

# Salverødheia 13

Øvre Grefstad/Vollekjær



Prisantydning: **kr 4 700 000,-**



  
**SØRMEGLEREN**

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



# Enebolig over 2 plan med sommerstue og frittstående garasje. Solrikt, barnevennlig og rolig område.

## OMRÅDE

**Øvre Grefstad/Vollekjær**

## ADRESSE

**Salverødheia 13, 4870 FEVIK**

## Prisantydning

**kr 4 700 000,-**

Omkostninger: **kr 137 890,-**

Totalpris: **kr 4 837 890,-**

Formuesverdi: **kr 1 242 302,-**

Kommunale avgifter: **kr 17 291,- per år**

Eiendomskatt: **kr 4 222,-**

BRA-i: 163 m<sup>2</sup>

BRA-e: 21 m<sup>2</sup>

BRA Total: 184 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2016

Soverom: 4

Rom: 5

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 368 m<sup>2</sup>



## Tor Jan Endresen

Eiendomsmegler

**404 08 021**

**torjan.endresen@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Arendal**

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

# SALVERØDHEIA 13

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 49, bnr. 307, ideell andel 1/1  
Gnr. 49, bnr. 311, ideell andel 1/4, sameietype: realsameie  
i Grimstad kommune.

### Areal

BRA - i: 163 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 21 m<sup>2</sup>  
BRA - b: 0 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 184 m<sup>2</sup>  
TBA: 50 m<sup>2</sup>

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

#### Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor 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.

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 110 m<sup>2</sup> Entré, vaskerom/teknisk bod ,stue/kjøkken, soverom, stue, bad, hagestue

2. etasje

BRA-i: 53 m<sup>2</sup> Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m<sup>2</sup> Garasje

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

TBA er kun estimert da overgang mellom platting og gårds plass er vanskelig å definere.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

368 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, blomsterbed med diverse beplantning og terrasser med belegningsstein. I tillegg er det oppført en koselig sommerstue i forlengelsen av boligen.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger fint til i et nyere boligområde på Øvre Grefstad/Vollekjær. Barnevennlig område med kort vei til flotte friområder og badestrender bl.a. på Strand Hotell, Grefstadvika og Moysanden. Kort vei til skole, barnehager, flotte turområder og lysløype. God bussforbindelse like ved, mot både Arendal og Grimstad.

### **Adkomst**

Fra Grimstad sentrum følger du riksvei 420 fra Grimstad mot Fevik. Salverødheia ligger på høyre hånd ca 150 meter etter fotballbanen på Moy Moner. Ta av inn i feltet, og følg veien rett frem i første kryss. Ta deretter til venstre, og første oppkjørsel til venstre igjen.

### **Bebyggelsen**

Enebolig oppført i tre på betong såle. Saltak tekket med takstein. Yttervegger med liggende trekledning. Etasjeskiller med trekonstruksjoner. Påbygd hagestue på terrassen. Frittstående garasje i egen oppkjørsel.

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

Hausland barnehage 700 m unna, Tykkåsen barnehage 1,4 km unna, og Annemorhuset barnehage 1,5 km unna.

### **Skolekrets**

Fevik skole 1. til 10. klasse, 2,7 km unna.  
Fjære barneskole 1. til 7. klasse, 2,3 km unna.

### **Offentlig kommunikasjon**

Bussforbindelse både øst- og vestover fra busstopp 300 m unna.

### **Bygningssakkyndig**

Lossius Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygning oppført i tre over grunnmur av betongelementer og støpt plate. Bjelkelag mellom etasjer av tre. Yttervegger med isolert bindingsverk kledd med liggende kledning. Vinduer og dører med malte karmen og rammer av tre. Vinduer og dører har 3-lags isolerglass. Saltak tekket med betongtakstein. Undertak av diffusjonsåpen duk, sløyfer og lekter.  
Hagestue utført med terrassebord som gulvdekke, skyvedører av pvc, aluminium eller stål. Tak av plast.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?  
Ytterdør byttet i november 2023. Reklamasjon - Olsen Bygg.  
Parkett stue/kjøkken byttet i mai 2024. Reklamasjon - Olsen Bygg.  
Hagestua, hagearbeid utført av egeninnsats og vennetjeneste.

### **Innhold**

1. etg.: entrè, vaskerom, bad, soverom, stue og kjøkken. Sommerstue. 2. etg.: gang, 3 soverom, bad, bod og 2 kott.

### **Standard**

Boligen holder gjennomgående normal god standard, og fremstår som godt vedlikeholdt. Begge bad er flislagt på gulv og vegger, og med varmekabler i gulv. Kjøkkeninnredning fra Aubo Kjøkken med integrerte hvitevarer og godt med skap- og benkeplass. Alle tørre rom har gulv med eikeparkett. Peisovn i stue. Sentralstøvsuger.

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

fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Lossius Takst AS den 30.05.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG2:

#### Dører

Malt hovedytterdør og balkongdør i tre. Balkongdør har isolerglass. Hagestue skyvedører av PVC, aluminium eller stål. Selger opplyser at ytterdøren ble byttet i 2023 som følge av reklamasjonssak.

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill, samt for eventuelle avvik ved montering/eller skader. Generelt har ytterdørene normal bruksslitasje og fungerte som tiltenkt. Noe justering og smøring/vedlikehold av bevegelige deler er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Skyvedør i hagestue har noe glippe i lukket tilstand og må påregnes noe justering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
    - Noe justering er påregnelig, ellers normalt vedlikehold ifm. av smøring av bevegelige deler.
- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, ventilator

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Nytt parkettgulv i stue og kjøkken i 2024. Ny inngangsdør i 2023.

#### **Parkering**

Frittstående garasje, samt gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Peisovn og varmemefolie i gulv i stue. Varmekabler på begge bad, vaskerom og i entré. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### **Energikarakter**

C

### **Energifarge**

Oransje

---

## ØKONOMI

### Kommunale avgifter

Kr 17 291

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Dekker utgifter til vann, avløp og feiegebyr kr. 9937,- pr. år, renovasjonsgebyr kr. 3132,- pr. år, og eiendomsskatt kr. 4 222,- pr. år.

### Eiendomsskatt

Kr 4 222

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

Faktureres med kr. 351,- pr. mnd.

### Formuesverdi primær

Kr 1 242 302

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 720 748

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Tilbud lånefinansiering

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

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4202/49/307:

15.10.2015 - Dokumentnr: 952751 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4202 Gnr:49 Bnr:35

01.01.2020 - Dokumentnr: 967798 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0904 Gnr:49 Bnr:307

15.10.2015 - Dokumentnr: 952751 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4202 Gnr:49 Bnr:35

01.01.2020 - Dokumentnr: 967798 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0904 Gnr:49 Bnr:307

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 31.03.2016. Ferdigattesten gjelder enebolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Garasje er ikke omsøkt i kommunen. I hht. bestemmelser i reguleringsplan, kan garasjer/uthus plasseres utenfor angitte byggegrenser, minimum 1 m fra tomtegrense. Det tillates oppført garasje på inntil 50 kvm BYA.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

31.03.2016.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Privat oppkjørsel.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, tilhører reguleringsplan Salverødsvingen, endring, datert 17.06.2013. Planident: 212. Eiendommen er markert i kommuneplanen i område med "Løsmasse". På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

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

Det er ikke boplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.



Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Prisantydning**

Kr 4 700 000

### **Totalpris**

Kr 4 837 890

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 117 500,-

Tinglysning av skjøte: kr 545,-

Tinglysning av pantedokument kr 545,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 137 890,-

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

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse.

Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

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

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til 1,40 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.000,-, oppgjørshonorar kr 11.000,- og grunnpakke markedsføring kr 15.000,-

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 103 045,00,- 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**

Ylbere Mala

**Oppdragsansvarlig**

Tor Jan Endresen

Eiendomsmegler

torjan.endresen@sormegleren.no

Tlf: 404 08 021

Helena Hanssen Grevstad Fremmerlid

Saksbehandler

helena.hanssen@sormegleren.no

Tlf: 986 49 639

**Ansvarlig megler**

Tor Jan Endresen

Eiendomsmegler

torjan.endresen@sormegleren.no

Tlf: 404 08 021

Sørmegleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B

4801 Arendal

Tlf: 370 20 500

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

10.01.2025

---



Kjøkkeninnredning fra Aubo Kjøkken med integrerte hvitevarer og godt med skap- og benkeplass



Romslig og lyst kjøkken



Boligen holder gjennomgående normal god standard, og fremstår som godt vedlikeholdt



Nytt parkettgulv i stue/kjøkkenen i 2024



Stue med gode møbleringsmuligheter



Peisovn i stue



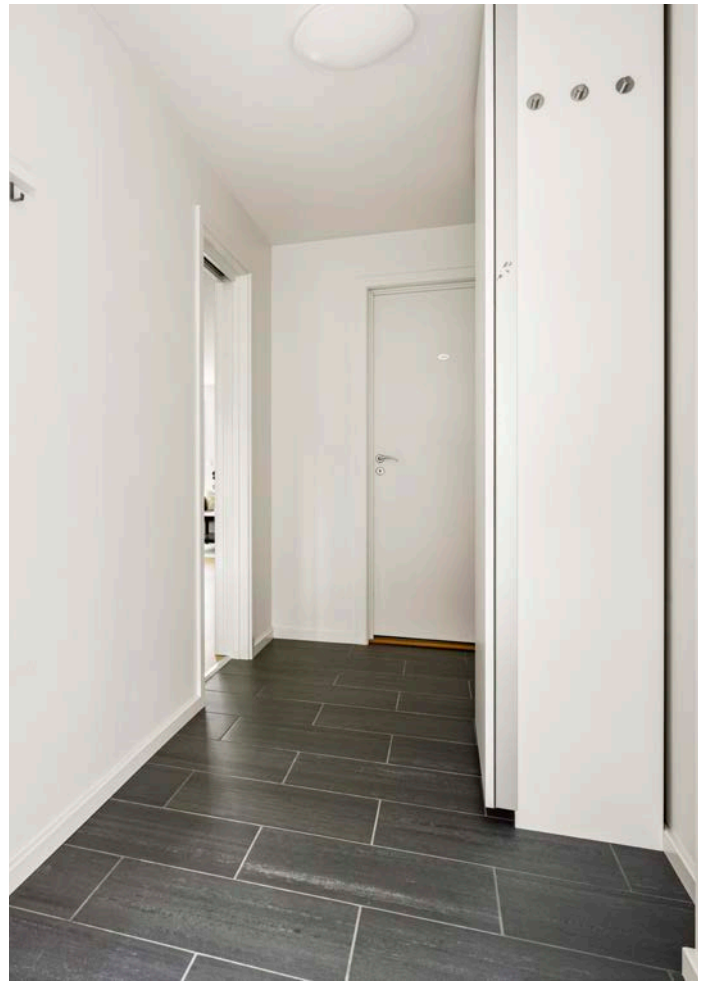
Flislagt bad på gulv og vegger, og med varmekabler i gulv.



Flislagt lyst bad i 1. etg.



Vaskerom i 1. etg.



Entrè



Soverom i 1. etg.





Bad i 2. etg som er flislagt på gulv og vegger, og med varmekabler i gulv.



Bad i 2. etg med dusj og badekar



Soverom i 2. etg.



Soverom i 2. etg. med garderobeplass



Soverom i 2. etg.



Soverom i 2. etg.



Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, blomsterbed med diverse beplantning og terrasser med belegningsstein.



