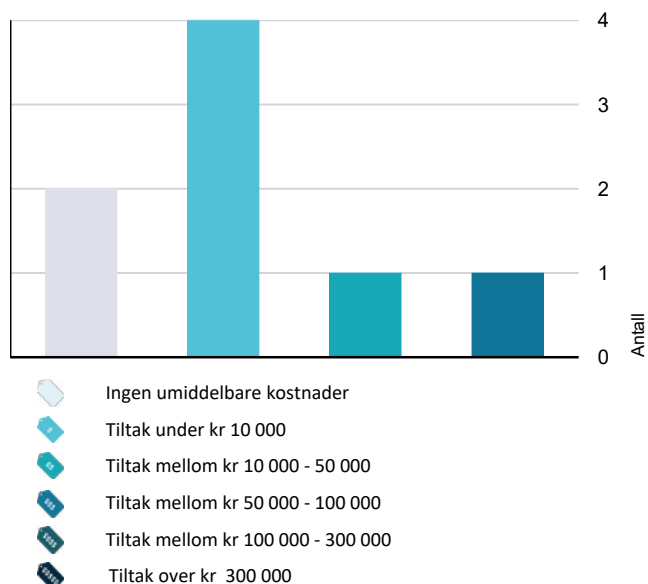
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Vaskemaskin loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1875

Anvendelse
Eiers bolig

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undertak av sutaksplater. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført. Sutaksplater er ifølge tidligere tilstandsrapport av Erik Sørensen fra 2001.

Yttertekking av eldre teglstein. Observert fuktskjolder rundt pipe, les eget punkt vedr dette. Ellers ikke observert åpenbare tegn til lekkasjer pr dags dato.

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

Vurdering av avvik:

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

Gjelder teglstein. Teglstein er videre enklere i overgang mellom stein, ikke like tette som betongstein av nyere årgang og dermed påføres det fuktpåkjenning mot underliggende sutaksplater. Sutaksplater regnes ikke som optimal undertak ved bruk av slike takstein og dette kan redusere levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold kan ikke utelukkes.

TO 2 Nedløp og beslag

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

Vannbord og vindski av tre.

Ingen sikring for snølast/is fra tak er montert.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Pipe kun beslått i overgang tak, dette er dårlig løsning og anbefales helbeslått. Det er synlige fuktskjolder loft etter tidligere lekkasje, dette kan skje igjen.

Konsekvens/tiltak

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

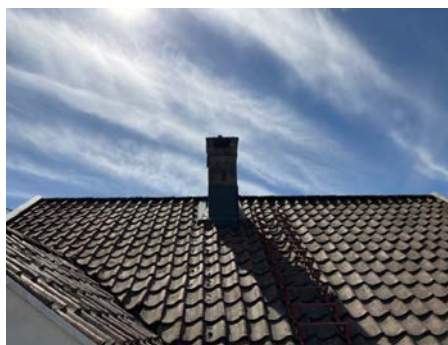
Pipe bør helbeslås. Generelt oppsyn eldre deler. Snøfangere anbefales generelt om mulig. Vedlikehold forventes.



Tørt ved fuktmåling.



Fuktmerker rundt pipe.



Tilstandsrapport



TO 2 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning ukjent årgang men hovedsaklig nyere. Det er stedvis observert luftespalte og museband bak kledning. Generelt pleier ikke slike hus være musetett. Lite lufting bak kledning kan også forekomme utfra alder og byggeskikk. Mindre oppsprekninger i treverk enkelte steder som tilsier normalt oppsyn og vedlikehold. Kledning ligger stedvis nedtil terreng noe som er uheldig da det kan medføre fuktoppsug i nedre el av konstruksjon/kedning. Stedvis grønske, trenger en god vask og noe maling der malingflass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn og vedlikehold.



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

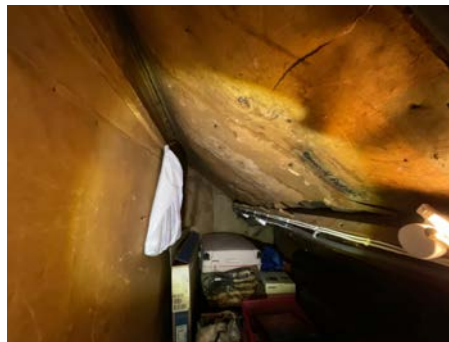
Liten kontrollmulighet, kun utført i knekott. Eldre trekonstruksjon. Det må forventes tegn til tidligere aktivitet borebille i treverk, skjevheter, tørråte mm. Noe alderstegn/merker ansees normalt utfra alder og eldre byggeskikk.

Ikke observert tegn til aktivitet borebille ved befarings, men oppsyn må utføres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt godt oppsyn. Vedlikehold kan ikke utelukkes.



TO 2 Vinduer

Trevinduer med enkelt glass, koblet glass og isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med koblet glass fremstår noe nyere men ukjent når. Kjøkkenvindu er fra 1986, gammelt vindu i gang nede mm. Stedvis malingflass/merker karrer etc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt oppsyn og vedlikehold må utføres, ytterligere kontroll.



Tilstandsrapport



Eldre vindu kjeller, råte i karm etc.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Ingen tegn til vesentlig svikt/skjevheter i bæring/konstruksjoner. Treverk og terrassebord fremstår med vær- og aldersslitasje.

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

Skifersteinsdekke på baksiden av bolig.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk veranda oppe er 80 cm, dagens krav tilsier at det ideelt sett skal være 100 cm. Ingen rekkverk på skifersteinsdekke bakside, tg3.

Ukjent alder tekking terrasse oppe, risiko når innredet rom under.

Malingflass/værslitasje gjerder mm.

Sprekke ri betongdekke på gangvei bla.

Konsekvens/tiltak

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

Overnevnte gjelder terrasse oppe. Dog er det krav om rekkverk på skifersteinsdekke om fallhøyde er over 60 cm. Vedlikehold/maling mm.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- balkongdør oppe, tredør med isolerglass. Nyere årgang. Funksjon OK.
- balkong/kjøkkendør, tredør med isolerglass. Noe nyere ukjent år. Funksjon OK.
- inngangsdør, eldre tredør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør kjøkken, denne har dårlig treverk utvendig side nederst. Inngangsdør, slitasje/malingflass treverk. Denne døren har også godt med lysglimt mellom karm og dørblad så godt med trekk vil oppleves.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkendør må følges godt med på, utskiftning påregnes med tiden. Vedlikehold/utskiftning inngangsdør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Inngangsdør. Værslitasje og utett mellom karm og dørblad.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 3 Vaskemaskin loft

I gang rom loft er det vaskemaskin plassert i det ene skapet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskemaskin med vann tilkobling ønskes plassert i et våtrom med sluk og fuktsikre løsninger slik at evt lekkasjevann vil ledes til sluk. Det er tregulv i rommet og ingen fuktsikre løsninger. Ved evt lekkasje så vill vann renne til etasjer under.

Det å få løsningen opp til dagens standard ansees som ikke økonomisk rasjonelt verken utfra størrelse eller kostnad, men som et kompenserende tiltak er det montert lekkasjesensor som stenger vann ved evt lekkasje. Dette er ikke en fullgod løsning men vil ha en reduserende effekt ved skade. Lekkasjesensor og funksjon må testes jevnlig.

Ingen lufting, det skal ideelt sett være lufting i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn lekk sensor. Lufteventil må vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikkmålinger av nivåforskjeller og det er stedvis godt merkbart og målbart. Nivåforskjeller gulv ansees ikke unormalt fordi byggeskikken er eldre og enklere.

Tegn til tørr råtne og tidligere aktivitet borebille observert bjelkelag kjeller mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det å fullverdig utbedre nivåforskjeller vil trolig kreve for mye med tanke på vekt, at retting av gulv vil gjøre til lavere takhøyde, at dører ikke vil fungere tilfredsstillende mm. Noe retting av gulv kan vurderes ved en større renovering.

Oppsyn bjelkelag krypkjeller mm.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tørr råtne kjeller.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Teglsteinspipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Ifølge tidligere tilstandsrapport er det nytt innvendig piperør fra 2017, ref takstmann Erik Sørensen.

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.



🕒 TG 2 Kryp Kjeller

Kryp/grovkjeller under deler av boligen. Det ble utført observasjon og ikke avdekket avvik som ansees unormalt utfra alder.

Det ble utført fuktmåling to steder i bjelkelag med normalt utslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke kontrollert krypkjeller på siste befaring da avlåst. Det gis en tg2 utfra en risiko som finnes ved å ha krypkjellere. Det er ikke avdekket åpenbare avvik fra luke, men det er liten tilgang så kun utført en enkel observasjon. Videre ble det foretatt fuktmåling i treverk like ved luke, normalt.

Det må generelt gjøres oppmerksom på at krypkjellere regnes som risikokonstruksjon med tanke på fukt, råte og soppevekster. Jevnlig god observasjon og kontroll anbefales generelt.

Les også punkt etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn.



🕒 TG 3 Innvendige trapper

Tretrapp.

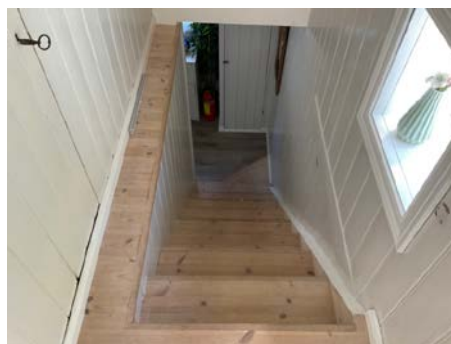
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



🕒 TG 1 Innvendige dører

Tredører. Varierende årgang. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, hovedsaklig OK normal funksjon utfra alder. Noe redusert funksjon og isoleringsevne må forventes utfra alder, men de ansees som en del av boligens alder og sjarme.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Renovert 2018 av faglært på rørlegger, ellers egeninnsats/dugnadsinnsats.



1 ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser, malt mur og malte treplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ikke fuktsikre løsninger alle vegger og trelisters langs gulv i deler av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun sluk under badekar med oppkant opp til luke, ved lekkasje fra vask eller wc så vil ikke dette kunne ledes til sluk men ut av rommet.

Trelister lags deler av gulv, ikke optimalt i våtrom.

Noe stedvis riss i silikonfug/overgang badekar og gulv mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer med avviket til evt lekkasje vil oppstå. Må vurderes av kjøper om det ansees økonomisk rasjonelt å utbedre.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Normalt utslag fuktindikator.



Oppkant luke inn til sluk under badekar.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under badekar.

Vurdering av avvik:

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

Lite tilgang sluk, ikke mulig å kvalitetssikre membran. Uansett ligger sluken til slik at evt lekkasjevann utenfor ikke vil renne inn dit pga oppkant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Les også punkt gulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skjenk med vask, wc og badekar. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Ingen lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking ikke utført grunnet laftevegger og hylle mot bad.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Fliser gulv OK. Innredning fra 2018, dus grønne høyglans fronter og sort laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert kjøleskap, stekeovn, steketopp og 40cm oppvaskmaskin. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år.

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

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

1 ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

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

Vurdering av avvik:

- Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Vannrør av rør i rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fordelerstamme rør i rør plassert i kjeller. Ikke i fordelerskap med kontrollert drenering til sluk, men ansees ikke kritisk utfra at det er grovkjeller med sluk i og enklere overflater

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

TO 1 Avløpsrør

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

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i kjeller og fra 2005. Estimert levetid er 15-25 år. Volum 120 liter.

Vurdering av avvik:

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

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsbereidere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap plassert i soverom oppe. Automatsikringer. Kursoversikt Ok.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Så lenge vi har bodd her har det kun vært fag folk som har oppgradert og sjekket det elektriske. Ellers ble som nevnt alt fra entre gang bad og kjøkken lagt nytt i 2018 og koblet på det eksisterende anlegg.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Ingen samsvarserklæring i skap.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Generelt eldre bolig med ledningsnett av varierende art og årgang, utvidet el kontroll anbefales generelt.

TOMTEFORHOLD

TO 1 Byggegrunn

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

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Utfra alder og tidligere byggeskikk så må det forventes at det har vært tidligere sig i bolig og grunn og at dette ansees normalt.

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

TO 2 Drenering

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

Fukt i underetasje ansees normalt på boligen fra denne byggetiden når det ikke er montert grunnmursplast liknende. Fukt i underetasje ansees normalt på boligen fra denne byggetiden når det ikke er montert grunnmursplast liknende.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er registrert sprekker i grunnmur, mest mot inngangsside. Sprekker og riss i grunnmur/fug ansees normalt utfra tidligere byggeskikk og alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe lokale utbedringer bør vurderes, ellers oppsyn.



TO 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:

Noe terreng og skiferheller bakside med fall mot boligen. Utfra at dette har stått såpass lenge så vurderes det dithen at det fungerer, men det bør følges med på.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

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

Eldre. Trevinduer med enkel glass, endel merker i karmen etc. Malingflass utv.

Tredør, funksjon OK, men værslitt.

Nyere hybelkjøkken montert.

Automatsikringer, mangler dokumentasjon.

Taktekking: underliggende tekking ukjent, yttertekking betongstein. Endel mose på stein, spesielt bakre del, dette anbefales fjernet da det kan redusere funksjon. Antas fra 80/90 tallet. Takrenner av plast, mye vekst i renner spesielt baksiden.

Trekledning av varierende årgang, stedvis malt opp og stedvis umalt (værslitt). Lite lufting bak kledning kan medføre avvik bakenforliggende konstruksjoner.

Etasjeskille: det ser ut til at gulvdekke er utbedret nyere tid da det meste av undertak i grovkjeller er nyere årgang. Det ble utført fuktmåling i bjelkelag med normalt utslag. Kryp/grovkjeller regnes generelt som risiko med tanke på fukt, råte mm og bør holdes under godt oppsyn.

Bak anneks er det skråning med fallende terreng mot grunnmur. Dette medfører fuktpåkjenning på grunnmur og trolig inn i grovkjeller.

Baderom: belegg på gulv. Lite fall mot sluk i rommet men oppkanter vegger og dørsvill. Under kabinett er det sveiset inn del av annet belegg, trolig en reparasjon utført. Men sveiseskjøter er ikke tette slik at ved evt lekkasje så vil dette medføre vann/fukt mellom sveiseskjøt og ned til grovkjeller med mye vann. I det daglige vil dette fungere siden det er kabinett uten fuktpåkjenning direkte mot flater.

WC, baderomsvask, opplegg vasekmaskin og dusjkabonett. Lufteventil vegg, vidte anbefales.

Automatsikringer ved døren, kursoversikt OK. Ingen dokumentasjon ellers.

LECA grunnmur bakside, elelrs eldre gråsteinsmur med sprekekr fra tidens tann.

Generelt eldre og vedlikehold påregnes her som på bolig.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Furuliveien 4, 4878 GRIMSTAD
Gnr 200 - Bnr 528
4202 GRIMSTAD

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S



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

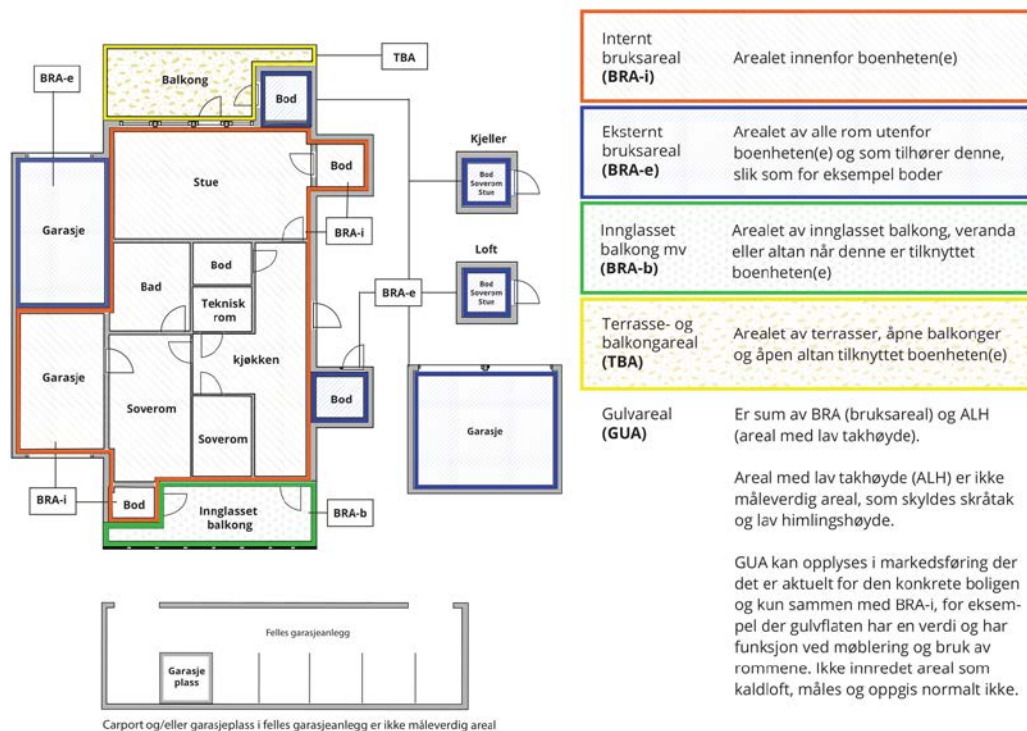
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	58			58	10
Loft	18			18	6
SUM	76				16
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Stue, Kjøkken, Soverom, Gang, Bad		
Loft	Trapperom, Gang, Soverom		

Kommentar

Terrasse kun ca areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Delvis faglært/(firma på faktura, men også dugnadsinnsats/ikke faktura men av faglært ifølge eier. Ingen dokumentasjon fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde nede er generelt lav, ca 2-2,05m. Lavere under takbjelker men måleverdig fordi avstand mellom bjelker er over 60 cm.