Diverse beplantning og terrasser med belegningsstein



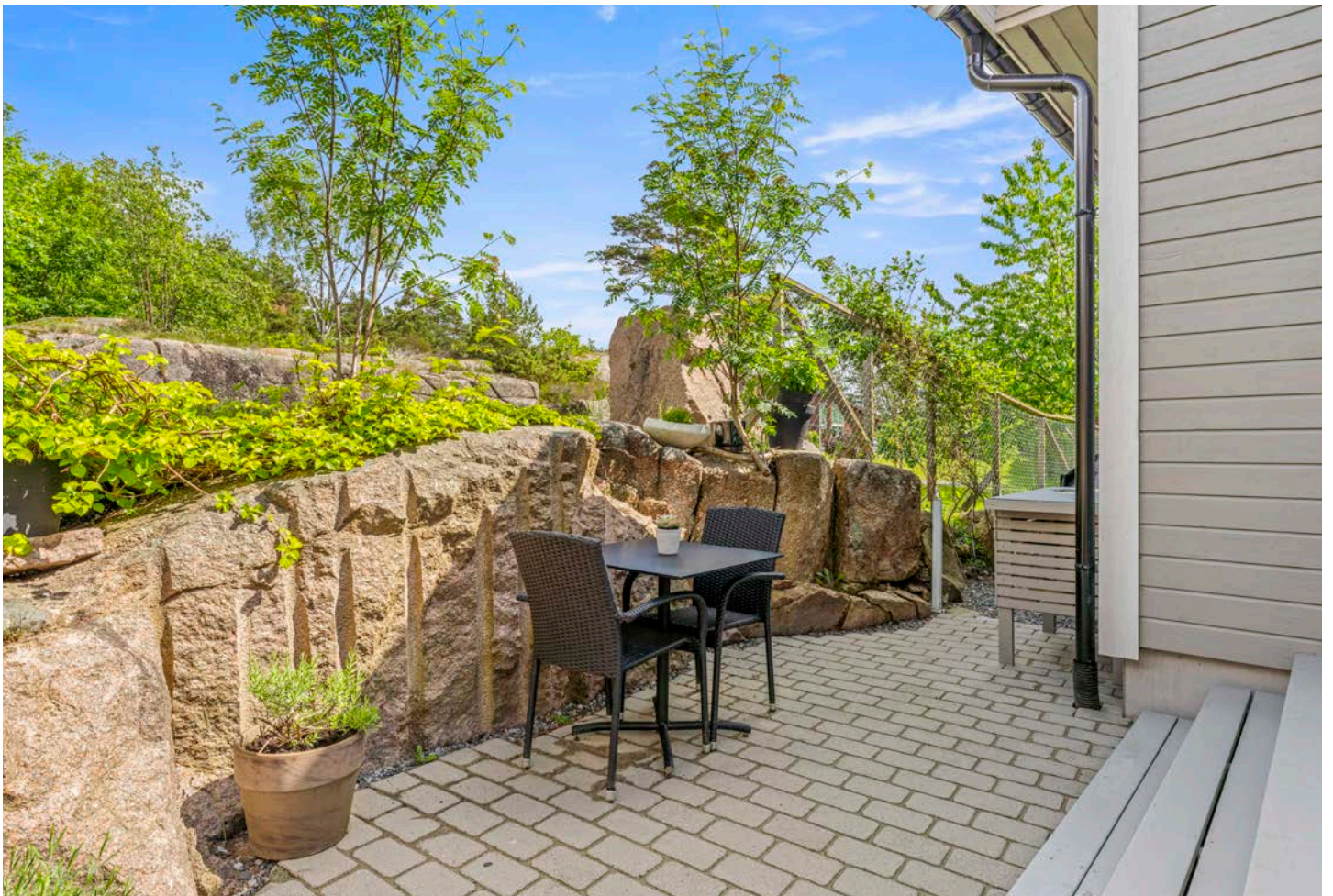
Koselig sommerstue med skyvedører og adgang fra stue



Det er oppført en koselig sommerstue i forlengelsen av boligen



God plass til utemøbler i ulike soner



Solrikt, barnevennlig og rolig område.



Hyggelig somerstue

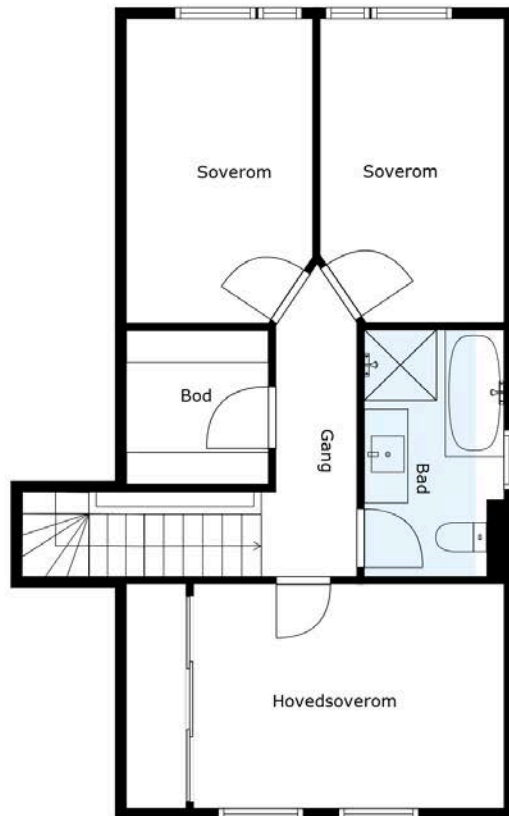


Overbygget inngangsparti



Plantegning er ikke målbar og avvik kan forekomme.

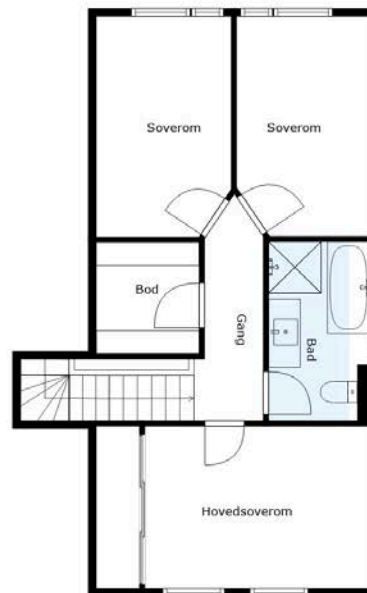




Plantegning er ikke målbart og avvik kan forekomme.



1. Etasje



2. Etasje



Plantegning er ikke måltbar og avvik kan forekomme.

# Salverødheia 13

Nabolaget Moåsen/Tykkåsen - vurdert av 58 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Hausland Linje 100, 101, N101	5 min	0.3 km
Vikkrysset/Fjære skole Totalt 11 ulike linjer	3 min	2 km
Rise stasjon Linje R50	16 min	14.7 km
Gårdalsbukta kai Linje 001	16 min	12.4 km
Guldsmedenga ferjekai Linje 191	18 min	12.6 km

## Skoler

Fjære barneskole (1-7 kl.) 283 elever, 14 klasser	4 min	2.3 km
Fevik skole (1-10 kl.) 628 elever, 35 klasser	4 min	2.7 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	9 min	6.1 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	9 min	8 km

## Ladepunkt for el-bil

Strand Hotel Fevik	15 min
Strand Hotell, Fevik	15 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

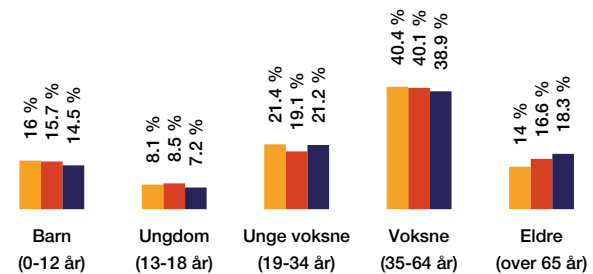
Bra 70/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Moåsen/Tykkåsen	2 644	1 115
Fevik	6 702	2 876
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager

Hausland barnehage (1-5 år) 51 barn	9 min	0.7 km
Tykkåsen barnehage (1-5 år) 39 barn	19 min	1.4 km
Annemorhuset barnehage (1-5 år) 36 barn	20 min	1.5 km

## Dagligvare

Joker Fevik PostNord, søndagsåpent	18 min	1.4 km
Joker Vik	3 min	

## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Støynivået

Lite støynivå 90/100





### Gateparkering

Lett 86/100

## Sport

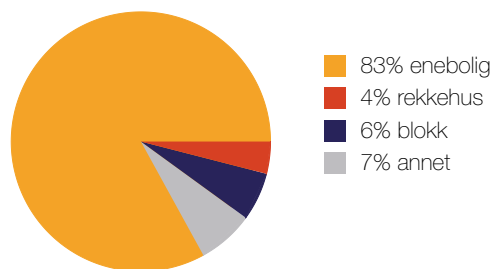
 Moy moner 8 min   
Ballspill, fotball 0.6 km

 Moåsen balløkke og skileikanlegg 14 min   
Ballspill 1.1 km

 SKY Fitness Fevik 4 min 

 Family Sports Club Grimstad 8 min 

## Boligmasse




«Barnevennlig, ryddig og trygt nabolag. Alt man trenger i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent