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	19			19	
SUM	19				

SUM BRA	19
---------	----

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Bad/vaskerom, Stue/kjøkken		

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	76	0
Anneks	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør
22.6.2022	Andreas Natvig	Takstmann
	Ellen Sofie Klepstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	200	528		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Furuliveien 4							
Hjemmelshaver							
Klepstad Ellen Sofie							

Siste hjemmelsovergang

År
2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.03.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Ingen	8	Nei
Megler			Ingen		Nei
Eier			Ingen		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.06.2022	
2	30.06.2022	
3	13.03.2025	

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 elektro faglig 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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 boligomsetningen. 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/AG9702>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Furuliveien 4, 4878 GRIMSTAD

19 Mar 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Furuliveien 4

Postadresse

Furuliveien 4

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?

17/11 2017

Har du selv bodd i boligen?

☒

Ja

☐

Nei

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

Har vært brukt som fritidsbolig og iforbindelse med jobb i Grimstad

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

Selger

Klepstad, Ellen Sofie

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

Beskriv feilen og omfanget

Ikke i hovedhuset, men vannet frøs i annekset i 2023 men ingen skade på rørene kun blande batteriet i dusjen som ble byttet !

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2018

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet ble laget nytt av faglært som vennetjeneste og profesjonell med dokumentasjon. Rørlegger: Nilsen & co Membran og fliser : Øystein Hansen Snekker: Bringsværd Bygg

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Nilsen, Øystein Hansen, Snekker Bringsværd bygg

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.



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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

El. anlegg utbedret/oppdatert i hoved huset i forbindelse med nytt bad 2 og kjøkken. Annekset : Lagt inn vann og avløp i Innredet med nytt kjøkken i 2023 og bad i 2021, nytt el-skap i 2021

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Østerhus Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



13.1.2 Årstall

2018

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye innvendig rør til kjøkken og bad i hovedhuset, Øyvind Solbakken og senere Nilsen & co Vann og avløp til annekset: Nilsen & co

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Øyvind Solbakken / Nilsen & co

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Ikke som vi er kjent med, men huset er gammelt og skjevheter kan forekomme.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Litt svetting fra pipen.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv hva som mangler og hvorfor:**
Pga. boligens alder foreligger det ikke.
Annekset er ikke byggemeldt som egen utleiedel, og er ikke godkjent for varig opphold.
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
☐ Ja ☒ Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☒ Ja ☐ Nei
- 26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**
☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke
- 27 **Er det utført radonmåling?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Vennetjenester på bad, og gulv i gang og bad
Kjøkkenet ble flyttet og bygget nyre til del av bad og bod
nytt bad ble bygget samt ny gang med varme kabler i gulvet 2018

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



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Jeg har dokumentasjon på arbeid som jeg ikke har funnet enda pga flytting det siste året men er sikker på at denne mappen dukker opp
Vi har også gjort en del utendørs som planting av hekker og trær, bygging av terrasse kanting av blomsterbed etc og ny distribusjon på innkjørsel
bl.a

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 94511930

Egenerklæringsskjema

Name

Klepstad, Ellen Sofie

Date

2025-03-19

Identification

 Klepstad, Ellen Sofie



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Klepstad, Ellen Sofie

19/03-2025
14:14:24

BANKID

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

Selgers initialet

- 

This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, leaving small margins at the top and bottom. There is no handwriting or other markings on the paper.

GRINSTAD 12/3-2028

Selgers signatur

Grimstad Kommune

Postboks 123
4891 GRIMSTAD
Tlf. 37 25 03 33
postmottak@grimstad.kommune.no



Megleropplysninger

1900 Kommunale avgifter og gebyr:

200/194

Kommunale avgifter og gebyr utgjør pr termin:

Eiendom: 515684 - 200/194/0/0 - 0

Produkt	Beskrivelse	Enh	Ant.	Enhetspris	Netto
603100	Vann forbruk 01.01.2025 - 31.01.2025 Enhetspris 7,80 pr m3	(H) Pr termin	1,00	97,50	97,50
603150	Abonnement vann 01.01.2025 - 31.01.2025 1,00 stk Årsbeløp kr 1 450	(H) Pr termin	1,00	120,81	120,81
603200	Avløp forbruk 01.01.2025 - 31.01.2025 Enhetspris 14,49 pr m3	(H) Pr termin	1,00	181,12	181,12
603203	Abonnement avløp 01.01.2025 - 31.01.2025 1,00 stk Årsbeløp kr 2 457	(H) Pr termin	1,00	204,79	204,79
Mva. høy sats 25% (H): NOK 151,06 Grunnlag NOK 604,22					
Netto:					604,22
Brutto:					NOK 755,28

Det er 12 terminer i året.

Ref:

FORBEHOLD VED UTOVERING 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.

Grimstad Kommune

Postboks 123
4891 GRIMSTAD
Tlf. 37 25 03 33
postmottak@grimstad.kommune.no



Megleropplysninger

1900 Kommunale avgifter og gebyr:

200/528

Kommunale avgifter og gebyr utgjør pr termin:

Eiendom: 10321 - 200/528/0/0 - Furuliveien 4

Produkt	Beskrivelse	Enh	Ant.	Enhetspris	Netto
603100	Vann forbruk 01.01.2025 - 31.01.2025 Enhetspris 7,80 pr m3	(H) Pr termin	1,00	97,50	97,50
603150	Abonnement vann 01.01.2025 - 31.01.2025 1,00 stk Årsbeløp kr 1 450	(H) Pr termin	1,00	120,81	120,81
603200	Avløp forbruk 01.01.2025 - 31.01.2025 Enhetspris 14,49 pr m3	(H) Pr termin	1,00	181,12	181,12
603203	Abonnement avløp 01.01.2025 - 31.01.2025 1,00 stk Årsbeløp kr 2 457	(H) Pr termin	1,00	204,79	204,79
603400	Feie-Tilsynsgebyr 01.01.2025 - 01.02.2025 1 stk Årsbeløp kr 489,70	Pr termin	1,00	40,81	40,81
603510	Eiendomsskatt bolig 01.01.2025 - 01.02.2025 706 000 x 3,60 promille Årspris 2 541	Pr termin	1,00	211,75	211,75
Netto:					856,78
Brutto:					NOK 1 007,84

Mva. høy sats 25% (H): NOK 151,06 Grunnlag NOK 604,22

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

Det er 12 terminer i året.

Ref:

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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.



Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 28.01.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Grimstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 528

Adresse: Furuliveien 4, 4878 GRIMSTAD

Referanse: 21230040

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

Veikart

Adresse: Furuliveien 4, 4878 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/528/0/0



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:3,500
Areal: 56 m²
Dato: 2022-06-14

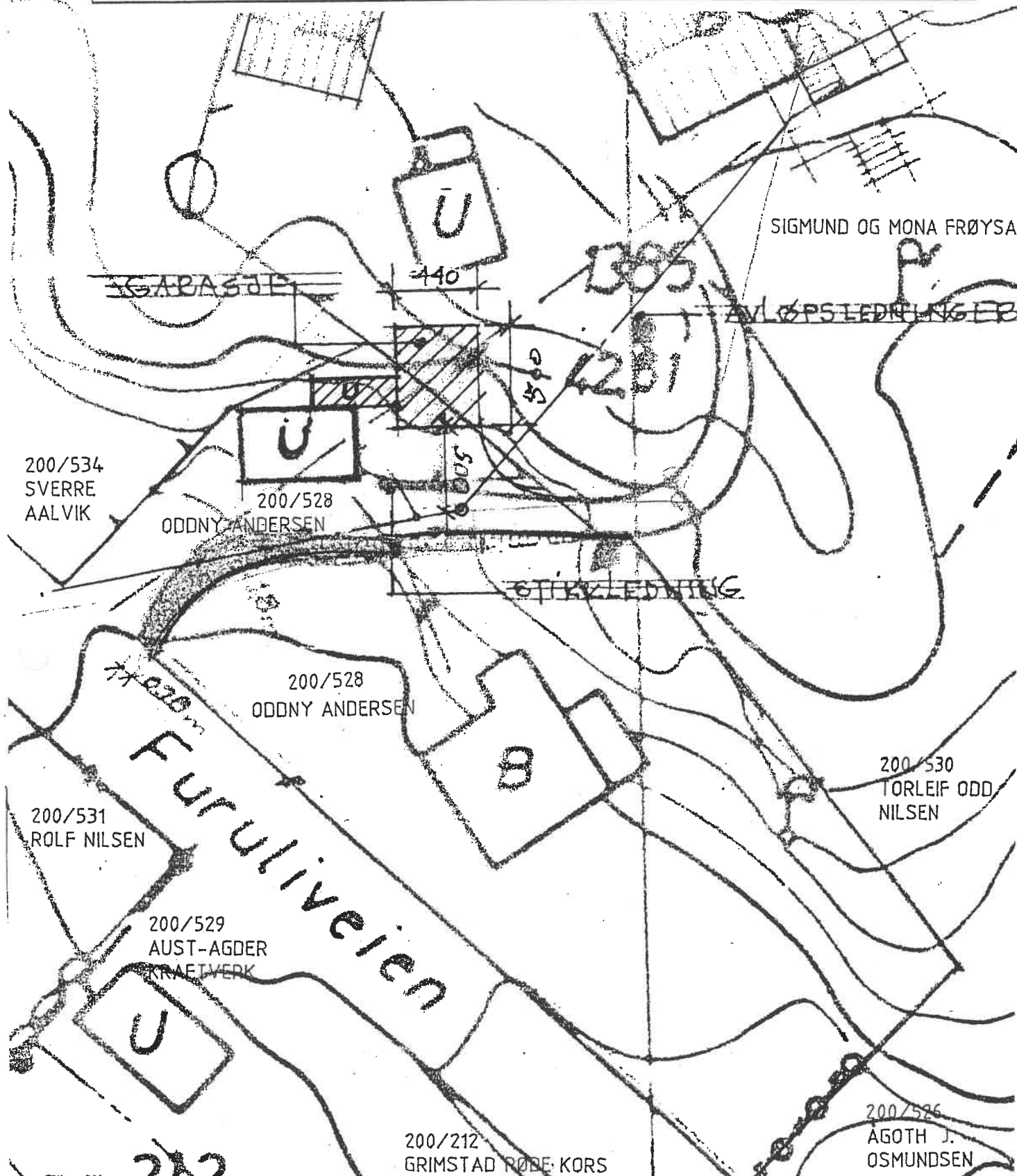


Tegnforklaring - Veikart

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

ODDNY ANDERSEN, GRIMSTAD. GARASJE OG TILBYGG TIL UTHUS		DATE	SIGN
		14.03.-89	GS0
S I V I L A R K I T E K T P A A L M A L D E M N A L N P A JØRGEN HANSEN, 1 AUSS GRIMSTAD TLF 041 42355 FAX 041 44904		MÅL	PROSJ. NR.
		1:250	88014
SITUASJONSPLAN		TEGN. NR.	



DAGBOKFØRT

21.AUG84 04684

SØRENSEN I
SAND

ERKLÆRING.

Herved erklæres at Mona Frøysaa, eier av Furuliveien 8, gnr. 200, bnr. 532, gir Oddny Andersen, eier av Furuliveien 4, gnr. 200, bnr. 528, rett til å plassere garasje som vist på nedenstående situasjonsplan, samt bruksrett til og adkomst for vedlikehold av nevnte garasje på den del av gnr. 200, bnr. 532 som er vist.

A-158

Ovennevnte rettigheter gis som vederlag for at Frøysaa får utvidet adkomst til sin eiendom, i henhold til nedenstående kartskisse.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på begge eiendommer.

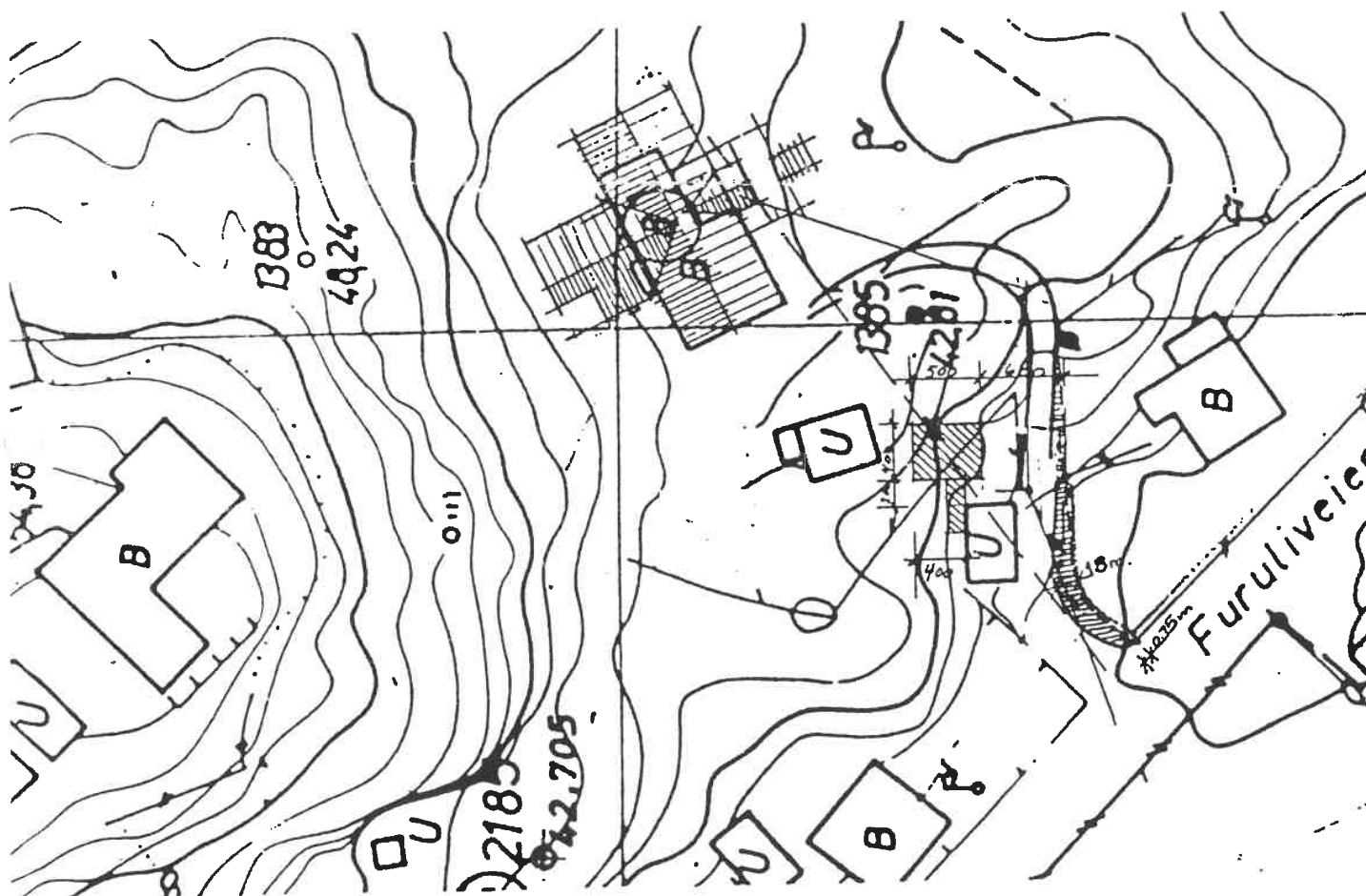
Grimstad den 10.8. 1984.

Mona Frøysaa

Sigmund Frøysaa

Oddny Andersen

Mona Frøysaa *Sigmund Frøysaa* *Oddny Andersen*



MALDE OG BENESTAD
ARKITEKTER M.N.A.L.

Jørgen Bangsgt. 1, TLF. 841/42 113
4000 GRIMSTAD. 41 333

SITUASJONSPLAN 1:500

Garasje til Oddny Andersen, Furuliveien 4, gnr.200, bnr.528,
og vei til Frøysaa, Furuliveien 8, gnr.200, bnr. 532.

GRIMSTAD.

11.7.1984.

AVTALE

Det er d.d. inngått slik avtale mellom følgende parter i forbindelse med deres eiendommer i Grimstad kommune:

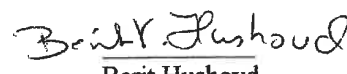
Oddny Andersen, hjemmelshaver til eiendommene gnr. 200 bnr. 528 og gnr. 200 bnr. 194, og
Berit Hushovd, hjemmelshaver til eiendommen gnr. 200 bnr. 530:

- Pkt. 1: Eiendommen gnr. 200 bnr. 530 gis veirett for bilkjøring over eksisterende veitrasee over eiendommen gnr. 200 bnr. 194 og gnr. 200 bnr. 528.
- Nevnte veirett er begrenset til det som er påregnelig og naturlig under den forutsetning at gnr. 200 bnr. 530 bebygges med enebolig. Veiretten kan ikke utvides ved evt. fradeling av parseller fra gnr. 200 bnr. 530 eller utvides på annen måte.
- Pkt. 2: Forlengelsen av veien over gnr. 200 bnr. 528 frem til garasje på gnr. 200 bnr. 530 skal anlegges langs eiendomsgrensen til eiendommen gnr. 200 bnr. 532. Dette for å påføre gnr. 200 bnr. 528 minst mulig sjenanse.
- Pkt. 3: Bygningsmasse samt garasje på eiendommen gnr. bnr. 200 bnr. 530 skal plasseres 4 -fire- meter fra eiendomsgrensen til bakenforliggende eiendom gnr. 200 bnr. 822. Dette for å påføre gnr. 200 bnr. 528 minst mulig sjenanse.
- Pkt. 4: Hjemmelshaver til gnr. 200 bnr. 530 skal anlegge og bekoste alene utgifter til asfaltering av hele veiadkomsten fra hovedvei og frem til bygningsmassen på gnr. 200 bnr. 530. Nevnte veiadkomst skal asfalteres senest innen den 01.05.98.
- Pkt. 5: Hjemmelshaver til gnr. 200 bnr. 530 forplikter seg til å vedlikeholde samt dekke alle utgifter i så måte når det gjelder veiadkomsten iht. avtalens pkt. 4.
- Pkt. 6: Gnr. 200 bnr. 530 skal ikke anlegge vann- og kloakkledninger over gnr. 200 bnr. 528 eller gnr. 200 bnr. 194.
- Pkt. 7: Sjøppelstativ og postkasser tilhørende gnr. 200 bnr. 530 skal ikke plasseres på gnr. 200 bnr. 528 eller gnr. 200 bnr. 194.
- Pkt. 8: Hjemmelshaver til eiendommen gnr. 200 bnr. 530 betaler et vederlag stort kr. 25.000.- for veiretten over gnr. 200 bnr. 528. Vederlaget betales til adv. Magnus Grøsfjelds klientkonto 3201.07.58768 senest 1 -en- uke etter at nærværende avtale er undertegnet av samtlige parter.
- Alternativt avgir gnr. 200 bnr. 530 det areal som er skravert iht. vedlagte kartskisse til gnr. 200 bnr. 528 vederlagsfritt. Nevnte kartskisse er undertegnet av partene og er en del av denne avtale. Alle utgifter til avgivelse av arealet dekkes av hjemmelshaver til eiendommen gnr. 200 bnr. 530.
- Pkt. 9: Denne avtale skal tinglyses på gnr. 200 bnr. 194, gnr. 200 bnr. 528 og gnr. 200 bnr. 530. Hjemmelshaver til gnr. 200 bnr. 530 dekker samtlige utgifter til nevnte tinglysing.

Mars 1997


Oddny Andersen
Stavanger, den
12/3 1997

96-256.38


Berit Hushovd
Grimstad, den
19/3 1997

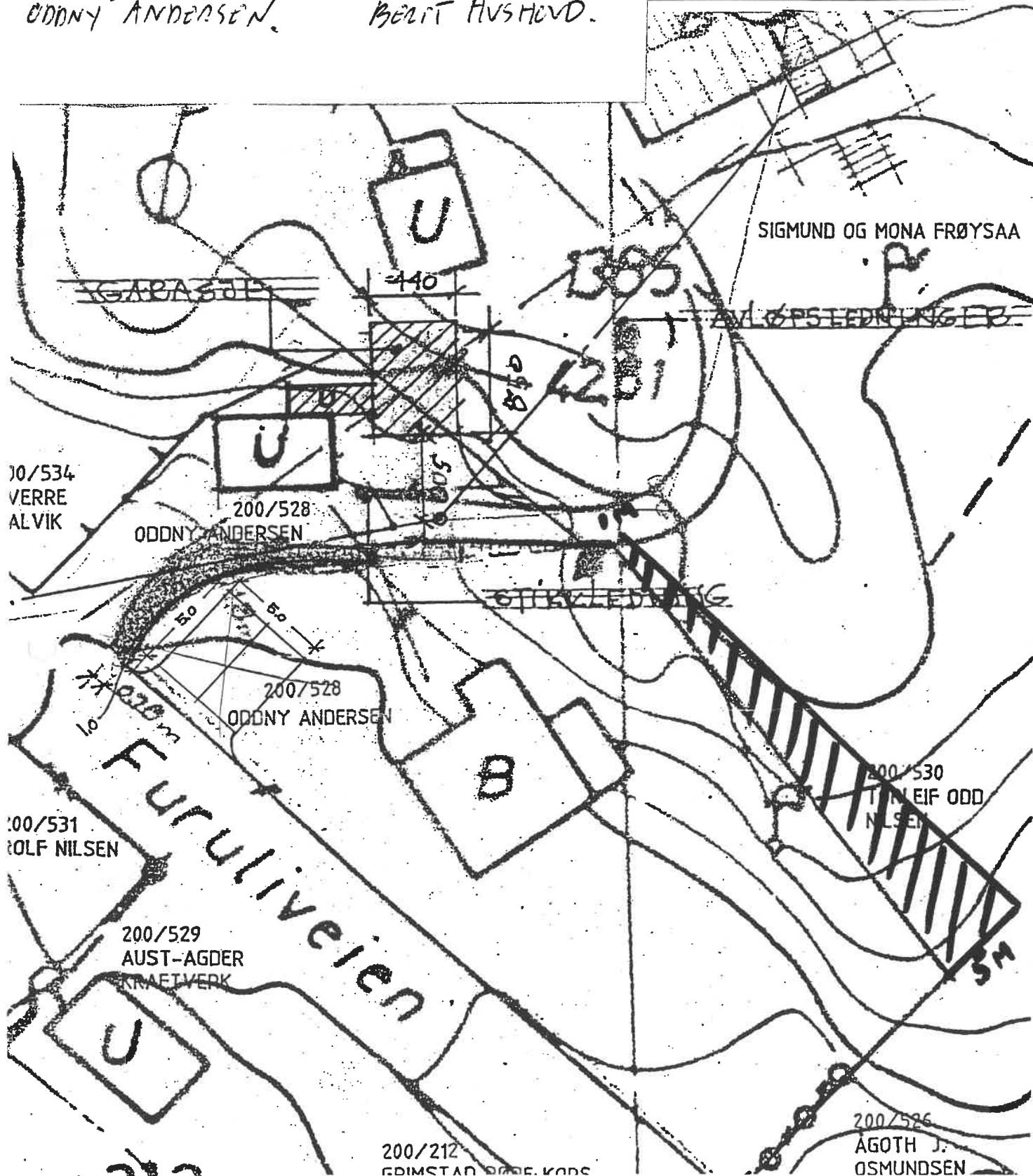
og til antall innlagt
 man 1997 mellom følgende
 parter:

Oddny Andersen
 ODDNY ANDERSEN.

Berit K. Hushovd
 BERIT HUSHOVD.

REV. 15.08.-89

DATO	SIGN
14.03.-89	GSO
MAL	PROSJ. NR.
1:250	88014
TEGN. NR.	
SPLAN	





Doknr: 2396 Tinglyst 02.06.1997 Emb. 037
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

TINGLYST
21.11.1997
SÅ
SØR
DAGBOKNR. 2396

Det er d.d. inngått slik avtale mellom følgende parter i forbindelse med deres eiendommer i Grimstad kommune:

Oddny Andersen, hjemmelshaver til eiendommene gnr. 200 bnr. 528 og gnr. 200 bnr. 194, og
Berit Hushovd, hjemmelshaver til eiendommen gnr. 200 bnr. 530:

- Pkt. 1: Eiendommen gnr. 200 bnr. 530 gis veirett for bilkjøring over eksisterende veitrasee over eiendommen gnr. 200 bnr. 194 og gnr. 200 bnr. 528.
- Nevnte veirett er begrenset til det som er påregnelig og naturlig under den forutsetning at gnr. 200 bnr. 530 bebygges med enebolig. Veiretten kan ikke utvides ved evt. fradeling av parseller fra gnr. 200 bnr. 530 eller utvides på annen måte.
- Pkt. 2: Forlengelsen av veien over gnr. 200 bnr. 528 frem til garasje på gnr. 200 bnr. 530 skal anlegges langs eiendomsgrensen til eiendommen gnr. 200 bnr. 532. Dette for å påføre gnr. 200 bnr. 528 minst mulig sjenanse.
- Pkt. 3: Bygningsmasse samt garasje på eiendommen gnr. 200 bnr. 530 skal plasseres 4 -fire- meter fra eiendomsgrensen til bakenforliggende eiendom gnr. 200 bnr. 822. Dette for å påføre gnr. 200 bnr. 528 minst mulig sjenanse.
- Pkt. 4: Hjemmelshaver til gnr. 200 bnr. 530 skal anlegge og bekoste alene utgifter til asfaltering av hele veiadkomsten fra hovedvei og frem til bygningsmassen på gnr. 200 bnr. 530. Nevnte veiadkomst skal asfalteres senest innen den 01.05.98.
- Pkt. 5: Hjemmelshaver til gnr. 200 bnr. 530 forplikter seg til å vedlikeholde samt dekke alle utgifter i så måte når det gjelder veiadkomsten iht. avtalens pkt. 4.
- Pkt. 6: Gnr. 200 bnr. 530 skal ikke anlegge vann- og kloakkledninger over gnr. 200 bnr. 528 eller gnr. 200 bnr. 194.
- Pkt. 7: Sjøppestativ og postkasser tilhørende gnr. 200 bnr. 530 skal ikke plasseres på gnr. 200 bnr. 528 eller gnr. 200 bnr. 194.
- Pkt. 8: Hjemmelshaver til eiendommen gnr. 200 bnr. 530 betaler et vederlag stort kr. 25.000.- for veiretten over gnr. 200 bnr. 528. Vederlaget betales til adv. Magnus Grøsfjelds klientkonto 3201.07.58768 senest 1 -en- uke etter at nærværende avtale er undertegnet av samtlige parter.
- Alternativt avgir gnr. 200 bnr. 530 det areal som er skravert iht. vedlagte kartskisse til gnr. 200 bnr. 528 vederlagsfritt. Nevnte kartskisse er undertegnet av partene og er en del av denne avtale. Alle utgifter til avgivelse av arealet dekkes av hjemmelshaver til eiendommen gnr. 200 bnr. 530.
- Pkt. 9: Denne avtale skal tinglyses på gnr. 200 bnr. 194, gnr. 200 bnr. 528 og gnr. 200 bnr. 530. Hjemmelshaver til gnr. 200 bnr. 530 dekker samtlige utgifter til nevnte tinglysing.

Mars 1997

Oddny Andersen
Stavanger, den

13/3 1997

96-256.38



Berit Hushovd
Grimstad, den
13/3 1997



ing til artale innlagt
 mars 1997 mellom følgende
 parter:

REV. 15.08.-89 98

DATO	SIGN
14.03.-89	GS0
MAL	PROSJ. NR.
1:250	88014
TEGN. NR.	
ISPLAN	

Oddny Andersen Berit Hushovd
 ODDNY ANDERSEN BERIT HUSHOVD.



Underskrift bekrefter Underskrift bekrefter

SIGMUND OG MONA FRØYSA

200/534
 SVERRE
 AALVIK

200/528
 ODDNY ANDERSEN

200/528
 ODDNY ANDERSEN

200/531
 ROLF NILSEN

200/529
 AUST-ÅGDER
 KRAFTVERK

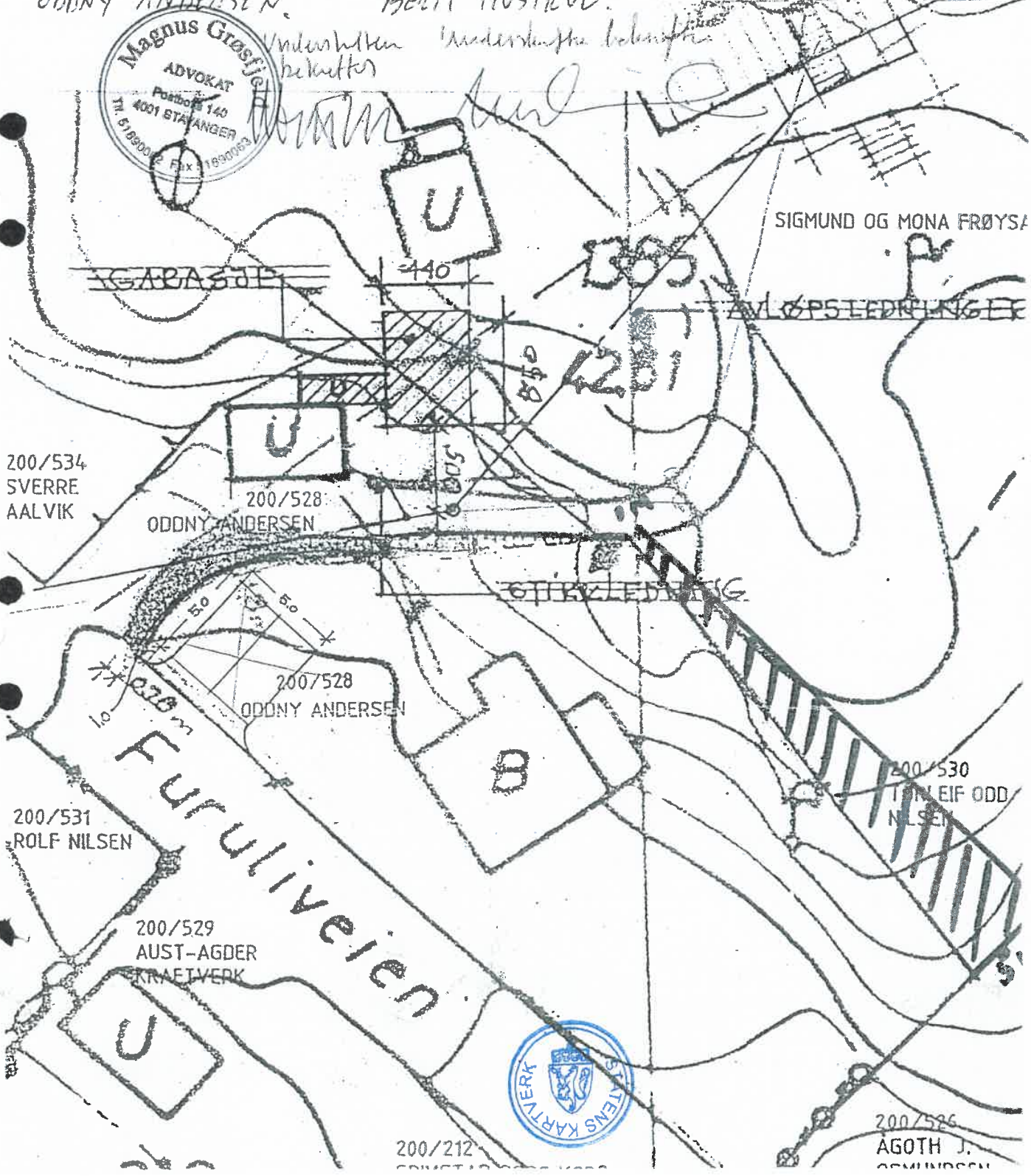
200/530
 TONJEIF ODD
 NILSEN

200/526
 AGOTH J.
 ODD

200/212



Furuliveien



Mona R. Frøysaa
Pålyst. 27. 8. 84
Apl. 250.-

ERKLÆRING.