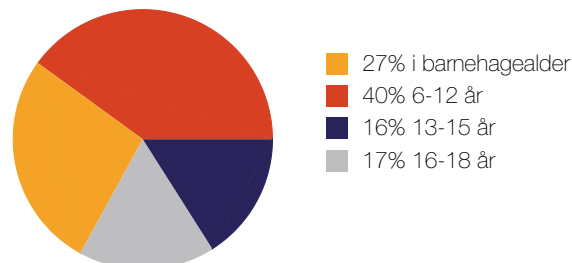


## Varer/Tjenester

 Fevik Senter 4 min 

 Apotek 1 Fevik 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

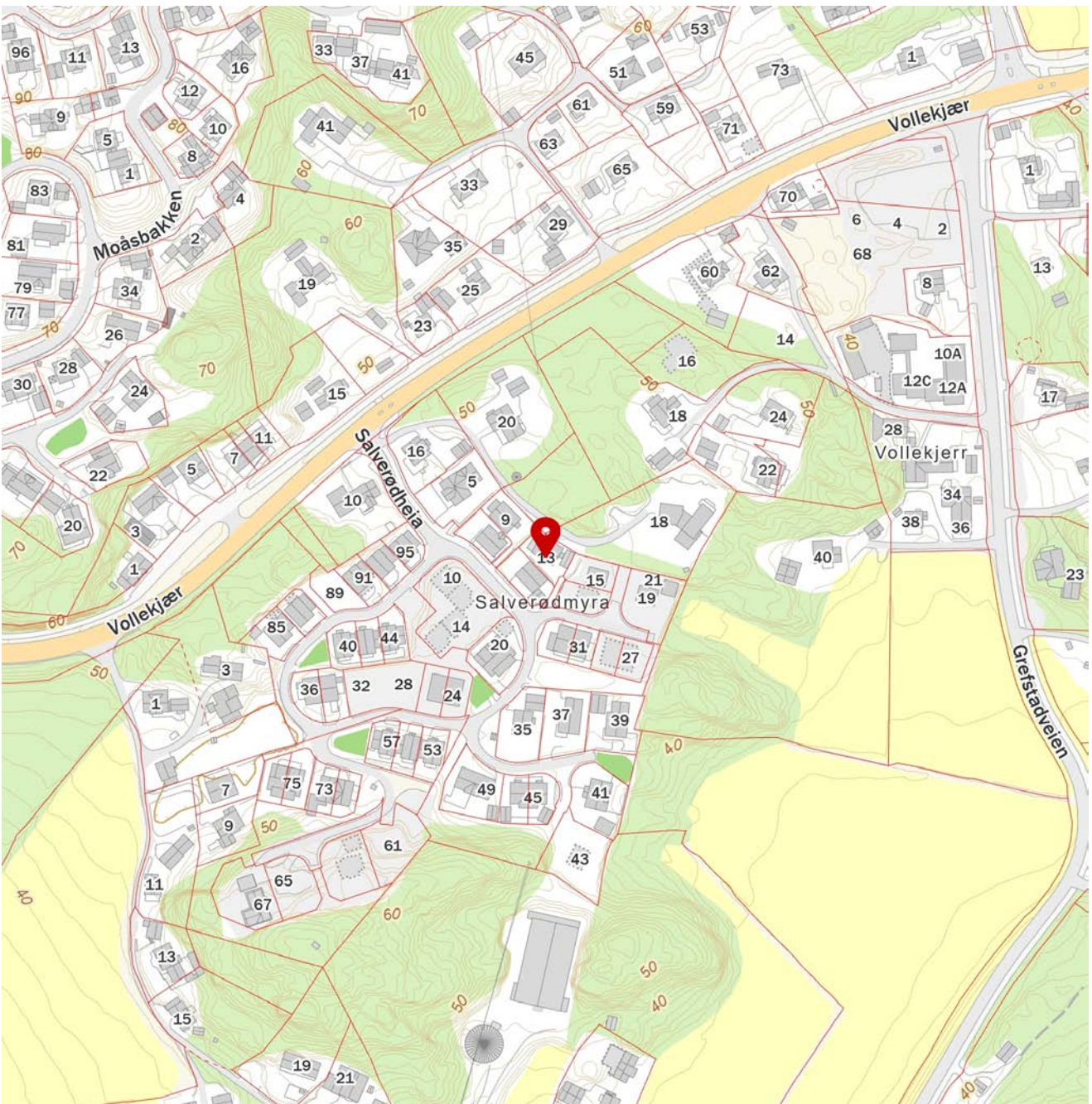
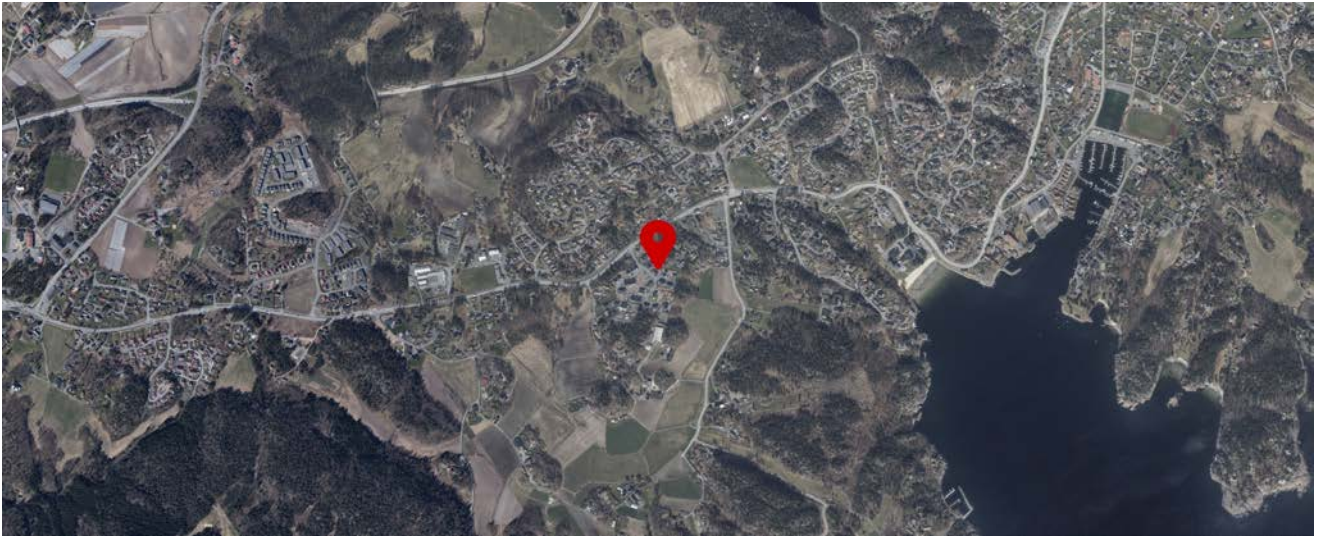
Moåsen/Tykkåsen

Fevik

Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 Sørmelegren AS, avd. Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Salverødheia 13, 4870 FEVIK

 GRIMSTAD kommune

 # gnr. 49, bnr. 307

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m<sup>2</sup> BRA-i: 163 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.05.2024

Rapportdato: 22.10.2024

Oppdragsnr.: 20811-1612

Referansenummer: JR8877

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



 | Lossius Takst

 Medlem av  
Sørlandstakst



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Om Lossius Takst AS

Lossius Takst AS er et takst- og bygningskontroll foretak som leverer tjenester i hele Agder. Vi utfører jevnlige oppdrag i Kristiansand, Lillesand, Grimstad, Arendal, Birkenes og Vennesla. I tillegg har vi faste turer i innlandet av østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapport, verditakst av bolig og tomt, byggelånsoppfølging, reklamasjon, skadetakst, skjønnsvurdering, bistand ved overtagelse av bolig, våtromskontroll, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

KONTAKT OSS gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## KONKLUSJON TILSTAND

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte bemerkninger som fremkommer i rapporten.

Undertegnede inntrykk og oppfatning er at denne boligen fremstår god vedlikeholdt og i god stand, samt vurdert med få avvik basert på Standardens krav.

Oppsummering av avvik som defineres som avvik TG2 eller TG 3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

## Enebolig - Byggeår: 2016

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning oppført i tre over grunnmur av betongelementer og støpt plate. Bjelkelag mellom etasjer av tre. Yttervegger med isolert bindingsverk kledd med liggende kledning. Saltak teknet med betongtakstein. Undertak av diffusjonsåpen duk, sløyfer og lekter. Hagestue har tak av plast.

Vinduer og dører med malte karmene og rammer av tre. Vinduer og dører har 3-lags isolerglass. Hagestue skyvedører av PVC, aluminium eller stål.

Plattinger av belegningsstein rundt store deler av boligen. Hagestue har gulv av terrassebord.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett og flis på gulv, malt gips på vegger og i himling. Glatte lettdører som innvendige dører.

Frittstående vedovn tilkoblet stålpipe.

Boligen har malt tretrapp mellom etasjer.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

- Bad i 1. etasje har fliser på gulv og vegger. Malt gips i takhimling. Baderommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne og innredning med nedfelt servant.

- Vaskerom/teknisk bod med vinylbelegg på gulv, malt gips på vegger og i takhimling. Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er også tekniske installasjoner i rommet som vannfordelersskap, varmtvannsbereider, ventilasjonsaggregat og sikringskap.

- Bad i loftsetasje har fliser på gulv og vegger. Malt gips i takhimling. Baderommet er innredet med vegghengt toalett, dusjnise/hjørne, badekar og innredning med nedfelt servant.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og koketopp.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast.

Luftutskifting i boligen skjer via balansert ventilasjonsanlegg.

Vannvarme fra ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

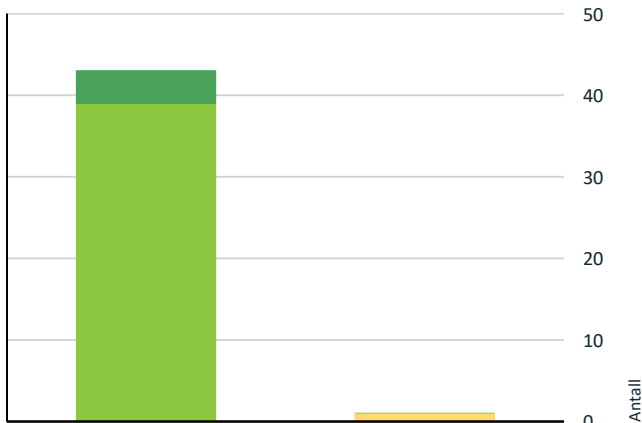
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



##### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

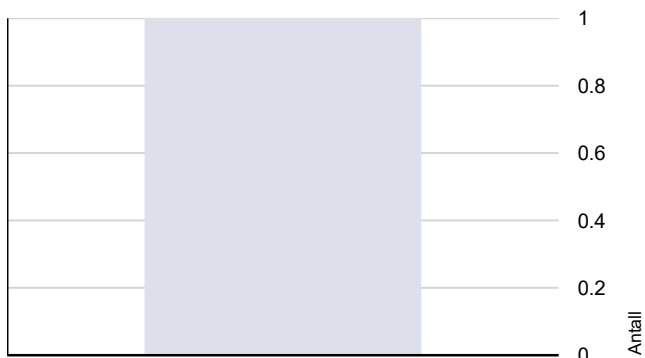
Det er avvik:

- Skyvedør i hagestue har noe glipe i lukket tilstand og må påregnes noe justering.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
2016

**Kommentar**  
Iflg. eiendomsverdi.no

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.



## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Saltak tekket med betongtakstein. Undertak av diffusjonsåpen duk, sløyfer og lekter. Hagestue har tak av plast. Fremstår i god stand med normal slitasjegrad basert på alder. Det gjøres oppmerksom på at tak av plast, normalt må snø ryddes vinterstid i perioder med mye snø.

Taket ble inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen.



### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål fra byggeår. Nedløpsvann føres videre til rørløsning under bakken.

Det er montert stigetrinn for feier og snøfangere på taket.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Renner nedløp og beslag fremstod i god stand uten registrerte avvik.



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende bordkledning.  
Kledningen fremstår godt vedlikeholdt og i normal god stand.



## ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon med A-takstoler i tre besiktiget fra inspeksjonsluker.  
Takkonstruksjon er luftet under takstein, dvs. at undertak er av diffusjonsåpen duk og kottene er isolert mot denne.

Synlige arbeider fremstår fagmessig utført.

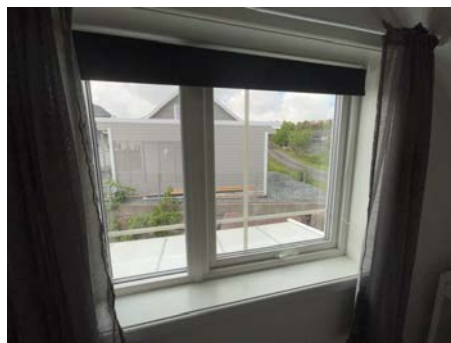


## ! TG 1 Vinduer

Vinduer med malte karmene og rammer av tre med 3-lags isolerglass.

Det ble ikke registrert avvik utover normal slitasjegrad basert på alder- og bruk. Vinduer ble funksjonstestet uten at det ble registrert vesentlige avvik. Noe småjusteringer kan mulig med fordel utføres, men ansees ikke som et avvik.

Normalt vedlikehold som smøring av bevegelige deler anbefales som årlig rutine.



# Tilstandsrapport



Foto viser dør som bør justeres noe.



## 📍 TG 2 Dører

Malt hovedytterdør og balkongdør i tre. Balkongdør har isolerglass. Hagestue skyvedører av PVC, aluminium eller stål.

Selger opplyser at ytterdøren ble byttet i 2023 som følge av reklamasjonsak.

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill, samt for eventuelle avvik ved montering/eller skader.

Generelt har ytterdørene normal bruksslitasje og fungerte som tiltenkt. Noe justering og smøring/vedlikehold av bevegelige deler er påregnelig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Skyvedør i hagestue har noe glippe i lukket tilstand og må påregnes noe justering.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Noe justering er på regnelig, ellers normalt vedlikehold ifm. av smøring av bevegelige deler.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 📍 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Plattinger av belegningsstein rundt store deler av boligen. Hagestue har gulv av terrassebord.

Plattinger av belegningsstein er fint arrondert med riktig fall bort fra boligen. Terrassebord i hagestuen fremstår med fin overflate og i god stand.

# Tilstandsrapport



## INNVEDIG

### ! TG 1 Overflater

Parkett og flis på gulv, malt gips på vegger og i himling.

Jevnt over fine overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.

Parkett i stue/kjøkken er helt ny og ble skiftet dagen før befaringen. Arbeider ble utført av fagfolk.



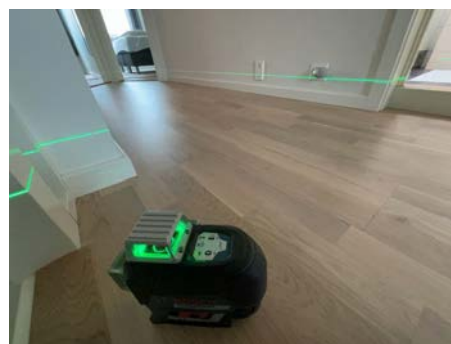
### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag mellom etasjer av tre.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det kun registrert normale avvik alder tatt i betraktning basert på standardens krav. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

Trinnlyd i trapper og stedvis knirk i gulvflater forekommer. Dette er normalt og må forventes i boliger bygd i tre.



### ! TG 1 Radon

# Tilstandsrapport

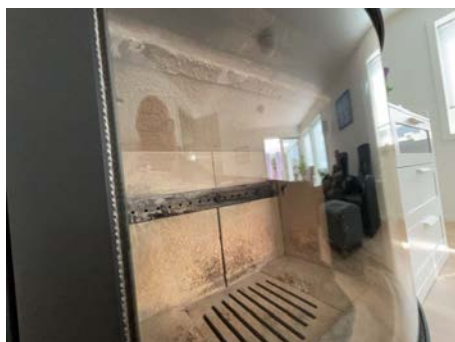
Ferdigattest foreligger. Det betyr at ansvarlig foretak har ansvarserklært at arbeider skal være utført ihht. gjeldende krav for oppføringstiden. Dvs. at boligblokken skal være utført med tiltak for å begrense/hindre radongass i boenhetene.

## TG 1 Pipe og ildsted

Frittstående vedovn tilkoblet stålpipe.

Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i OK stand. Overflater på pipe, OK.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.



## TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeår mellom etasjer.

Trappen har forskriftsmessig montert rekkverk og håndløper på vegg.

Normal trinnlyd og knirk må kunne forventes.

Trappen fremstod i god stand.



## TG 1 Innvendige dører

Glatte lettdører som innvendige dører. En av dørene er skyvedør.

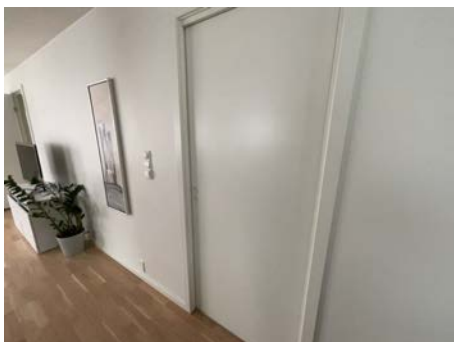
Dørene ble kontrollert for heng i karmen og dørsvill. Funksjon, enkelte dører kan med fordel justeres noe, ellers OK.

Dørene fremstod med normal slitasje på overflater og ellers i normal god stand. Helhetsvurdering TG1.





# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOD

#### Generell

Vaskerom/teknisk bod med vinylbelegg på gulv, malt gips på vegger og i takhimling. Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden etter 2010 (TEK 10).

Alle arbeider i rommet er utført av fagfolk i forbindelse med oppføring av boligen.



### 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Malt gips på vegger og i takhimling.

Veggoverflater på vaskerom blir normalt lite utsatt for direkte vannsprut, men rommet kan tidvis ha høy relativ luftfuktighet. Dette gjør at vegg og takoverflater må være fukt beskyttet. Selger opplyser at det er benyttet våtromsmaling i rommet.



### 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOD

#### TG 1 Overflater Gulv

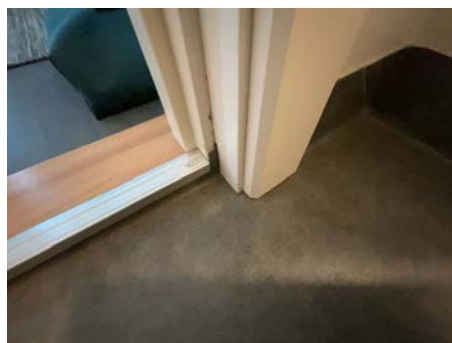
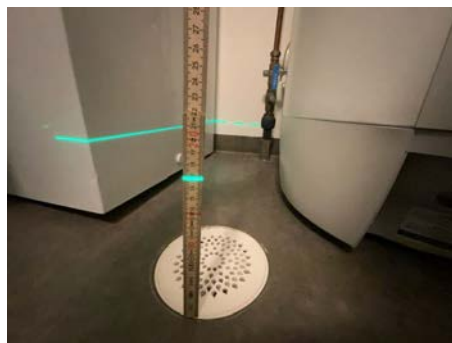
Rommet har vinylbelegg på gulv med oppkant langs vegger.

Vaskerom blir normalt lite eller ikke utsatt for bruksvann.

Lekkasjesikkerhet:

Gulvet har tilstrekkelig fall fra tett oppkant ved dørterskel mot sluk. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne til sluk før det kan gjøre skade på tiliggende bygningsdeler.

Høydeforskjell ble målt til over 25 mm. (34 mm) mellom topp slukrist og dør. I tillegg har gulvet gode oppkanter langs vegger og ved dør.



### 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Gulv med sveiset vinylbelegg med oppkanter langs vegger og ved dør som tettesjikt, belegg er klemt i plastsluk.

Arbeider fremstår fagmessig utført.



## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

VVS-utstyr og innredning fremstod i god stand med normal slitasje.



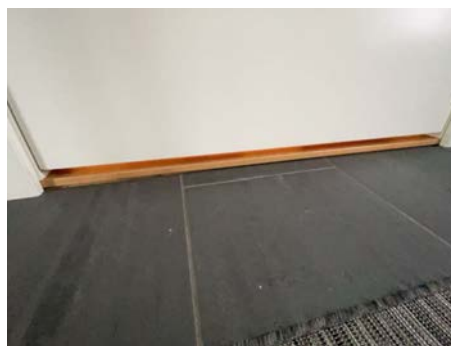
## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOD

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.

Aggregat til ventilasjonsanlegg plassert på vaskerom. Avtrekksventil i himling og tilluft ved dør.

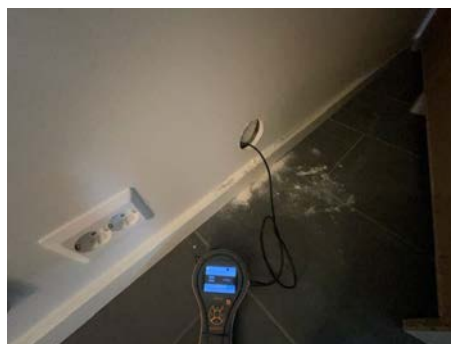
Avtrekk fungerte fint på befaringdagen.



## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

# Tilstandsrapport

Bad med fliser på gulv og vegger. Malt gips i takhimling. Baderommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne og innredning med nedfelt servant.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på bygningen. Dette betyr at uavhengig kontroll skal være utført.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Aller arbeider i rommet er utført av fagfolk i forbindelse med oppføring av boligen.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt gips i takhimling.

Det ble ikke registrert sprekker eller bom i veggfliser ved stikk kontroll av tilfeldig valgte fliser.  
Takhimling er malt med våtromsmaling.

Det ble ikke registrert unormal indikasjon på fukt i vegger ved bruk av fuktindikator i utsatte områder under blandebatteri/dusjarmatur, men noe høyere fuktverdier nederst på veggfliser i dusjsone vil kunne være normalt da det dusjes direkte på flis og fuger som ikke er tette.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at fliser som blir utsatt for direkte vannbelastning/dusjing vil ha kortere levetid en fliser for øvrig i rommet.



## 1. ETASJE > BAD

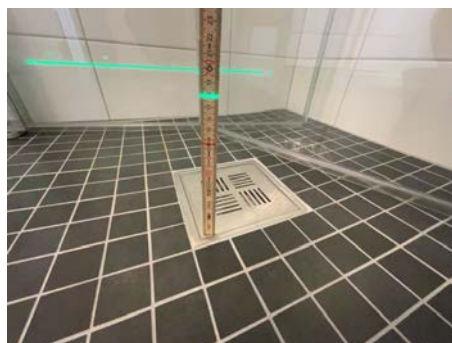
### ! TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv.

Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk, i tillegg til oppkant ved dør. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne til sluk før det kan gjøre skade på tilliggende bygningsdeler. OK ihht. byggeårets gjeldende krav.

Det foreligger ferdigattest på bygningen, noe som tilsier at uavhengig kontroll er utført uten meldte/åpne avvik. Undertegnede har ikke mottatt blitt fremvist sluttkontrollskjema.

Målt fall mellom dør og sluk var 44 mm.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Våtrommet har plastsluk med stålrister.

Antydning til butylmansjett e.l. synlig i sluk, forøvrig ukjent omfang og type av membran. Mansjett er festet i klemring som tiltenkt.

Ukjente membran løsninger bak lister ved dør, men fallforhold på selve gulvet er godt innenfor krav.

Det gjøres oppmerksom på at sluk jevnlig må rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon, da dette er en vesentlig del av lekkasjesikringen.



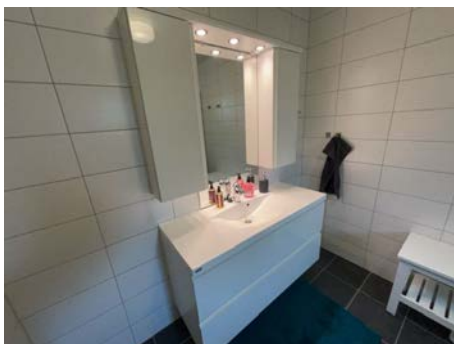
## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Det ble registrert synlig dreneringsutløp under toalettsisterne.

Innredning og utsyr fremstod med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.



## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.

Aggregat til ventilasjonsanlegg plassert på vaskerom. Avtrekksventil i himling og tilluft ved dør.

Avtrekk fungerte fint på befaringdagen. Se foto av test.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som er yttervegg eller innredning/møbler. Ved annen form for fuktindikasjonsregistrering ble det ikke avdekket symptom på avvik.



## LOFT > BAD

### Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Malt gips i takhimling. Baderommet er innredet med vegghengt toalett, dusjnise/hjørne, badekar og innredning med nedfelt servant.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på bygningen. Dette betyr at uavhengig kontroll skal være utført.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Alle arbeider i rommet er utført av fagfolk i forbindelse med oppføring av boligen.