DAGBOKFØRT

21.AUG84 04684

SØREN SKRIVEREN I
SAND

Rett krevdes:



Herved erklæres at Mona Frøysaa, eier av Furuliveien 8, gnr. 200, bnr. 532, gir Oddny Andersen, eier av Furuliveien 4, gnr. 200, bnr. 528, rett til å plassere garasje som vist på nedenstående situasjonsplan, samt bruksrett til og adkomst for vedlikehold av nevnte garasje på den del av gnr. 200, bnr. 532 som er vist.

Ovennevnte rettigheter gis som vederlag for at Frøysaa får utvidet adkomst til sin eiendom, i henhold til nedenstående kartskisse.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på begge eiendommer.

Grimstad den 10.8. 1984.

Mona Frøysaa

Sigmund Frøysaa

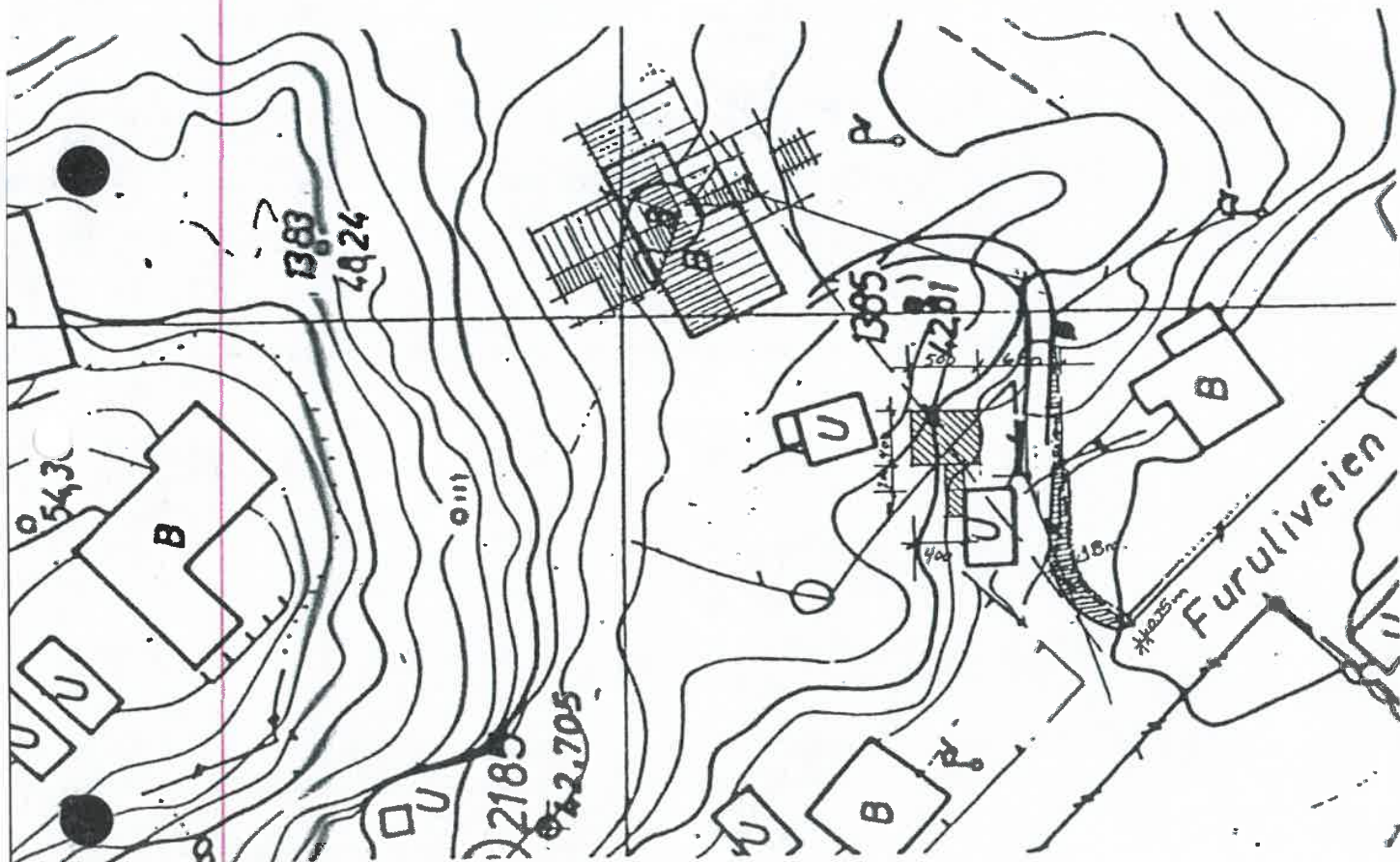
Oddny Andersen

[Handwritten signature of Mona Frøysaa]

[Handwritten signature of Sigmund Frøysaa]

[Handwritten signature of Oddny Andersen]

Ap. 250.-



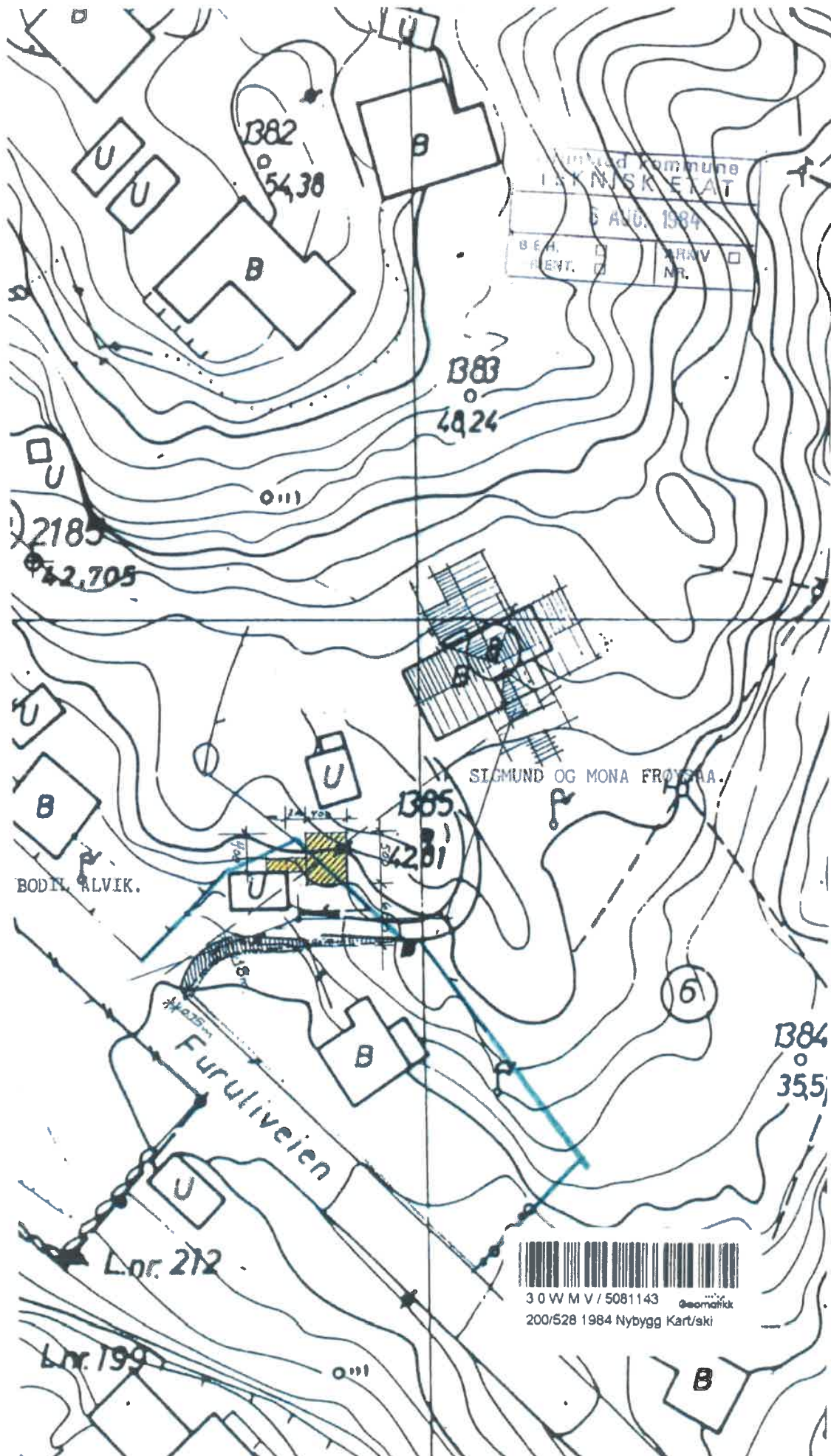
MALDE OG BEIESTAD
ARKITEKTER MAL

Jørgen Borgegt. 1, TEL. 42 113
4000 GRIMSTAD. 41 233

SITUASJONSPLAN 1:500

Garasje til Oddny Andersen, Furuliveien 4, gnr.200, bnr.528,
og vei til Frøysaa, Furuliveien 8, gnr.200, bnr. 532.

GRIMSTAD. 11.7.1984.



MALDE OG BENESTAD

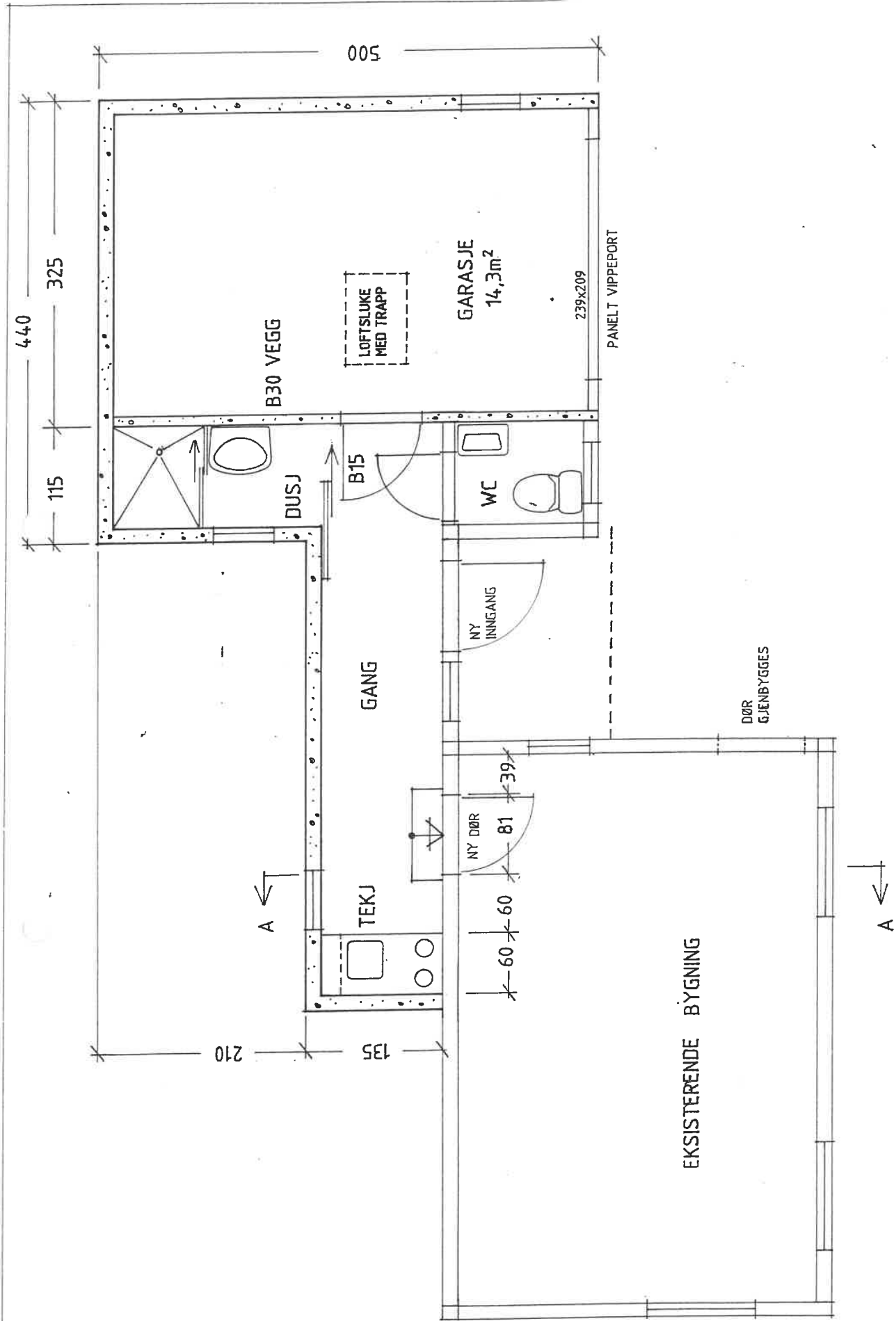
ARKITEKTER M.M.A.L.

Jørgen Bangsø, 1, TLF. 64142 113
4200 GRIMSTAD.
41 335

SITUASJONSPLAN 1:500

Garasje til Oddny Andersen, Furuliveien 4, gnr.200, bnr.528,
og vei til Frøysaa, Furuliveien 8, gnr.200, bnr. 1532.

GRIMSTAD. 11.7.1984.



PLAN

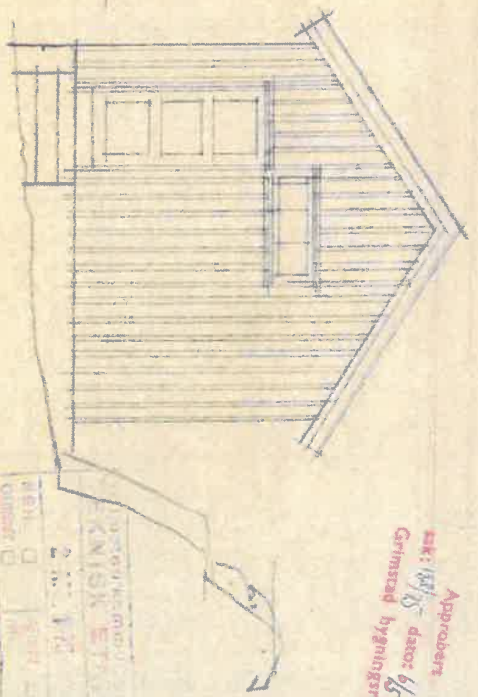
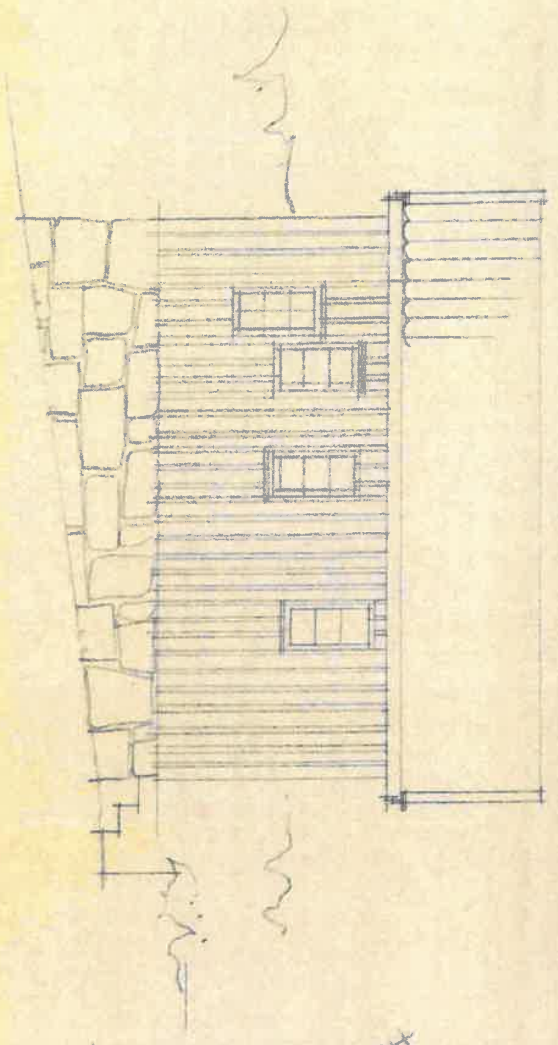
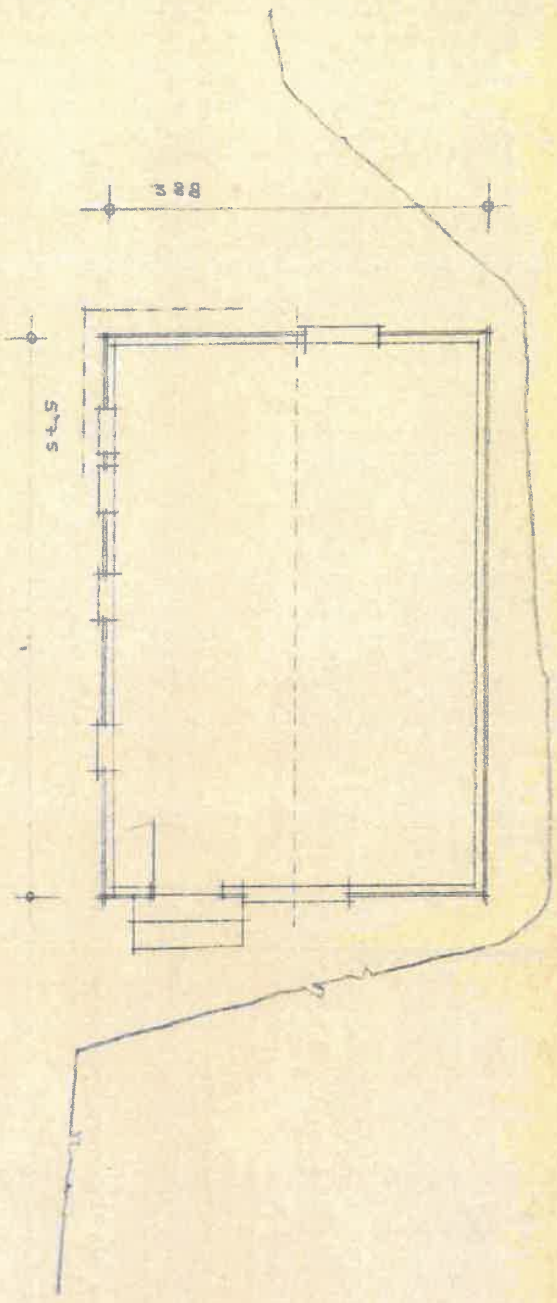


30 W MZ / 508147 Geometrie
200/528 1975 Annet. Fassadeendring

Estimated Home
 Technic Price
 2nd Ed
 D.M. ☐
 Content ☐

[illegible]

五、十、千



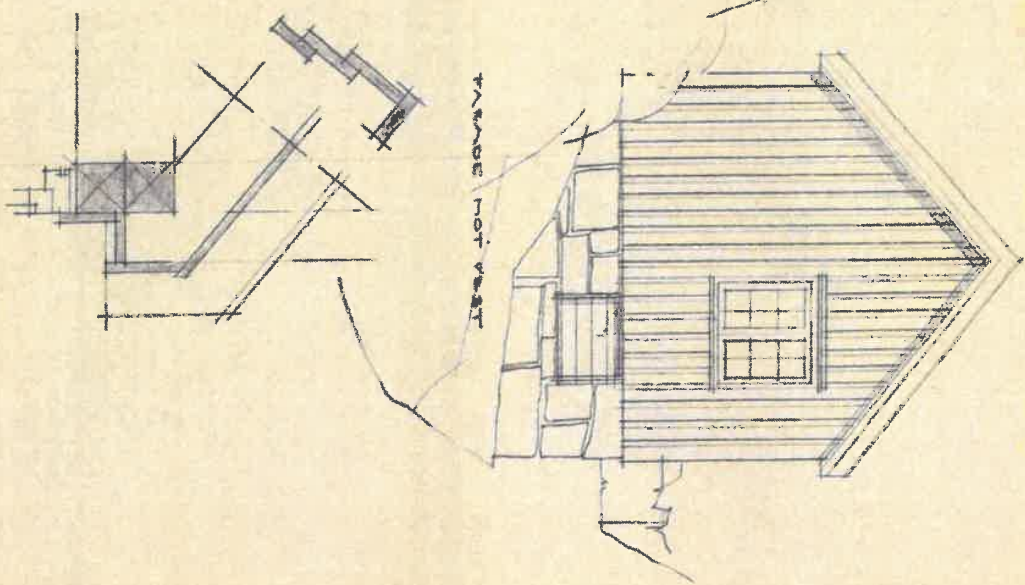
Approbert
 ark: 1875 dato: 16-75
 Gefinstad bygningsskild.

BYGGERIET
 KJØNISK ETT
 2. etage
 1. etage
 1. etage
 1. etage

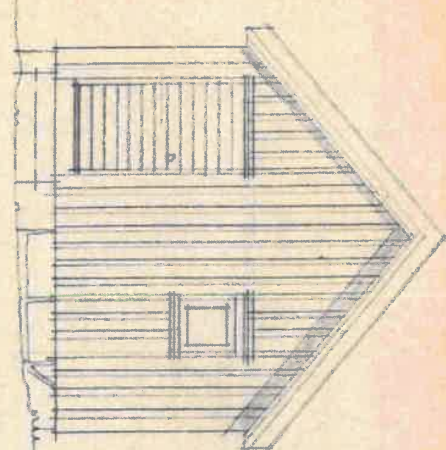
OPPRISNING AV UTMERKTE PROJEKTER 4. EIER: JULES BARNHED

1875-74

①



REAR FACADE



Approved
sk: 10/1/20 date: 6/25
Graded by gmg/ptd

PROJECT	2.11.17
DATE	10/1/20
BY	gmg/ptd
CHECKED	

15.0.14

Tegnforklaring - Kommunedelplan

-  Hensynssonegrense
 Kommunedelplangrense

Hensynssoneområde

-  Kp Sikringssone
 Kp Faresone
 Kp Støysone
 Kp Infrastruktursone
 Kp Angitt hensynssone
 Kp Båndleggingssone
 Kp Gjennomføringssone
 Kp Detaljeringssone

Samferdsel punkt

-  Kollektivknutepunkt (tunnel) F
 Kollektivknutepunkt F
 Kollektivknutepunkt (tunnel) N
 Kollektivknutepunkt (bru) F
 Kollektivknutepunkt N
 Kollektivknutepunkt (bru) N
 Vegkryss (tunnel) F
 Vegkryss F
 Vegkryss (tunnel) N
 Vegkryss (bru) F
 Vegkryss N
 Vegkryss (bru) N

Samferdsel linjer

-  Motorferdsel i utmark F
 Motorferdsel i utmark N
 Småbåttled F
 Småbåttled N
 Skipsled F
 Skipsled N
 Kollektivtrase (tunnel) F
 Kollektivtrase F
 Kollektivtrase (bru) F
 Kollektivtrase (tunnel) N

-  Kollektivtrase N
 Kollektivtrase (bru) N
 Taubane F
 Taubane N
 Sporveg (tunnel) F
 Sporveg F
 Sporveg (tunnel) N
 Sporveg (bru) F
 Sporveg N
 Sporveg (bru) N
 Bane (tunnel) F
 Bane F

-  Bane (tunnel) N
 Bane (bru) F
 Bane N
 Bane (bru) N
 Skitrekk F
 Skitrekk N
 Turvegtrase F
 Turvegtrase (tunnel) N
 Turvegtrase (bru) F
 Turvegtrase N
 Turvegtrase (bru) N
 Turvegtrase (tunnel) F
 Gangveg (tunnel) F
 Gangveg F
 Gangveg (tunnel) N
 Gangveg (bru) F
 Gangveg N
 Gangveg (bru) N
 Sykkelveg (tunnel) F
 Sykkelveg F
 Sykkelveg (tunnel) N
 Sykkelveg (bru) F
 Sykkelveg N
 Sykkelveg (bru) N

-  Gang-/sykkelveg (tunnel) F
 Gang-/sykkelveg F
 Gang-/sykkelveg (tunnel) N
 Gang- sykkelveg (bru) F
 Gang- sykkelveg N
 Gang- sykkelveg (bru) N
 Adkomstveg (tunnel) F
 Adkomstveg F
 Adkomstveg (tunnel) N
 Adkomstveg (bru) F
 Adkomstveg N
 Adkomstveg (bru) N
 Samleveg (tunnel) F
 Samleveg F
 Samleveg (tunnel) N
 Samleveg (bru) F
 Samleveg N
 Samleveg (bru) N
 Hovedveg (tunnel) F
 Hovedveg F
 Hovedveg (tunnel) N
 Hovedveg (bru) F
 Hovedveg N
 Hovedveg (bru) N
 Fjernveg (tunnel) F
 Fjernveg F
 Fjernveg (tunnel) N
 Fjernveg (bru) F
 Fjernveg N
 Fjernveg (bru) N
 Vegnett (tunnel) F
 Vegnett F
 Vegnett (tunnel) N
 Vegnett (bru) F
 Vegnett N
 Vegnett (bru) N



Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 15.06.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Grimstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 528

Adresse: Furuliveien 4, 4878 GRIMSTAD

Referanse: 316/3000058/21-22-0141 Furuliveien 4

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

[FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.](#)

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

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

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

Reguleringsplan

Adresse: Furuliveien 4, 4878 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 200/528/0/0

Planident: 159

Ikrafttredelsesdato: 27.10.2008

Plannavn: Kommunedelplan sentrum, Byplanen



Grimstad
kommune

N

Målestokk:

1:1,000

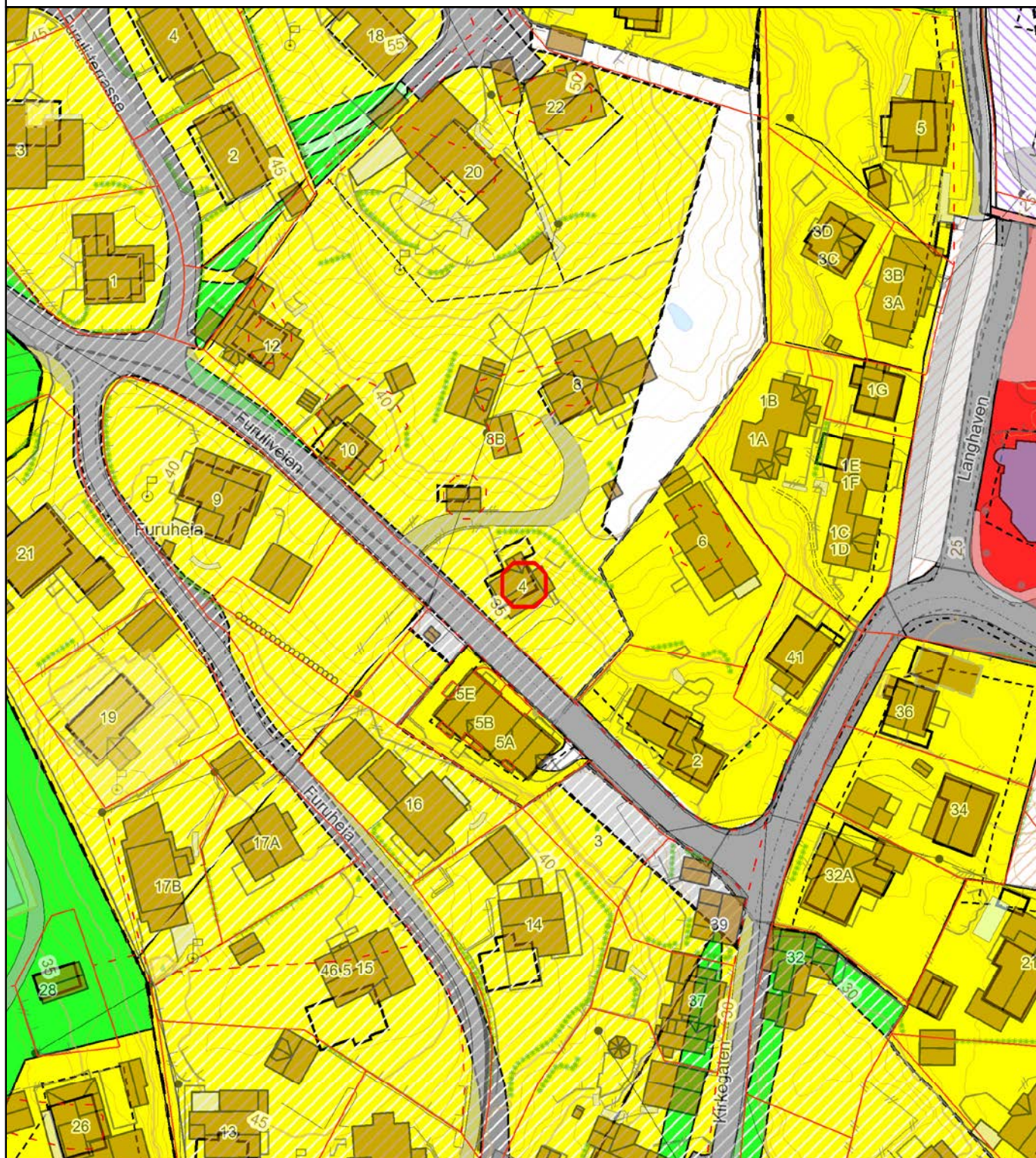
Dato:

2022-06-14



Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



Tegnforklaring - **Reguleringsplan**

	OmrDerByplanenErGjeldende
	Avgrensning skriftlig bestemmelse
	Reguleringsplan bevaringsgrense
	1203 - Regulert tomtegrense
	1211 - Byggegrense
	1213 - Planlagt bebyggelse
	1214 - Bebyggelse som inngår i planen
	1221 - Regulert senterlinje
	1223 - Regulert kant kjørebane
	Reguleringsplan formålsgrense
	Reguleringsplanomriss
	661 - Bevaring av bygninger
	Områder for boliger m/tilhørende anlegg
	Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
	Kjørevei
	Annen veggrunn
	Parkeringsplass
	FRIOMRÅDER
	Turveg
	Annet friområde
	Felles avkjørsel
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	1166 - Administrasjon
	1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting
	2011 - Kjøreveg
	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
	3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FURULIVEIEN 4	Beregnet areal	56
Etablert dato	11.11.1875	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	18.11.2017	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader	Fiktive grenser		

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	200/528
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetshaving for eksist. eiendom	02.11.2017	M 11030		0904-Mnrmangler, 14/2, 14/10, 14/23, 14/93, 14/94, 200/194, 200/528, 200/530, 200/532, 200/534, 200/536, 200/824, 200/1395, 200/1397
Oppmålingsforr.	02.11.2017			
Skylddeling	11.11.1875			14/2, 200/528
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6467305.34	476295.19	0	Ja	56	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KLEPSTAD ELLEN SOFIE F020267*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	C/O INGE KLEPSTAD, GULDMANDSV 18 4876 GRIMSTAD	Utflyttet (U)

Adresse

Vegadresse: Furuliveien 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4878 GRIMSTAD	Kirkesogn	05060202 Grimstad
Grunnkrets	202 Levermyr 1	Tettsted	3523 Grimstad
Valgkrets	18 GRIMSTAD		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	8746958		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	8746958	1	Tilbygg	Bygningsnummer utgått (BU)	15.07.1989

1: Bygning 8746958: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	44
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	44
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		20.02.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Furuliveien 4	H0101	200/528	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	44	0	44	0	0	0
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygningsendring 8746958-1: Tilbygg, Bygningsnummer utgått 15.07.1989

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	44
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	44
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	08.06.1989	08.06.1989
Igangsettingstillatelse	15.07.1989	15.07.1989
Bygningsnummer utgått		20.02.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Furuliveien 4	H0101	200/528	44	1	1	1	Kjøkken

Etasjer

--	--	--	--	--	--	--	--	--

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	44	0	44	0	0	0

KOMMUNEDELPLAN FOR GRIMSTAD BYOMRÅDE – ”BYPLANEN”

UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Retningslinjene står i kursiv under den respektive bestemmelsen.