## LOFT > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt gips i takhimling.

Det ble ikke registrert sprekker eller bom i veggfliser ved stikkontroll av tilfeldig valgte fliser.

Takhimling er malt med våtromsmaling.

Det ble ikke registrert unormal indikasjon på fukt i vegger ved bruk av fuktindikator i utsatte områder under blandedbatteri/dusjarmatur, men noe høye fuktverdier nederst på veggfliser i dusjsone. Dette er for øvrig normalt da det dusjes direkte på flis og fuger som ikke er tette. Ved hulltaking fra bakenforliggende vegg ble det ikke målt fukt i konstruksjonen. Dette tilsier at membran fungerer i kontrollert område.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at fliser som blir utsatt for direkte vannbelastning/dusjing vil har kortere levetid en fliser for øvrig i rommet.

## LOFT > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med oppkantflis på vegg.

Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk, i tillegg til oppkant ved dør. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne til sluk før det kan gjøre skade på tilliggende bygningsdeler. OK ihht. byggeårets gjeldende krav.

Det foreligger ferdigattest på bygningen, noe som tilsier at uavhengig kontroll er utført uten meldte/åpne avvik. Undertegnede har ikke mottatt blitt fremvist sluttkontrollskjema.

Målt fall mellom dør og sluk var 25 mm.

# Tilstandsrapport



## LOFT > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har to plastsluker med stålrist.

Antydning til butylmansjett e.l. synlig i sluk, forøvrig ukjent omfang og type av membran. Mansjett er festet i klemring som tiltenkt.

Ukjente membran løsninger bak lister ved dør, men fallforhold på selve gulvet er innenfor krav.

Det gjøres oppmerksom på at sluk jevnlig må rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon, da dette er en vesentlig del av lekkasjesikringen.



## LOFT > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne.

Det ble registrert synlig dreneringsutløp under toalettsisterne.

Innredning og utsyr fremstod med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.



## LOFT > BAD

### Ventilasjon

Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.

Aggregat til ventilasjonsanlegg plassert på vaskerom. Avtrekksventil i himling og tilluft ved dør.

Avtrekk fungerte fint på befaringdagen. Se foto av test.

# Tilstandsrapport



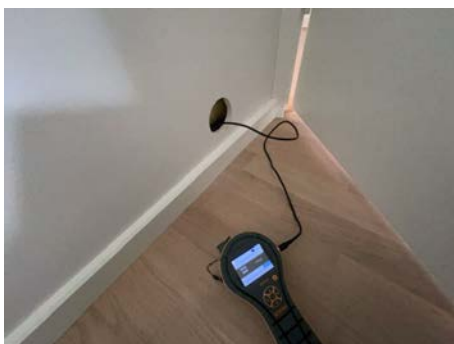
Foto viser funksjonstest.



## LOFT > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

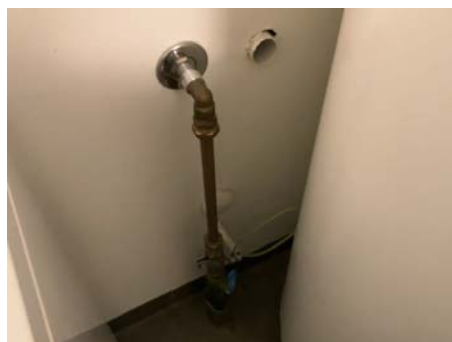
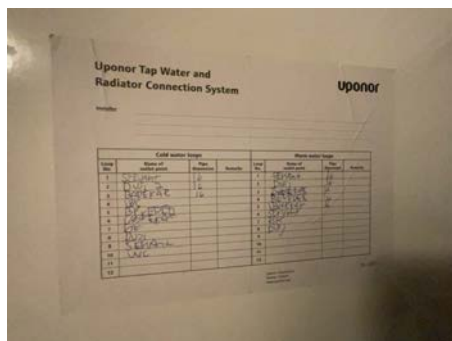
Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøll-fryseskap, stekeovn og koketopp.

- Komfyrvakt registrert.
- Det ble registrert lekkasjevarslere i kjøkkenskap.

Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringsdagen. Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast fra byggeår.

Vannrørøppegget er av typen rør-i-rør og ble besiktiget i rørfordelerskap plassert i bad/vaskerom. Fordelerskap har dreneringsutløp til rom med sluk.

Stoppekran påvist.  
Lekkasjesikring tilknyttet kjøkken påvist.

Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje. Rørarbeidet er montert av autorisert rørlegger og fremstår med fagmessig utførelse.

### TG 1 Avløpsrør



# Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken. Fremstår fagmessig montert.

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.



## TG 1 Ventilasjon

Luftutskifting i boligen skjer via balansert ventilasjonsanlegg.

Anlegget fungerte fint på befaringsdagen. Selger har jevnlig skiftet filter i aggregat.



## TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra byggeår plassert i rom med sluk. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

Gulv og sluk blir vurdert i annet punkt.



## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Ja/nei, dvs., på befaringsdagen var det el-installasjon til lys i hagestue og stikkontakt til utekjøkken. Dette er utført av venn av selger. Selger opplyser imidlertid at dette vil bli frakoblet før salg. Om dette skal tilbakeføres, må dette utføres av elektroinstallasjonsvirksomhet og samsvarserklæres..**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

# Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei Det er ikke opplyst om dette. Normal må det påregnes at sikringer går ved overbelastning og ved lyn- og tordenvær.**

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

**Nei - Det er ikke opplyst om dette.**

## Generelt om anlegget

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**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. 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**

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

**Ja**

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

**Nei**



Se kommentar til et av spørsmålene.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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



## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

# Tilstandsrapport

Ukjent eksakt byggegrunn, mulig av spengsteinsfylling/drenerende masser. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.



## TG 1 Drenering

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

Boligen har ikke kjeller. Nedløp fra takrenner føres til dreneringer under bakken. Videre ukjent.

Fast dekke rundt boligen har fall bort fra bygningen, ellers drenerende masser rundt øvrige deler av boligen.



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Isolerte grunnmurs elementer dekket med fasadeplater. Betongplate mot grunnen. Ukjent isolasjonsløsning, antar helt isolert med isopor under støp. Utførende har erklært ansvarsrett.

Betongplaten er i hovedsak tildekket med gulvoverflater, og derfor ikke tilgjengelig for kontroll etter sprekker.

Ingen indikasjon på vesentlige skjevheter eller andre forhold som kan relateres til feil ved grunnmursarbeid.

Det må imidlertid påregnes enkelte riss eller merker registrert på fasadeplater til grunnmurselementer, blant annet på et av hjørnene. Dette ansees ikke som et vesentlig avvik da boligen selges som brukt.

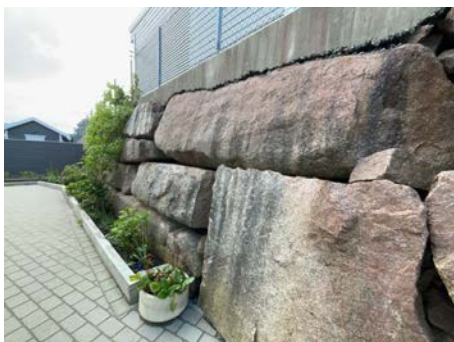


## TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av natursteinsmur mot naboeiendom. Denne fremstod i god stand.



# Tilstandsrapport



## TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er plassert naturlig i terrenget, med omliggende bergknauser eller støttemurer, ellers flatt utsprengt terreng. Område er ikke utsatt for flom eller jord- /snøskred.

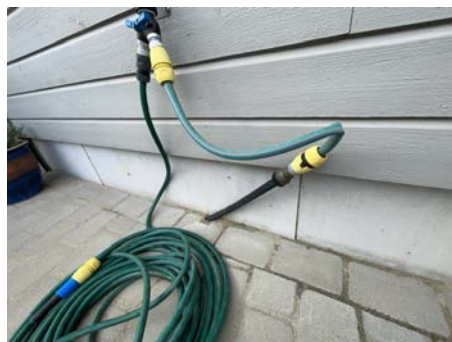


## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør og vannledning av plast (PEL) Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Undertegnede har ikke mottatt informasjon fra selger på at det har vært problemer med V/A. TG settes ut fra antatt god gjenværende levetid.

Opplysning fra selger:

Selger har etablert ekstra vannforbindelse mellom utekran og utekjøkken. Det gjøres oppmerksom på at dette opplegget ikke er frostfritt, og må tømmes før hver vinter for å unngå frostspreng i rørene, siden disse ikke er isolert og ligger åpent under belegningsstein og hagestue.



## Septiktank

Det er ikke nedgravd septiktank på eiendommen. Kun til opplysning, TG settes ikke.

## Oljetank

Det er ikke nedgravd oljetank på eiendommen. Kun til info, TG settes ikke.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår

### Standard

Normal garasje/bod standard. Uisolert.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Uisolert garasje montert på støpt betongsåle med ringmur av Leca. Bindingsverk av tre kledd med liggende kledning. Saltak teknet betongtakstein, undertak av sutak. Takrenner og nedløp av stål.

Enkel del-isolert garasjeport i stål/PVC og elektrisk portåpner.

Forhold som kjøper bør være oppmerksom på.

- Dør står nært nivå på belegningsstein, uten oppkant. Denne løsningen ansees som noe risikobelagt for inndriv av vann og fuktopptrekk i treverk.

Fremstår ellers i forventet normal god stand for å være uisolert garasje.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgrader ikke settes for tilleggsbygninger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

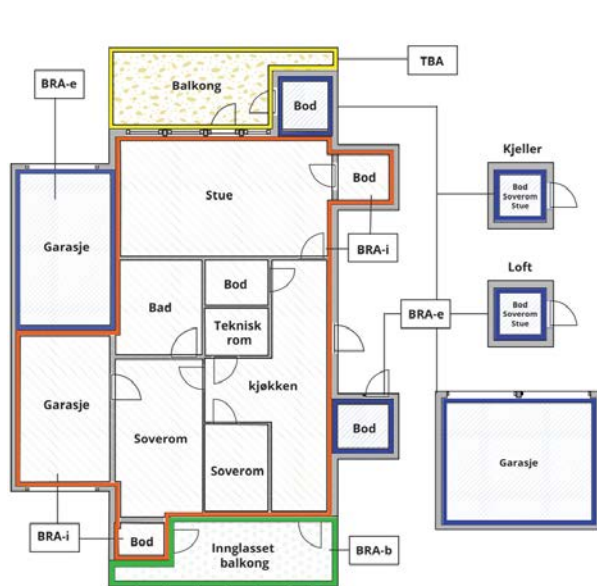
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	110			110	50
Loft	53			53	
<b>SUM</b>	<b>163</b>				<b>50</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>163</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Vaskerom/teknisk bod , Stue/kjøkken , Soverom , Stue , Bad , Hagestue		
Loft	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod , Bad		

### Kommentar

- TBA er kun estimert da overgang mellom platting og gårdsplass er vanskelig å definere.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*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:* Ny parkett lagt i 1. stue/kjøkken i 1. etasje.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
<b>SUM</b>		<b>21</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>21</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:*

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	159	4
Garasje	0	21

### Kommentar

Enebolig

Undertegnede har vurder Vaskerom/bod som P-ROM.

Garasje



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2024	Ruben Lossius	Takstingeniør
	Ylbere Mala	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	49	307		0	368 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Salverødheia 13

### Hjemmelshaver

Mala Ylbere

## Siste hjemmelsovergang

År  
2016

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.05.2024	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei
Tegninger (Bolig)	29.04.2014	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.06.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	05.06.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei
Tegninger (Garasje)			Finnes ikke		Nei
Vedtak om tillatelse for bygging av hagestue	21.10.2024	Mottatt av selger. Dato for vedtak.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JR8877>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

Salverødheia 13, 4870 FEVIK

31 May 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Salverødheia 13	Salverødheia 13	

## 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?

I 2015 - prosjektert bolig

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Har bodd i boligen i over 8 år. Overtatt 8.mars 2016

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

## Informasjon om selger

Hovedselger

Mala, Ylberre

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.



## Planer og godkjenninger

---

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Ytterdør byttet i november 2023. Reklamasjon - Olsen Bygg  
Parkett stue/kjøkkenen byttet i mai 2024. Reklamasjon - Olsen Bygg  
Hagestua, hage - arbeid utført av egeninnsats og vennetjeneste

## Boligselgerforsikring

---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

# Egenerklærings skjema

Name: **Mala, Ylbere**      Date: **2024-05-31**

Identification  
 Mala, Ylbere



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



## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

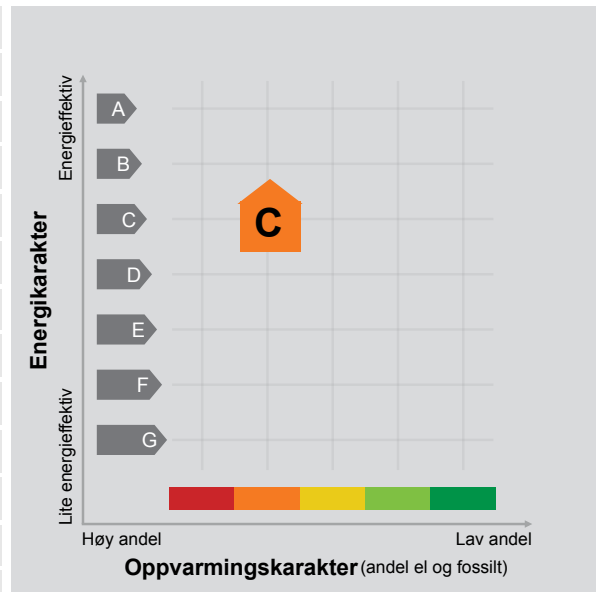
Mala, Ylbera

31/05-2024  
14:23:13

BANKID

# ENERGIATTEST

Adresse	Salverødheia 13
Postnummer	4870
Sted	FEVIK
Kommunenavn	Grimstad
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	307
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300521004
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b40023d3-51d5-475f-9f82-507f9ec72972
Dato	21.05.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Redusér innnetemperaturen**

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

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	2016
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	140
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Salverødheia 13  
Postnummer: 4870  
Sted: FEVIK  
Kommune: Grimstad  
Bolignummer: H0101  
Dato: 21.05.2024 9:40:27  
Energimerkenummer: b40023d3-51d5-475f-9f82-507f9ec72972

Kommunenummer: 4202  
Gårdsnummer: 49  
Bruksnummer: 307  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300521004

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### **Tiltak 9: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 12: 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 13: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 utendørs**

### **Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

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

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

### **Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**

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

### **Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



## Delegert vedtak

Olsenbygg Grimstad AS

	Møtedato:	Saksnr.
Delegasjonssak for teknisk utvalg	31.03.2016	227/16

Avgjøres av:	Enhet: Byggesaksenheten	Arkivsaknr.:	Arkivkode:
	Saksbeh.: Thor Berg-Larsen	2015/2167	49/35

### 49/307 - (49/35) - Salverødheia 13 - Ferdigattest for enebolig - Ylbere Mala

Gnr. 49	Bnr. 307	Adresse:	Salverødheia 13, 4870 Fevik
Tiltakshaver:	Ylbere Mala	Adresse:	Gulmand Brygge 8, 4876 Grimstad
Søker:	Olsenbygg AS	Adresse:	Bergemoveien 7, 4886 Grimstad
Bygningstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Nybygg

#### Vedtak:

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan og bygningslovens (pbl) § 21-10 og saksbehandlingsforskriften (SAK 10) § 8-1, ferdigattest for nyoppført enebolig, utstedt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt 17.03.2016 fra Olsenbygg AS, jfr. pbl med tilhørende forskrifter.

---

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 28.10.2013.

#### Opplysning:

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

#### Gjennomføringsplan:

Oppdatert gjennomføringsplan datert 17.03.2016 foreligger. Flg. endring registreres:  
PS Anlegg AS har erklært ansvarsrett for utførelse av grunnarbeid og stikkledninger.

#### Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.  
Se vedlagte orientering.

Med vennlig hilsen

Thor Berg-Larsen  
Fagansvarlig

Kai Fagervik  
Enhetsleder byggesaksenheten

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

## **ORIENTERING OM KLAGEADGANG**

### **Klageorgan:**

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

### **Klageadressat:**

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

### **Klagefrist:**

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

### **Innholdet i klagen:**

Du må presisere/oppgi:

Hvilket vedtak du klager over, angi saksnummer.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

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

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

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

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

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







# Matrikkelkart



Grimstad  
kommune

Adresse: Salverødheia 13, 4870 FEVIK  
Gnr/Bnr: 49/307/0/0

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 368 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-04-29

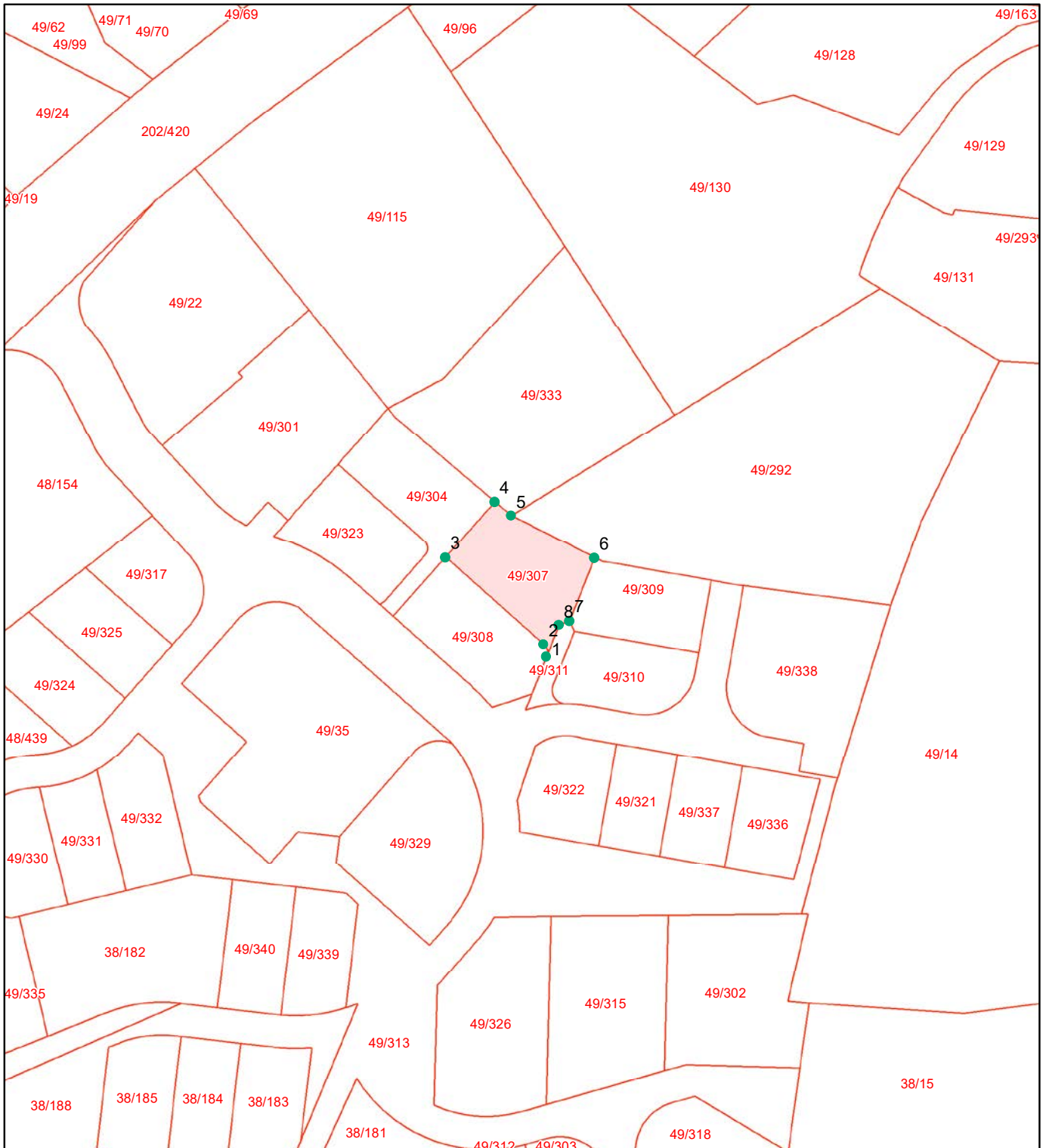


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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

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

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



# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 29.4.2024

## Areal og koordinater:

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

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6470046.63919	479825.383751	Ikke spesifisert	2.45	Umerket		Beregnet	13	2.003
2	6470048.87692	479824.85269	Ikke spesifisert	24.13	Umerket		Beregnet	13	0
3	6470064.87636	479806.852372	Ikke spesifisert	13.62	Umerket		Beregnet	10	0
4	6470075.03562	479815.875937	Ikke spesifisert	4.03	Umerket		Beregnet	10	0
5	6470072.44456	479818.954428	Fjell	17.12	Bolt		Terrengmålt	13	0
6	6470064.73895	479834.207751	Ikke spesifisert	12.45	Umerket		Beregnet	13	0
7	6470053.19157	479829.608352	Ikke spesifisert	2.12	Umerket		Beregnet	13	0
8	6470052.35552	479827.658516	Ikke spesifisert	6.16	Umerket		Beregnet	13	0