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

Generelt

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

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

§1 PLANOMRÅDET

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

§2 UNIVERSELL UTFORMING

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

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

§3 PARKERING

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

§4. BEVARING

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

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

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

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

§5 PLANKRAV

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

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

§6. AREALBRUKSFORMÅL:

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

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

§7 BYGGEOMRÅDE SENTRUMSOMRÅDE

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

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

§8. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

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

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

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

§8.3 Lekeplass

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

§8.4 Uteoppholdsareal

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

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

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

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

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

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

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

§9 GJELDENE REGULERINGSPLANER

Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde:

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-200/528/0

Bruksnavn	FURULIVEIEN 4	Beregnet areal	0.0
Etablert dato	11.11.1875	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunennummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Avklarte eiere | ☐ Har festegrunn |
| ☐ Bestående | ☐ Har grunnforurensning | ☐ Mangel matrikkelføring |
| ☐ Seksjonert | ☐ Har kulturminner | ☐ Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ELLEN SOFIE KLEPSTAD		H - Hjemmelshaver	U - Utflyttet	C/O INGE KLEPSTAD	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	02.11.2017	02.11.2017	M 11030	
SK - Skylddeling	11.11.1875			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	01.01.1000	56.0	FG - Fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
8746958	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 8746958: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	T - Generert pga tilbygg	BRA Bolig	44.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	44.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☒

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		20.02.2009

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	44.0	0.0	44.0	0.0

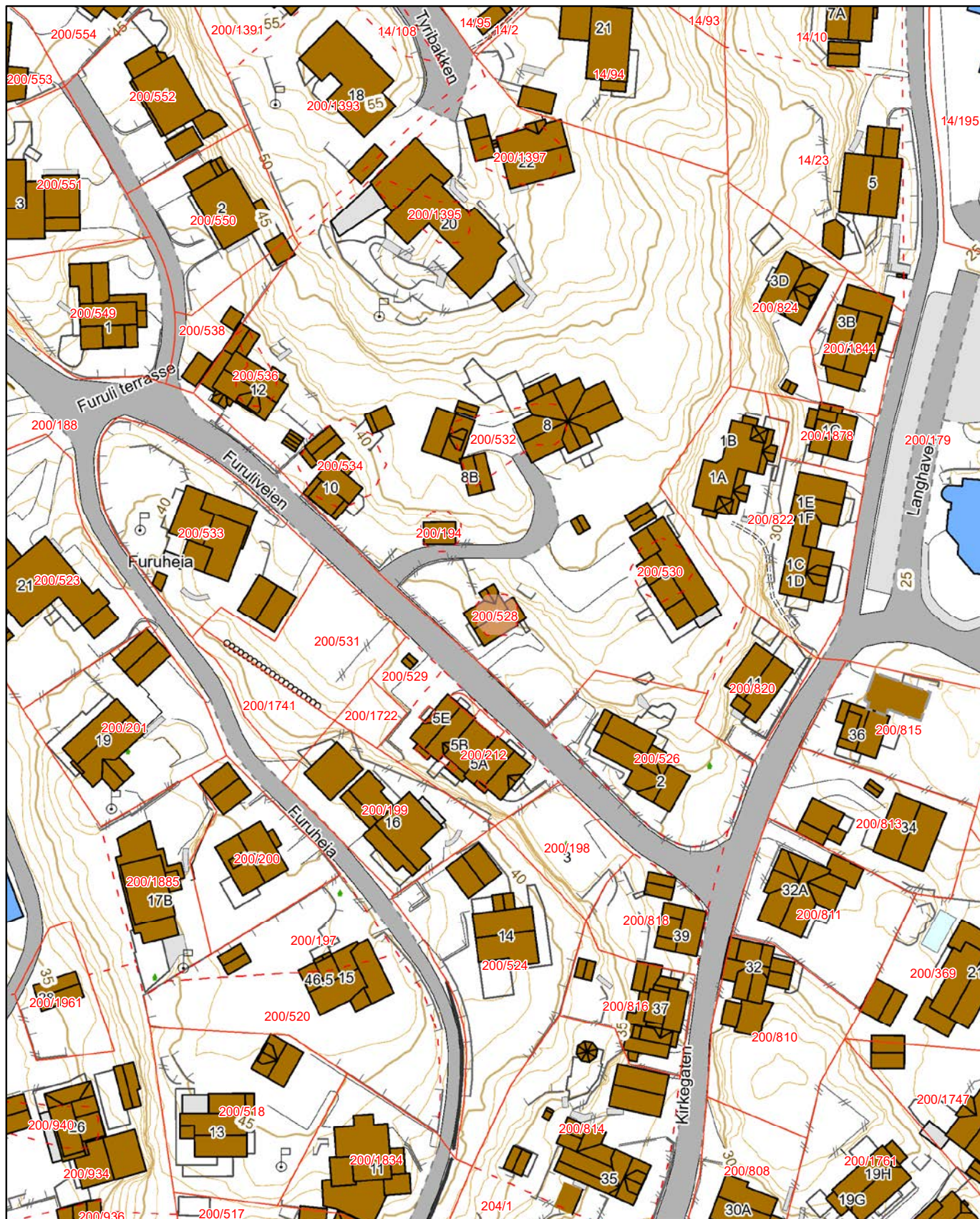
Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Furuliveien	4		4878 GRIMSTAD

Adresse: Furuliveien 4, 4878 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/528/0/0



Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 56 m²
Dato: 2022-06-14



Matrikkelkart

Adresse: Furuliveien 4, 4878 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/528/0/0



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 56 m²
Dato: 2022-06-14

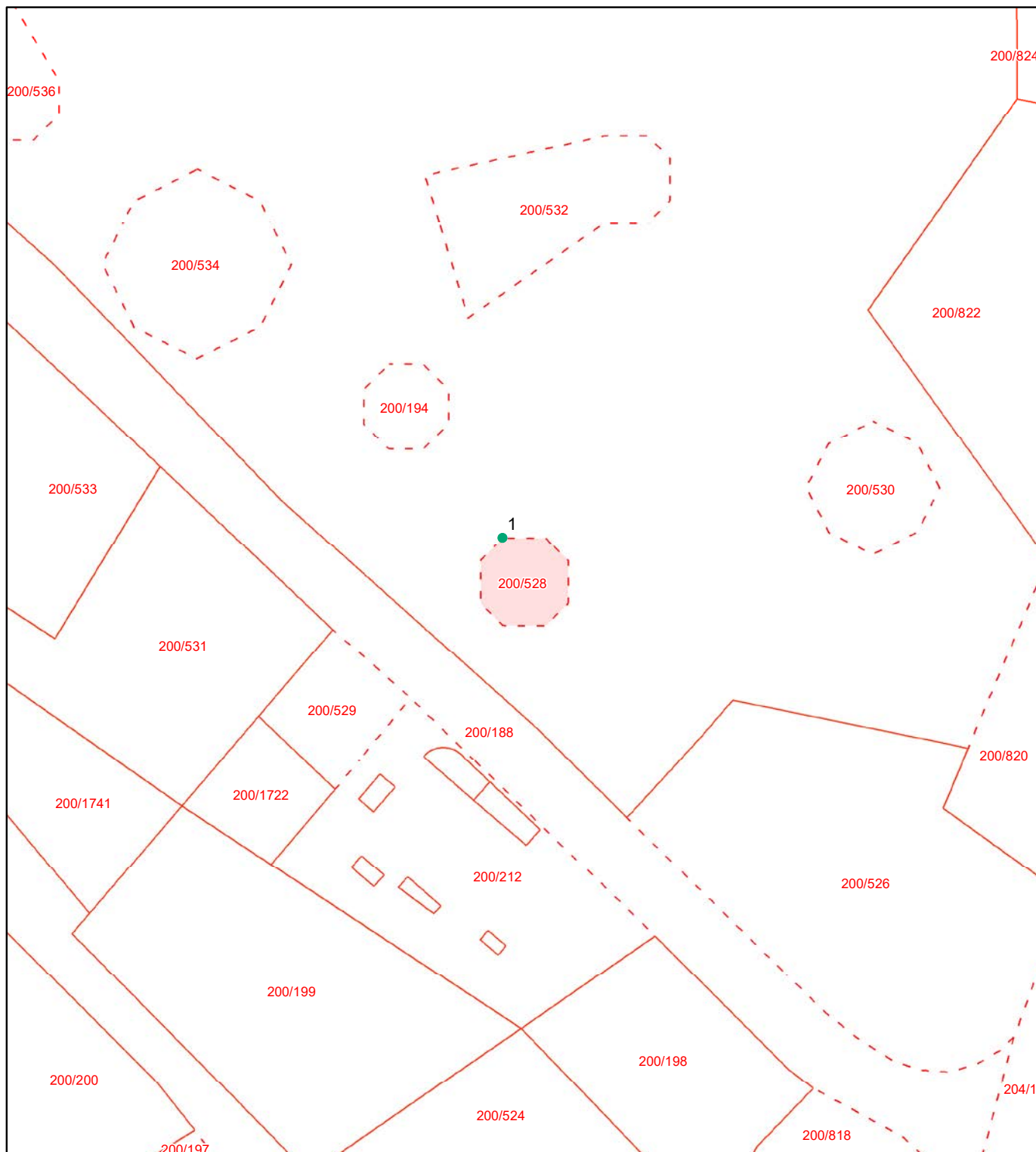


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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

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

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



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 14.6.2022

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6467309.36156	476293.227446	Ikke spesifisert	27.35	Geometrisk hjelpепunkt		Ukjent målemetode	9999	0

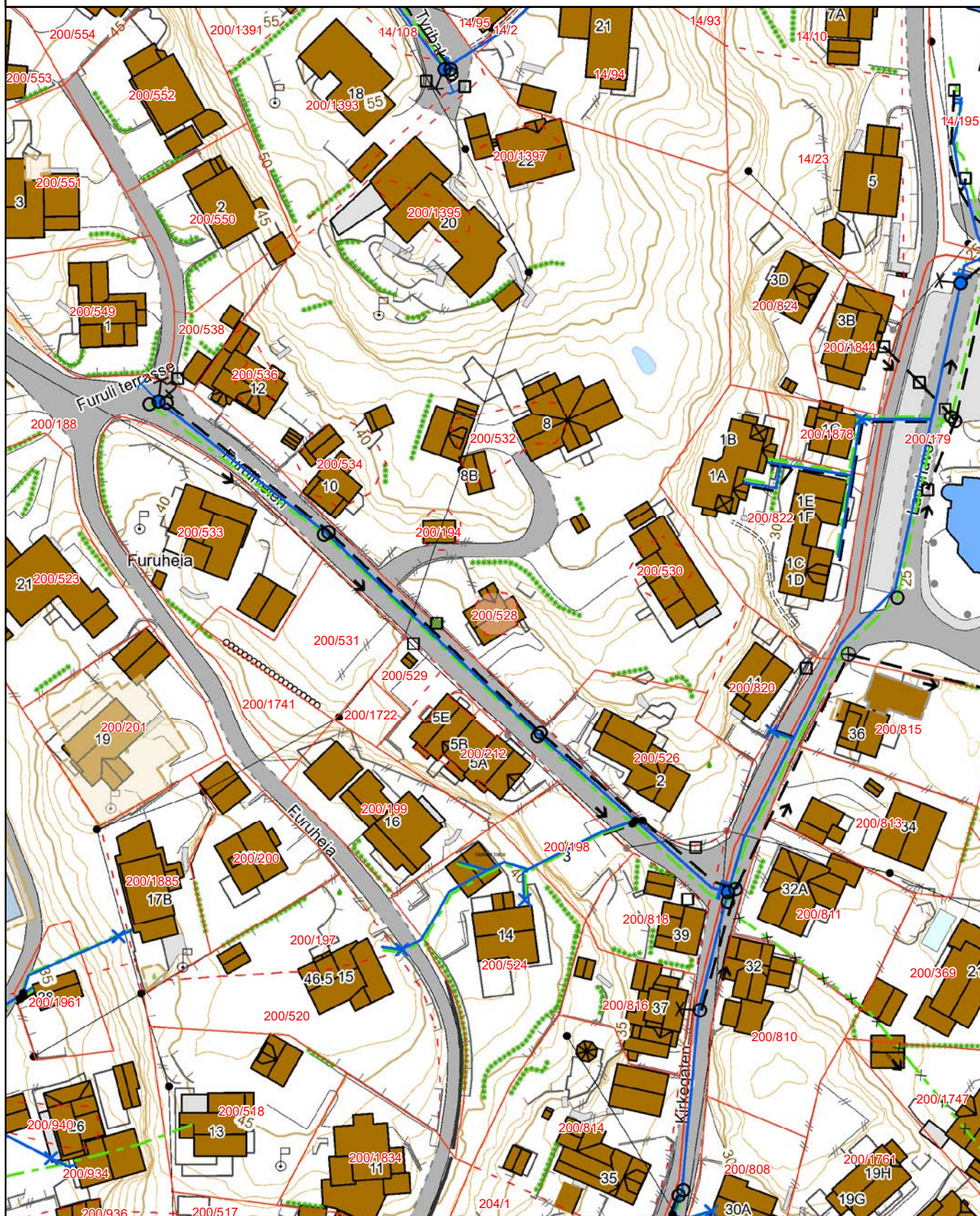
Ledningskart

Adresse: Furuliveien 4, 4878 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/528/0/0



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 56 m²
Dato: 2022-06-14



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

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

Vann og avløp

-  Vannledning
-  Avløp fellesledning
-  Avløp spillvannsledning
-  Overvannsledning
-  Kum
-  Planlagte vann- og avløps-anlegg

Kommuneplan

Adresse: Furuliveien 4, 4878 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 200/528/0/0

Planident:

Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019

Plannavn: Grimstad

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

Formål: Boligbebyggelse nåværende



Grimstad
kommune

Målestokk:

1:1,000

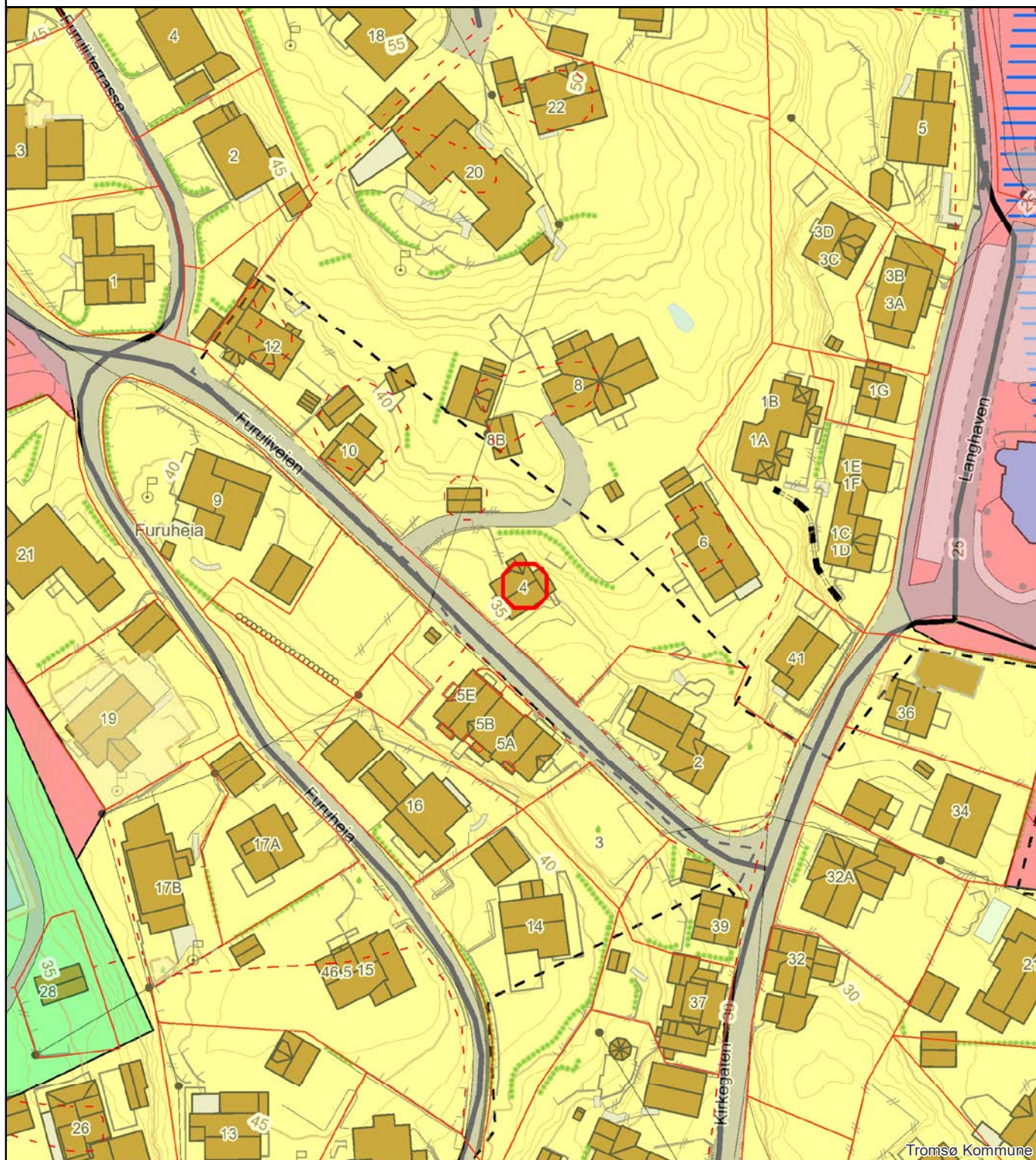
Dato:

2022-06-14

N



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, VERN 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 natuomr nåværende
- Sjø og vassdr natuomr 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: Furuliveien 4, 4878 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 200/528/0/0

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

Formål:

Hensynssone:



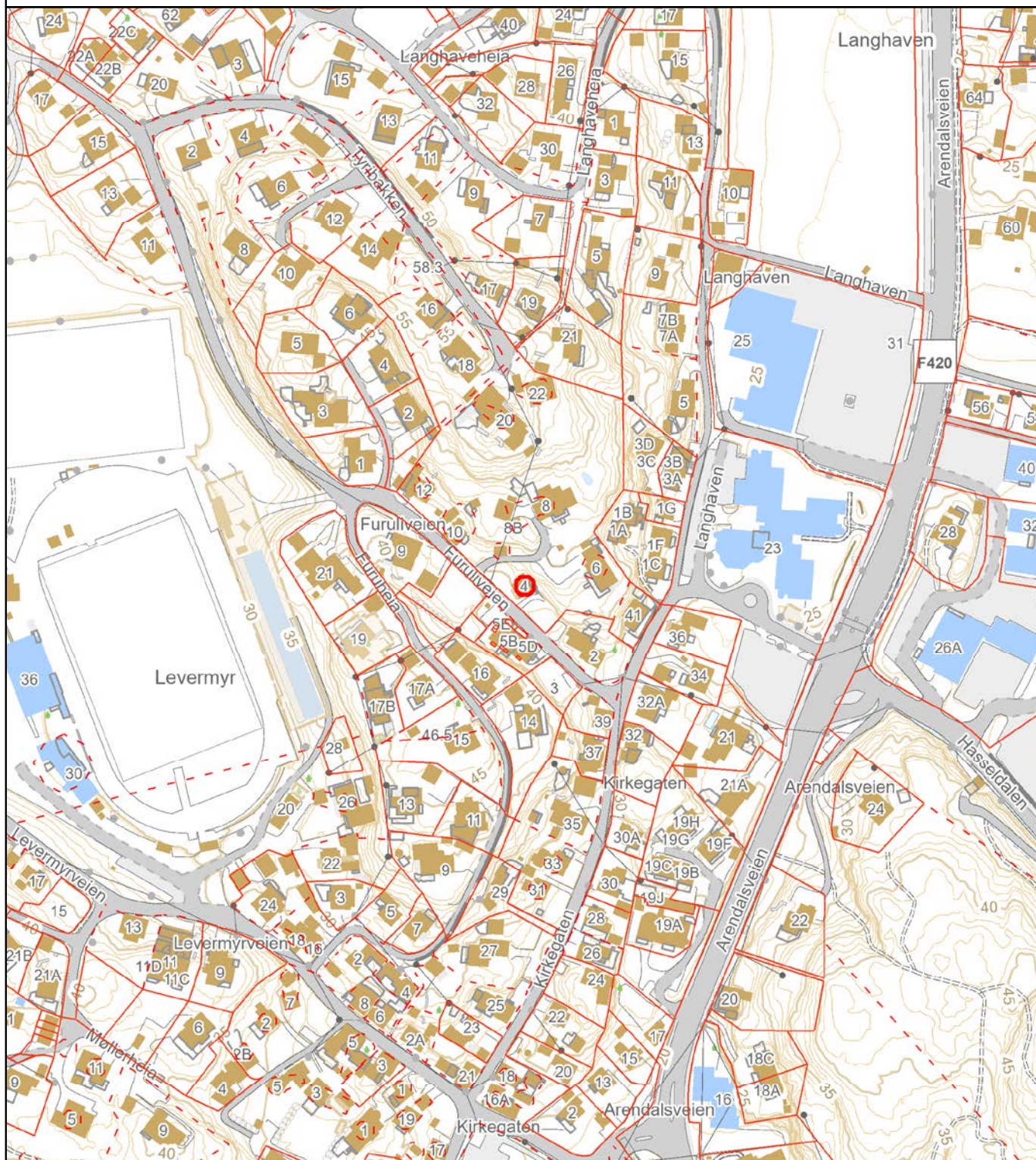
Grimstad
kommune

Målestokk:

Dato:

1:2,500

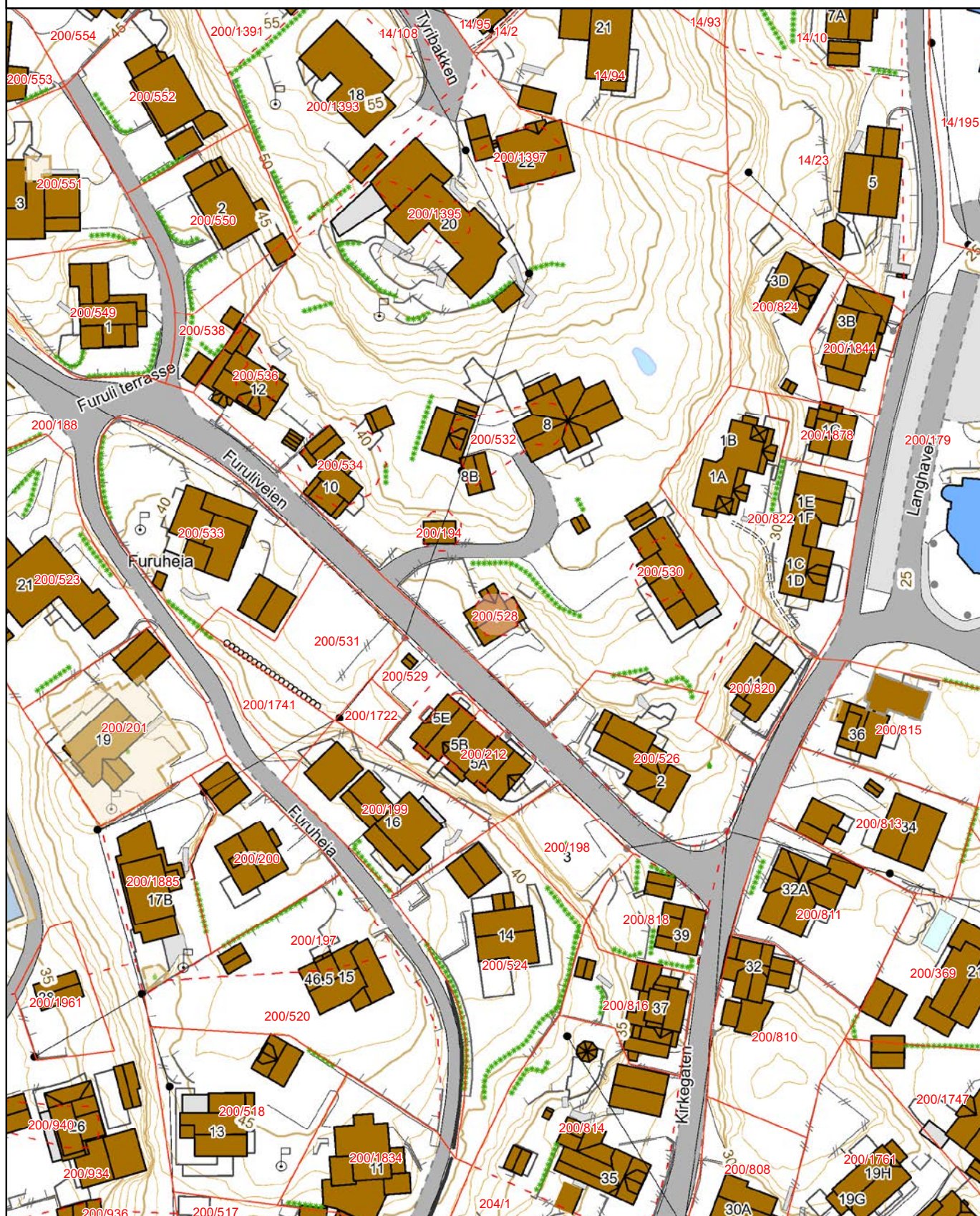
2022-06-14



Adresse: Furuliveien 4, 4878 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/528/0/0



Målestokk: 1:1,000
Areal: 56 m²
Dato: 2022-06-14



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

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

3/9-91 OK

FERDIGMELDING/-
BESIKTIGELSEGrimstad kommune
TEKNISK ETAT

30 AUG. 1991

BEH. ☐ SF
ORIENT. ☐ARKIV
NR. 200/528

Denne blankett (Del A - ferdigmelding)
fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen
i 2 eksemplarer.

Til teknisk etat i (Kommunens navn)
Grimstad

Byggeplass (Adresse)
Furulivei

Matr. nr.

G. nr.

200

B. nr.

528

Parsell nr.

Eier/Fester av tomt
Oddny Andersen

Adresse

Telefon

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner

i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av

Dato

....., ferdigstillet og etterkontrollert og klar for

kommunens besiktigelse.

Sted

Grimstad

Dato

29.8.91

Autorisert røriegger

Telly Moen
Signatur

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse foretatt

De utførte installasjoner

Godkjennes på følgende betingelser m.v. :

Godkjennes *ikke* av følgende grunner m.v. :



S 0 0 9 U / 47029602

GeoMatikk

200/528 1991 Ferdigattest/-melding

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte
mangler/feil er rettet.

Sted

Dato

Signatur

NB! Dette skjema utfylles og sendes i 2 eksemplarer.

E B A S OTTA

30 AUG. 1991

ABONNENTKORT



FYLLES UT AV RØRLEGGER - VED ENKELTTILKOPLING

BEH. ☐
ORIENT. ☐ARKIV
NR.

GRIMSTAD KOMMUNE

GATEKODE: GATENAVN: Furudalen HUS NR: 4
GNR/BNR: 200/528 KARTBLAD NR: PUNKT NR:
EJENDOMSKATEGORI Bolig ANTALL HUSSTANDER: 1

NØYDER (noter):

Kjellergulv

Påkoplingspkt. V

Påkoplingspkt. SP

Påkoplingspkt. OV

Topp
ledn.Bunn
ledn.

KOORDINATER HUS (GAB):

X=

Y=

H=

PÅKOPLINGSPUNKTER TIL KOMMUNALT NETT:

TYPE	Kartplate nr.	Kum nr.	Avst. m	MERKNADER:
Vannledning	<u>BD 009-1-64</u>	<u>518</u>		
Spillvannsledning		<u>531</u>		
Overvannsledning				

EGENSKAPER STIKKLEDNING

TYPE	Diam. (mm)	Matr.	Lengde (fra hovedl. til grunnmur)	Anleggsår
Vannledning	<u>32</u>	<u>PEH</u>		<u>1991</u>
Spillvannsledning	<u>110</u>	<u>PVC</u>		
Overvannsledning				

Stoppekran ^{til nye}
^{utbyggingsomr.}

X=

Y=

Målt med

Anboringsskive type:

SPESIELLE INSTALLASJONER:

- ☐ Reduksjonsventil
☐ Vannmåler
☐ Slamavskiller
☐ Svømmebasseng
☐ Olje/bensinavskiller
☐ Fettutskiller
☐

RØRLEGGER

FIRMA:

UTBYGGER:

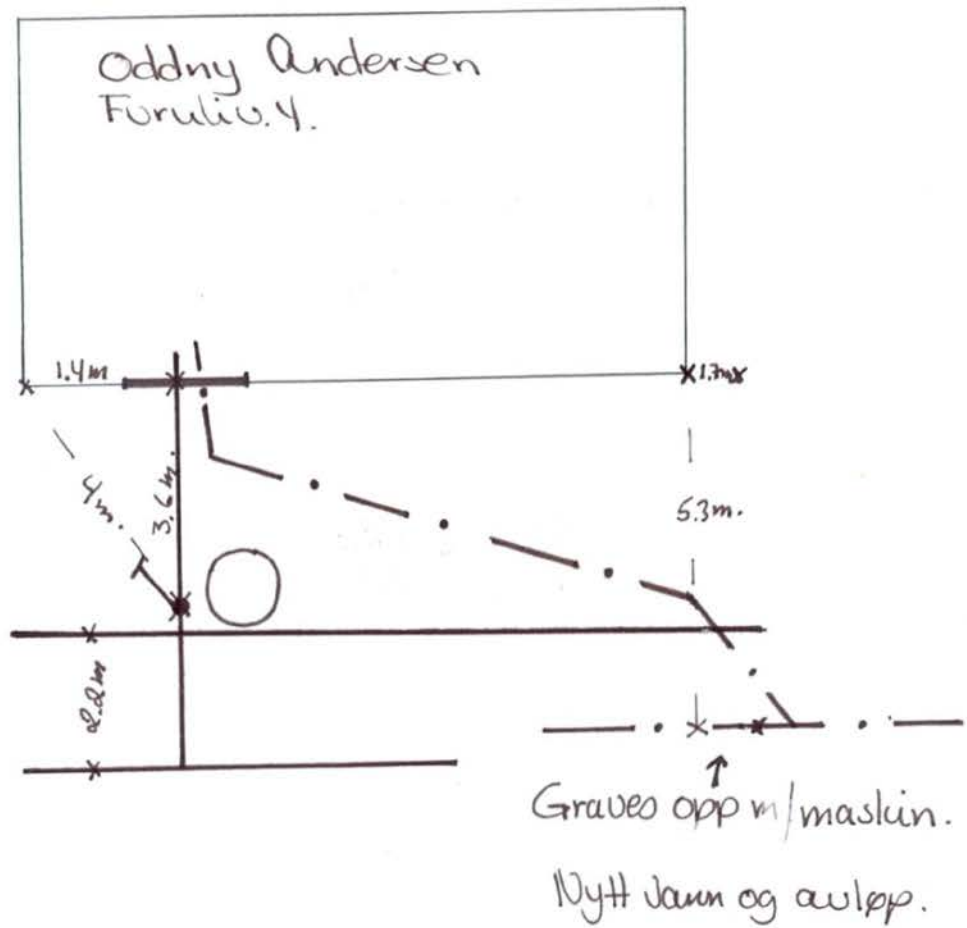
FYLLES UT AV:

☐ UTBYGGER☐ RØRLEGGER☐ GRIMSTAD KOMMUNE

Grimstad kommune
TEKNI

30 AUG. 1991

BEH. 10
PRIS 2



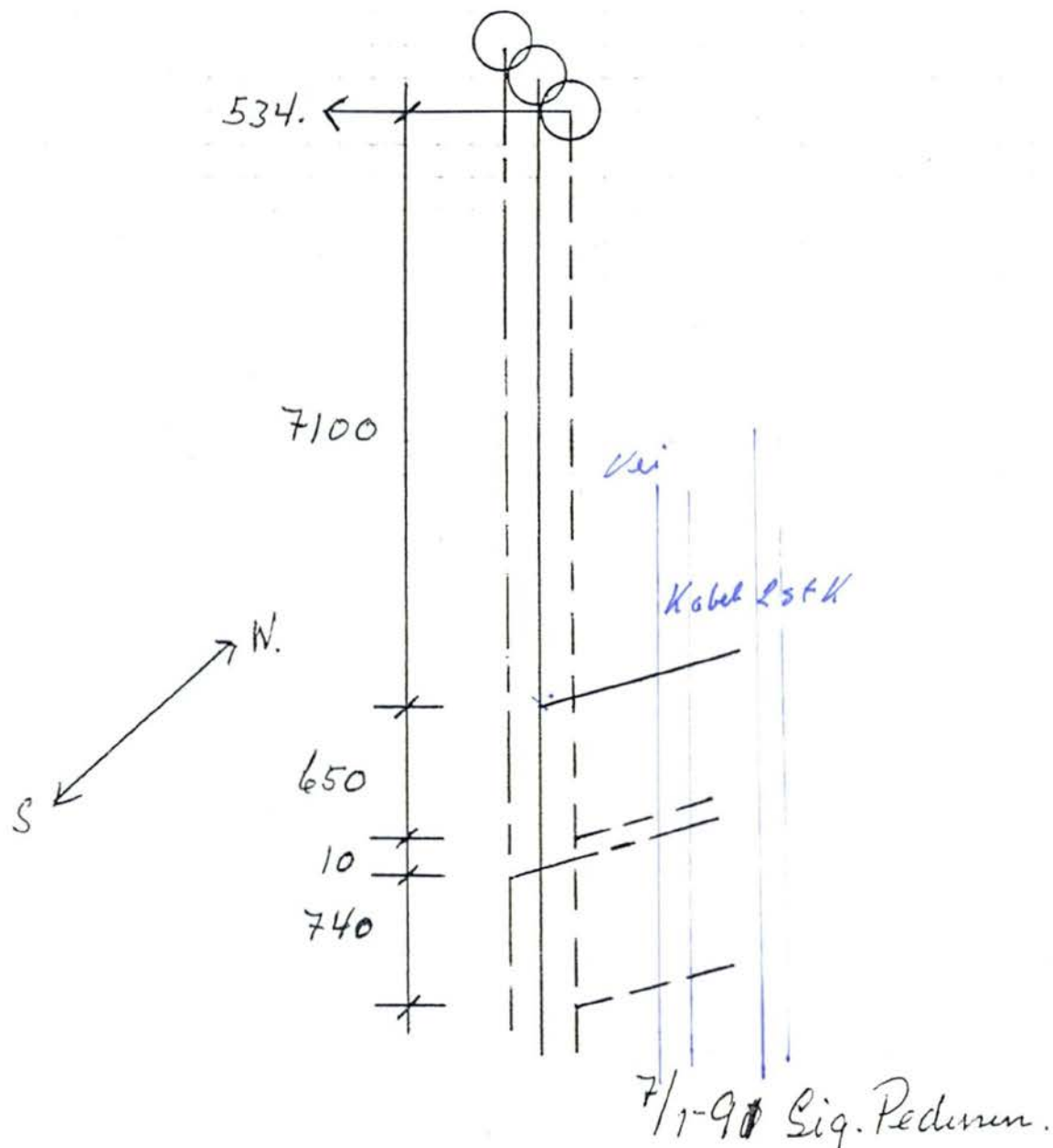
Oddny Andersen Furebyvegen 4.
G. 200 B. 528

Grimstad kommune
TEKNISK FTA

30 AUG. 1991

BEH. ☐
ORIENT. ☐

ARKIV
NR.



ABONNENTKORT

GRIMSTAD
KOMMUNE



GATEKODE:

GATENAVN:

Furnlyvegen

HUS NR:

4

GNR/BNR:

200/528

KARTBLAD NR:

B.P.009.1-64

PUNKT NR:

EIENDOMSKATEGORI:

ANTALL HUSSTANDER:

1

Oddny Andersen

HØYDER (koter):

Kjellergulv

Påkoplingspkt. V

Påkoplingspkt. SP

Påkoplingspkt. OV

Topp
ledn.

Bunn
ledn.

KOORDINATER HUS (GAB):

X=

Y=

H=

PÅKOPLINGSPUNKTER TIL KOMMUNALT NETT:

TYPE	Kartplate nr.	Kum nr.	Avst. m	MERKNADER:
Vannledning	<i>B.P.009.1-64</i>	<i>534</i>	<i>7100</i>	
Spillvannsledning	<i>— w —</i>	<i>— u —</i>	<i>7760</i>	
Overvannsledning	<i>— w —</i>	<i>— u —</i>	<i>7750</i> <i>8500</i>	

EGENSKAPER STIKKLEDNING

TYPE	Diam. (mm)	Matr.	Lengde (fra hovedl. til grunnmur)	Anleggsår
Vannledning	<i>32 mm</i>	<i>P.V.G</i>		<i>1990</i>
Spillvannsledning	<i>110 mm</i>	<i>u</i>		<i>u</i>
Overvannsledning	<i>110 mm</i>	<i>u</i>		<i>u</i>

Støppekran ^{i nye} utbyggingsomr.

X=

Y=

Målt med

Anbøringsklave type:

Vulkan

SPEIELLE INSTALLASJONER:

- ☐ Reduksjonsventil
- ☐ Vannmåler
- ☐ Slamavskiller
- ☐ Svømmebasseng
- ☐ Olje/bensinavskiller
- ☐ Fettutskiller

RØRLEGGER
FIRMA:

Sig. Pedersen

UTBYGGER:

G. Kommune

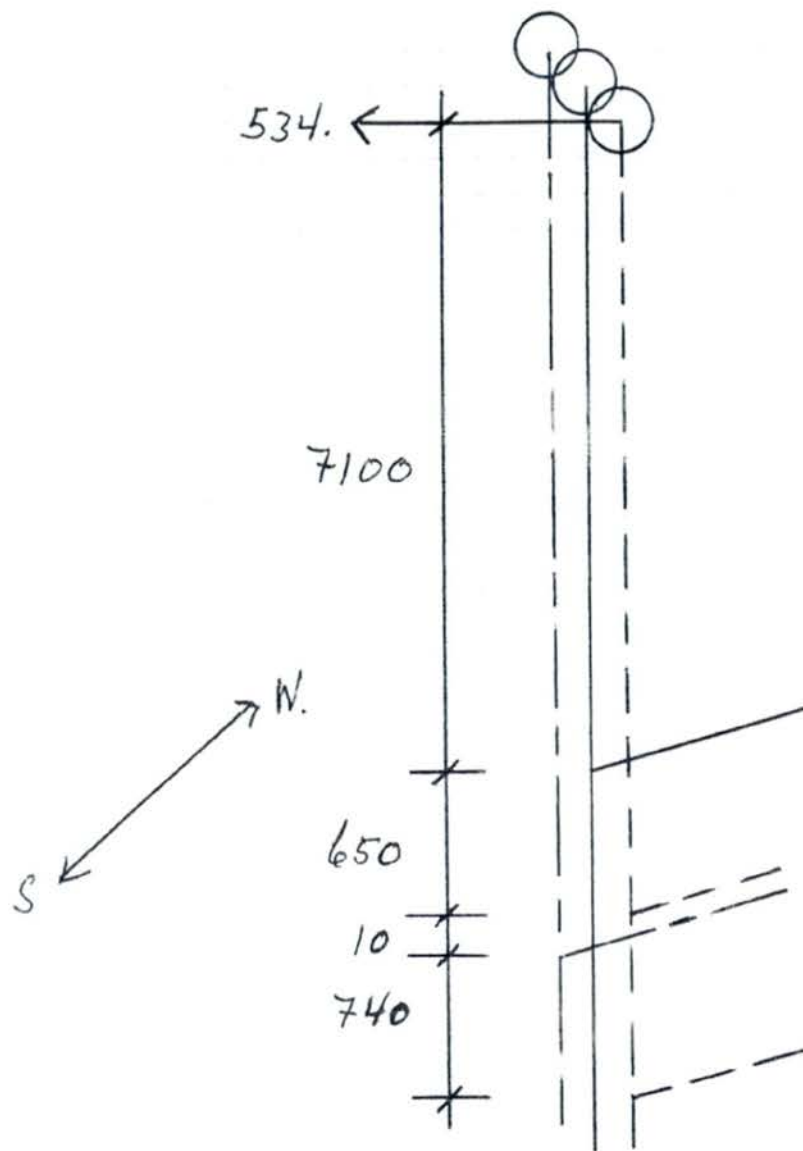
DATO:

7/1-91

UTFYLLT AV:

Sig. Pedersen

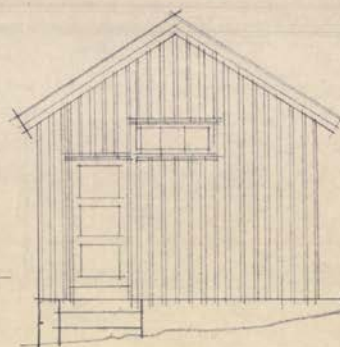
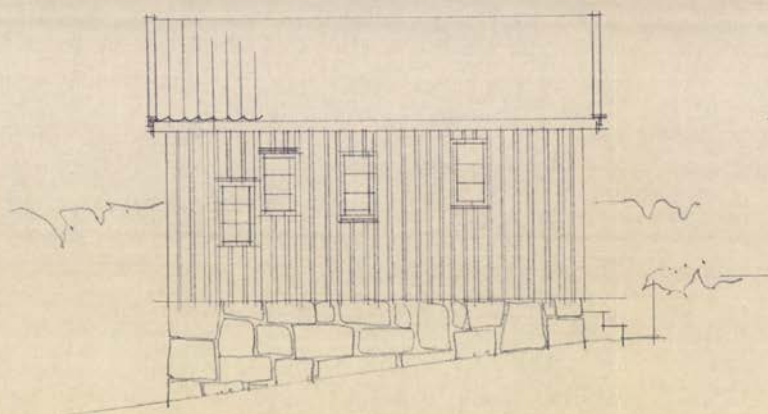
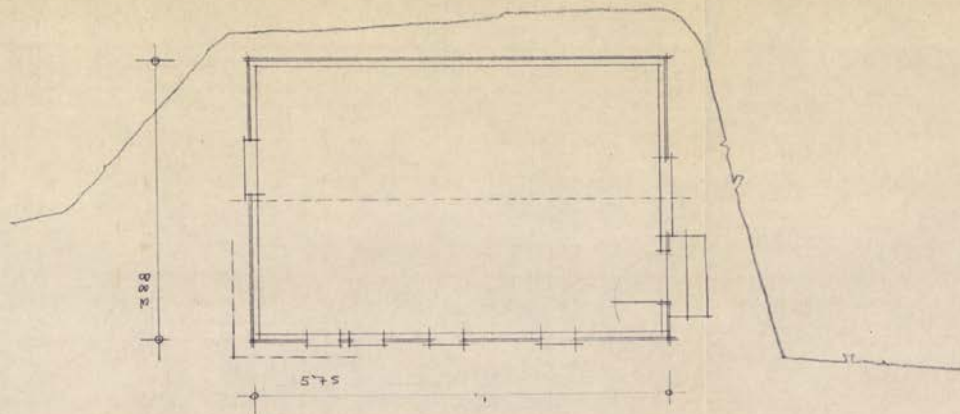
Odding Andersen Furelyvegen 4.
G. 200 B. 528



7/1-90 Sig. Pedersen.

15-5-1 + 4

35



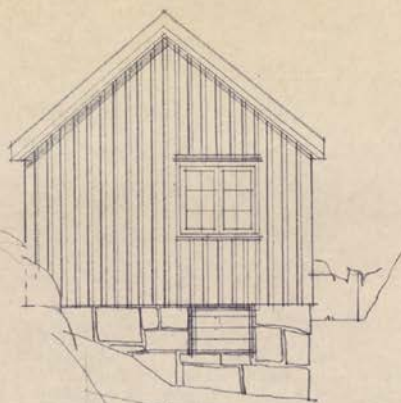
Approbert
 sak: 184/75 dato: 4/6 75
 Grimstad bygningsråd.

GRIMSTAD KOMMUNE	
KNISK ETASJE	
2. K. 1. E.	
BEH. ☐	ARKIV ☐
OMSET. ☐	184

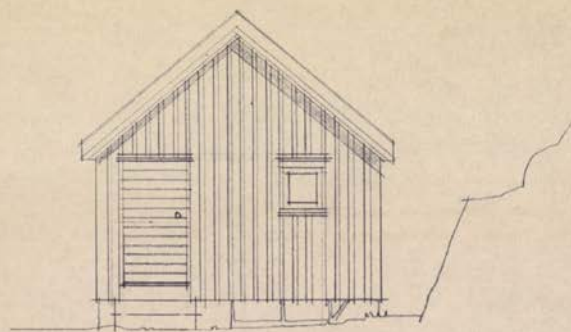
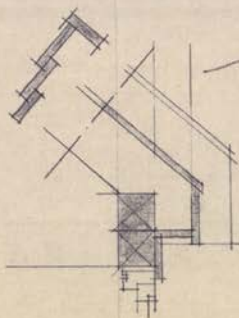
011

OPPRYKING AV UTHUS I RUEVLIVJEEN 4. RISTE: JULIE BUNNEVIG.

15.5.74



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

Approbert
sak: 189 dato: 8/8-25
Grimstad bygningråd.

GRIMSTAD KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
2. 11. 17	
BEH. ☐	UTV. ☐
ORIS. ☐	ST. ☐

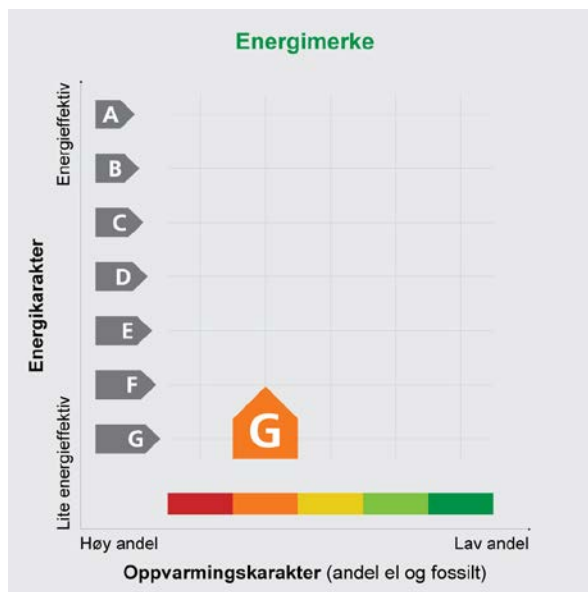
UTHUS FURULIVEJEN 4, EIER JULIE SVENNEVIG,

41

15.5.14

Adresse	Furuliveien 4
Postnr	4878
Sted	Grimstad
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	200
Bnr.	528
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1416587
Dato	26.06.2022

Innmeldt av Dajmi Birkedal



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

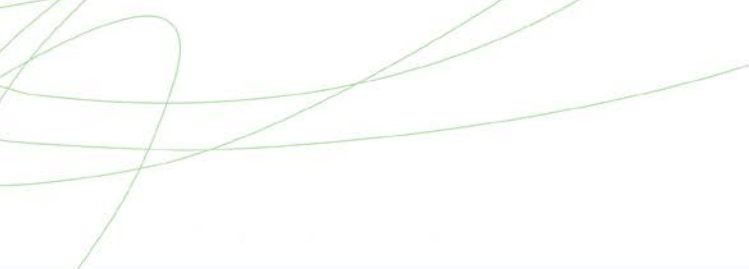
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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.

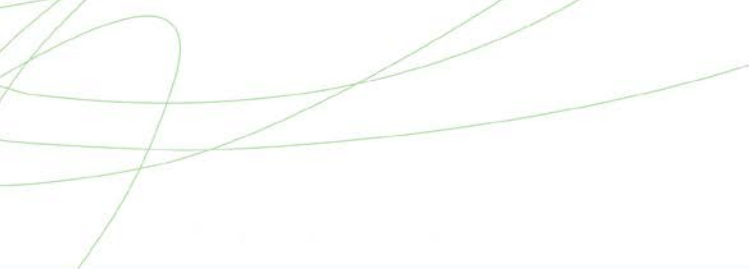
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere luft/luft-varmepumpe

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår: 1875

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 78

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

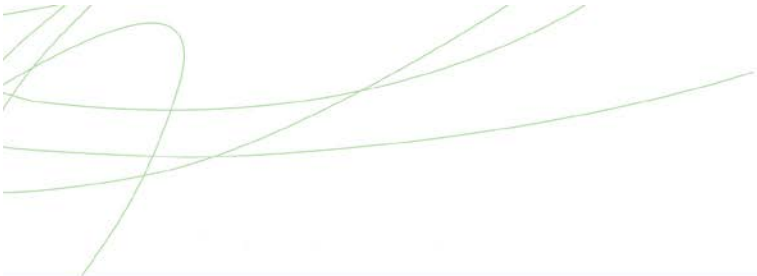
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Furuliveien 4
Postnr/Sted: 4878 Grimstad
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 26.06.2022 15:20:25
Energimerkenummer: A2022-1416587
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Dajmi Birkedal

Gnr: 200
Bnr: 528
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelisten for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøl- 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, 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 eiendomsmeglerkjede.

BUDSKJEMA



Eiendom:

Furuliveien 4, 4878 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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

Navn
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 | **91 34 85 90**

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