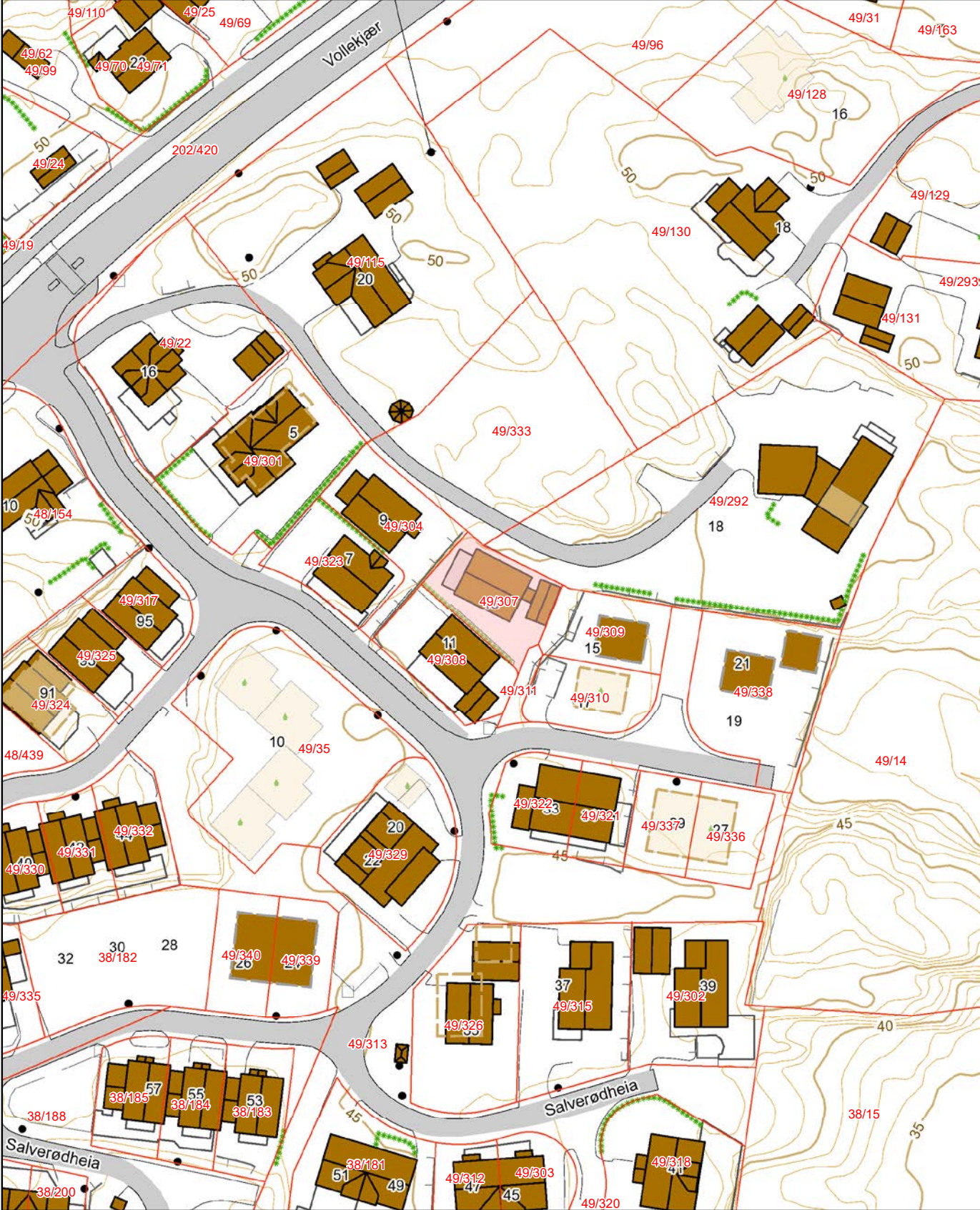
# Grunnkart

Adresse: Salverødheia 13, 4870 FEVIK  
Gnr/Bnr: 49/307/0/0



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 368 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-04-29





## Tegnforklaring - Grunnkart

### Eiendomsgrenser

#### noyaktighet

— Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

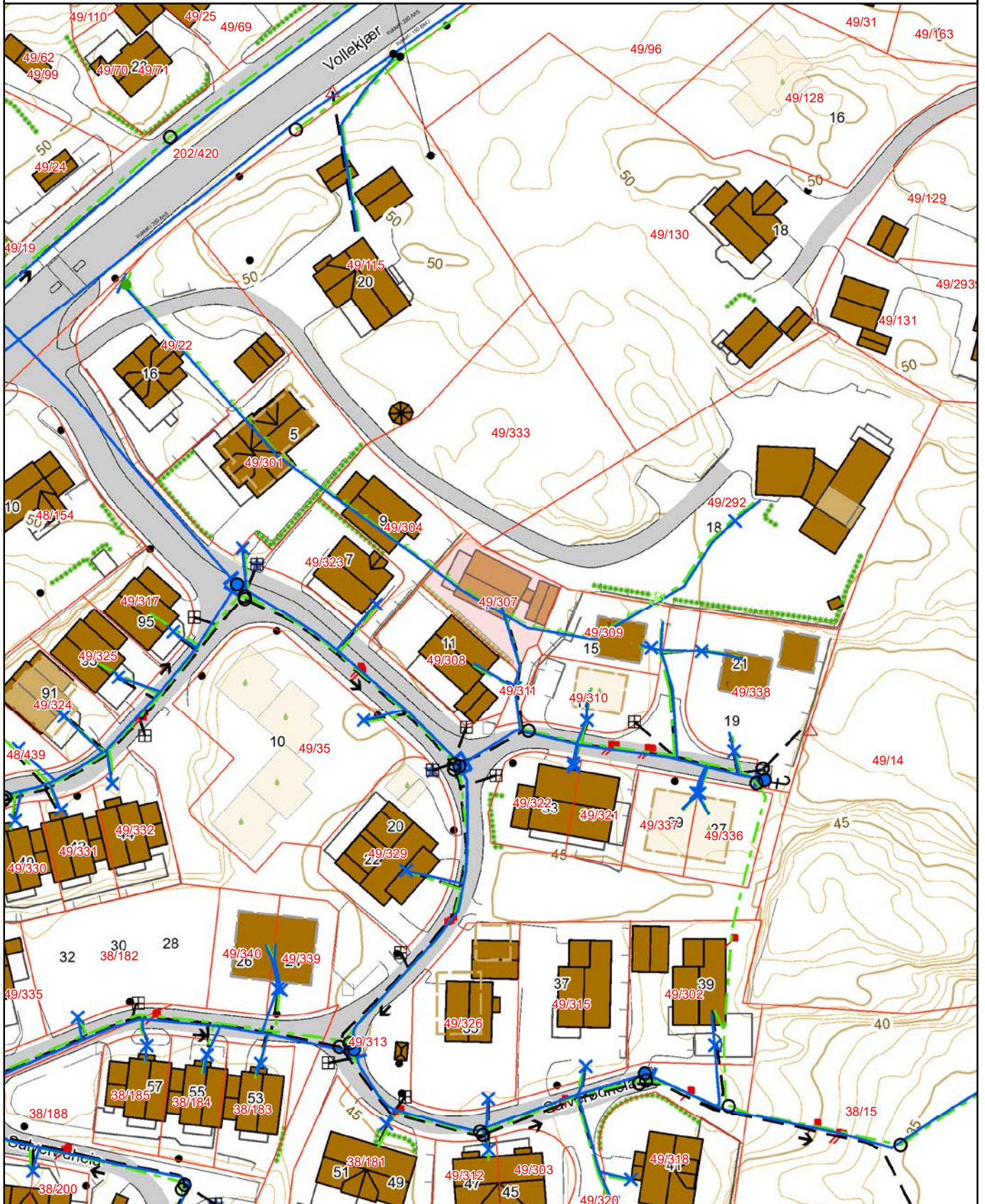
# Ledningskart

Adresse: Salverødheia 13, 4870 FEVIK  
Gnr/Bnr: 49/307/0/0



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 368 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-04-29



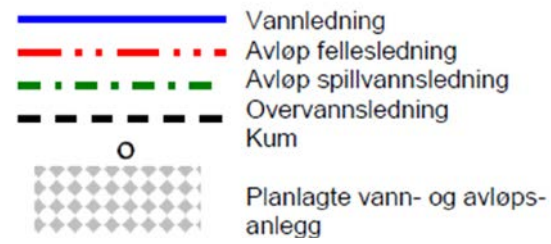
# Tegnforklaring - Ledningskart

## Eiendomsgrenser

### noyaktighet

— Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

## Vann og avløp



# Veikart

Adresse: Salverødheia 13, 4870 FEVIK  
Gnr/Bnr: 49/307/0/0



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:3,500  
Areal: 368 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-04-29



## Tegnforklaring - Veikart

### VNR\_VEGKATEGORI, VNR\_VEGSTATUS

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

# Reguleringsplan

Adresse: Salverødheia 13, 4870 FEVIK

Gnr/Bnr: 49/307/0/0

Planident: 212

Ikrafttredelsesdato: 17.6.2013

Plannavn: Salverødsvingen, endring



Grimstad  
kommune

N

Målestokk:

1:1,000

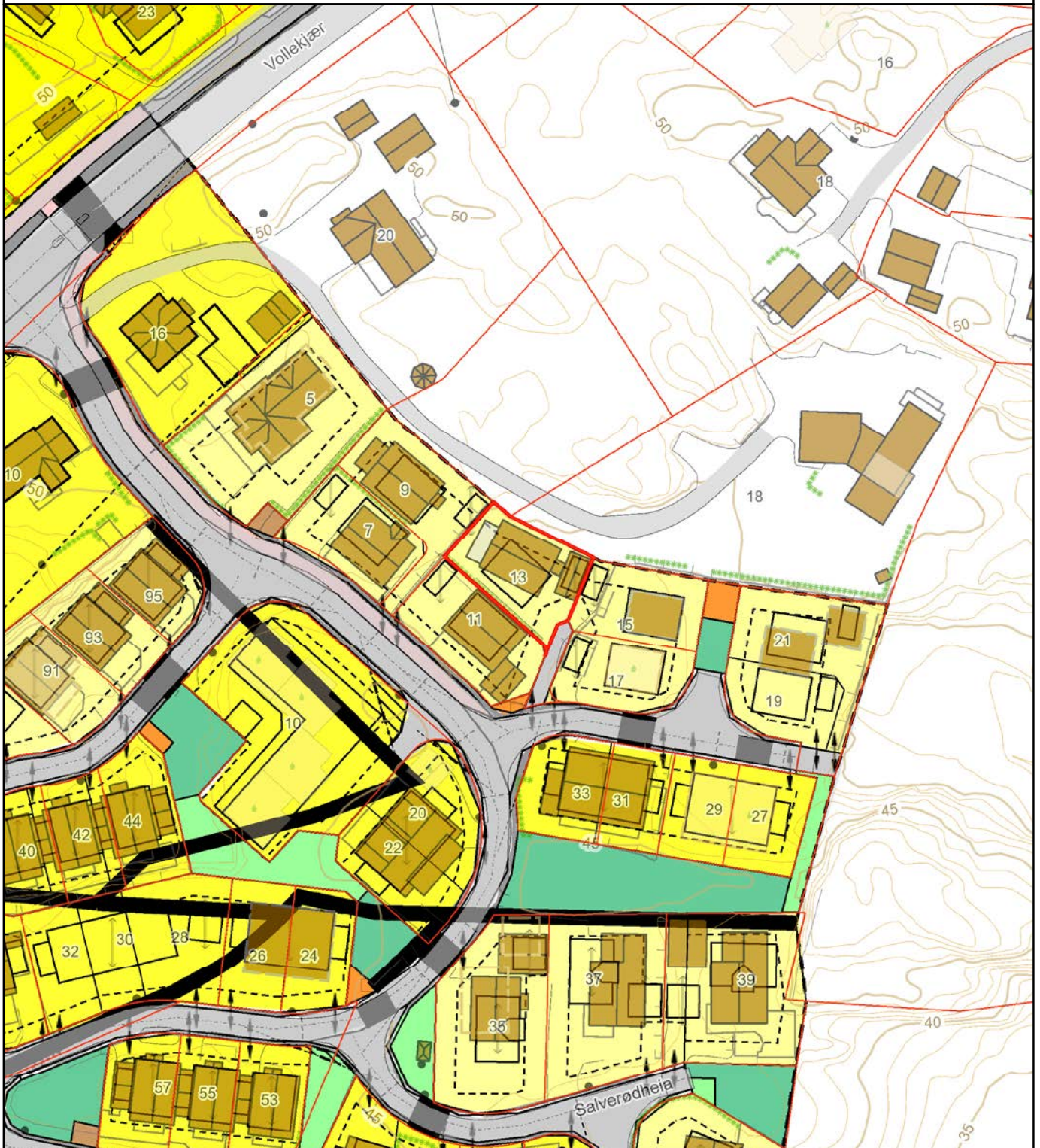
Dato:

2024-04-29



Formål: 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

Hensynssone:



## Tegnforklaring -

# Reguleringsplan



1242 - Avkjørsel



1273 - Regulert møneretning

----- Regulert høydelinje

- · - · Reguleringsplan hensynssonegrense

—— 1203 - Regulert tomtegrense

■ 1204 - Eiendomsgrense oppheves

----- 1211 - Byggegrense

—— 1213 - Planlagt bebyggelse

—— 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

----- 1221 - Regulert senterlinje

----- 1222 - Frisiktlinje

■ 1259 - Måle- og avstandslinje

—— Reguleringsplan formålsgrense

- - - Reguleringsplanomriss

//// RpSikringSone

■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg

■ Kjørevei

■ Annen veggrunn

■ Gangveg

■ 1110 - Boligbebyggelse

■ 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

■ 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

■ 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

■ 1542 - Avløpsanlegg

■ 1550 - Renovasjonsanlegg

■ 1600 - Uteoppholdsareal

■ 1610 - Lekeplass

■ 2010 - Veg

■ 2012 - Gate med fortau

■ 2015 - Gang- sykkelveg

■ 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

■ 2027 - Tekniske bygg, konstr

■ 3040 - Friområde

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

# BESTEMMELSER TIL DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR SALVERØDSVINGEN, GRIMSTAD KOMMUNE.

## 1. GENERELT

Planområdet disponeres i samsvar med Plan- og bygningsloven til:

### - Bebyggelse og anlegg, § 12-5, 1

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B1-B3, B6-B11)  
Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – BK7)  
Blokkbebyggelse – Leilighetsbygg (BB)  
Eksisterende bebyggelse (EB1 – EB3)  
Vann og avløpsanlegg, Pumpestasjon (VA)  
Renovasjonsanlegg (RA1 – RA3)  
Lekeplasser (L1, L3–L7)

### -Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. § 12-5, 2

Veg (V1 – V10)  
Fortau (FT)  
Gang/Sykkelvei (GV)  
Annen veggrunn – Tekniske anlegg (AV1 – AV16)  
Trafostasjon (TR1-TR2)

### -Grønnstruktur. § 12-5, 3

Frrområder med mulige lekeplasser/parker (FR1 – FR9)

### - Hensynssoner i reguleringsplan. § 12-6

Frisiktsone ved veg (H 140\_1 - 7)  
C Bevaring kulturmiljø (H 570\_1)  
Hensyn landbruk (H 510\_1)

## 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 2.1 Boligbebyggelse generelt

- Bebyggelsen skal benyttes til boligformål.
- Tomtedeling er vist i reguleringsplanen.
- Bebyggelsen kan plasseres som vist på kartet, men kan justeres innenfor byggegrensene. Fotavtrykket av planlagt bebyggelse må oppfattes som illustrerende.
- Hver enkelt bolig som er vist i plan, kan etter behov deles videre, eller slås sammen.
- Plassering og utforming av andre bygningsmessige tiltak skal være vist på byggemeldingen selv om disse arbeidene ikke skal utføres samtidig med boligen. Utvendige boder skal plasseres på privat tomtegrunn, minimum 1 m fra tomtegrense under forutsetning at byggene ikke overskride 15 m<sup>2</sup>.
- For hver boenhet skal det avsettes biloppstillingsplasser på egen grunn eller på parkeringsplass iht. Grimstad kommunes parkeringsnorm. Areal mellom garasje og vei kan regnes som biloppstillingsplass dersom det er minimum 5 m mellom veikant og garasje.
- Det tillates justeringer av adkomstplassering i forbindelse med individuelle tilpassinger av bolig på de enkelte tomtene.
- Mht. angitte kotehøyder tillates det avvik pluss/minus 1m.
- Garasjer og uthus kan plasseres utenfor angitte byggegrenser, minimum 1 m fra tomtegrense. For område B1-B9 tillates oppført garasje på inntil 50m<sup>2</sup> BYA



- Dersom kommunen mener at det ligger til rette for det, kan det godkjennes hybelleilighet/leilighet i enebolig bebyggelse, dog ikke over 60m<sup>2</sup>
- Minst 30 % av bebyggelsen innenfor områdene B1-B3, B6-B11, BK1-BK7 og BB skal bygges som boliger for universell bruk. Dette kan konsentreres i ett delområde.

## 2.2 Eneboligbebyggelse B1

- I området kan det bygges en enebolig. Boligen kan bygges som to etasjes bebyggelse. Det tillates i tillegg innredet etasje under skråtak eventuelt definert som 3. etasje.
- Maks tillatt bruksareal skal ikke overstige 300 m<sup>2</sup> pr. bolig.
- Det tillates bygging av bolig med avledede tak former. Angitte møneretning er veiledende i den grad at møneretning også kan stå vinkelrett på angitte retning.
- Boligen skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM.

Bolig i område B1	TG	TM
B1	48,5	57,5

## 2.3 Boligbebyggelse B2

- I området kan det bygges det antall boliger som er vist på plankartet som fradelte tomter. Hver bolig er 1 boenhet. Innenfor regulerte byggegrenser kan boliger bygges sammenkoplet.
- Nye bygninger skal ha avledede tak former og bebyggelsen skal bygges med samme takvinkel. Garasjer bygges som bygg med samme takvinkel som hovedhus. Angitte møneretning er veiledende i den grad at møneretning også kan stå vinkelrett på angitte retning.
- Bygningene kan oppføres som 2 etasjes bygg med tilleggsmulighet for innredning av loft.
- Alle bygningene i hvert felt skal ha ens fasadekledning og fargesetting. BYA=40%
- Boligene skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM.

Bolig i område B2	TG	TM
1	47,0	56,0
2	47,0	56,0
3	44,5	53,5
4	44,5	53,5
5	43,0	52,0
6	43,0	52,0

## 2.4 Eneboligbebyggelse B3

- I området kan det bygges to eneboliger. Boligen kan bygges som to etasjes bebyggelse der nedre etasje kan være underetasje. Det tillates i tillegg innredet etasje under skråtak eventuelt definert som 3. etasje.
- Maks tillatt bruksareal skal ikke overstige 300 m<sup>2</sup> pr. bolig.
- Det tillates bygging av bolig med avledede tak former. Angitte møneretning er veiledende i den grad at møneretning også kan stå vinkelrett på angitte retning.
- Boligen skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM. For bolig i område B3 med underetasje kommer denne i tillegg maks 2,8 m under TG.

<b>Bolig i område B3</b>	<b>TG</b>	<b>TM</b>
7	42,0	51,0
8	42,0	51,0

## 2.5 Eneboligbebyggelse B6

- I området kan det bygges tre eneboliger. Boligene kan bygges som to etasjes bebyggelse der nedre etasje kan være underetasje. Det tillates i tillegg innredet etasje under skråtak eventuelt definert som 3. etasje.
- Maks tillatt bruksareal skal ikke overstige 300 m<sup>2</sup> pr. bolig.
- Det tillates bygging av bolig med avledede tak former. Angitte møneretning er veiledende i den grad at møneretning også kan stå vinkelrett på angitte retning.
- Boligene skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM. For boliger i område B6 med underetasje kommer denne i tillegg maks 2,8 m under TG.

<b>Bolig i område B6</b>	<b>TG</b>	<b>TM</b>	
15	47,0	56,0	
16	49,0	56,5	+ U.etg.
17	48,0	55,5	+ U.etg.

## 2.6 Eneboligbebyggelse B7

- I området kan det bygges to eneboliger. Boligene kan bygges som to etasjes bebyggelse der nedre etasje kan være underetasje. Det tillates i tillegg innredet etasje under skråtak eventuelt definert som 3. etasje.
- Maks tillatt bruksareal skal ikke overstige 300 m<sup>2</sup> pr. bolig.
- Det tillates bygging av bolig med avledede tak former. Angitte møneretning er veiledende i den grad at møneretning også kan stå vinkelrett på angitte retning.
- Boligene skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM. For boliger i område B7 med underetasje kommer denne i tillegg maks 2,8 m under TG.

<b>Bolig i område B7</b>	<b>TG</b>	<b>TM</b>	
20	43,0	50,5	+ U.etg.
21	43,0	50,5	+ U.etg.

## 2.7 Eneboligbebyggelse B8

- I området kan det bygges to eneboliger. Boligene kan bygges som to etasjes bebyggelse der nedre etasje kan være underetasje. Det tillates i tillegg innredet etasje under skråtak eventuelt definert som 3. etasje.
- Maks tillatt bruksareal skal ikke overstige 300 m<sup>2</sup> pr. bolig.
- Det tillates bygging av bolig med avledede tak former. Angitte møneretning er veiledende i den grad at møneretning også kan stå vinkelrett på angitte retning.
- Boligene skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM. For boliger i område B8 med underetasje kommer denne i tillegg maks 2,8 m under TG.
- Kartet angir høyde på garasje, som angir topp dekke parkeringsgulv (TDG)

<b>Bolig i område B8</b>	<b>TG</b>	<b>TM</b>	
25	55,8	63,3	+ U.etg.
26	59,8	67,3	+ U.etg.

## 2.8 Eneboligbebyggelse B9

- I området kan det bygges to eneboliger. Boligene kan bygges som to etasjes bebyggelse der nedre etasje kan være underetasje. Det tillates i tillegg innredet etasje under skråtak eventuelt definert som 3. etasje.
- Maks tillatt bruksareal skal ikke overstige 300 m<sup>2</sup> pr. bolig.
- Det tillates bygging av bolig med avledede tak former. Angitte møneretning er veiledende i den grad at møneretning også kan stå vinkelrett på angitte retning.
- Boligene skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1. etasje TG og topp mønehøyde TM. For boliger i område B9 med underetasje kommer denne i tillegg maks 2,8 m under TG.
- Kartet angir høyde på garasje, som angir topp dekke parkeringsgulv (TDG)

Bolig i område B9	TG	TM	
27	59,8	67,3	+ U.etg.
28	58,8	66,3	+ U.etg.

## 2.9 Boligbebyggelse B10

- I området kan det bygges to eneboliger som vist på plankartet.
- Nye bygninger skal ha avledede tak former. Garasjer bygges som bygg med samme takvinkel som hovedhus. Angitte møneretning er veiledende i den grad at møneretning også kan stå vinkelrett på angitte retning.
- Bygningene kan oppføres som 2 etasjes bygg med tilleggsmulighet for innredning av loft.
- Alle bygningene i felt B10 og B11 skal ha ens fasadekledning og fargesetting. BYA=40%
- Boligen skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM. For boliger i område B10 med underetasje kommer denne i tillegg maks 2,8 m under TG.

Bolig i område B10	TG	TM	
37	52,0	58,5	+ U.etg.
38	52,0	58,5	+ U.etg.

## 2.10 Boligbebyggelse B11

- I området kan det bygges det antall boliger som er vist på plankartet som fradelte tomter. Hver bolig er 1 boenhet. Innenfor regulerte byggegrenser kan boliger bygges sammenkoplet.
- Nye bygninger skal ha avledede tak former og bebyggelse i samme felt skal bygges med samme takvinkel. Garasjer bygges som bygg med samme takvinkel som hovedhus. Angitte møneretning er veiledende i den grad at møneretning også kan stå vinkelrett på angitte retning.
- Bygningene kan oppføres som 2 etasjes bygg med tilleggsmulighet for innredning av loft.
- Alle bygningene i Felt B10 og B11 skal ha ens fasadekledning og fargesetting. BYA=50%
- Boligene skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM. For boliger i område B11 med underetasje kommer denne i tillegg maks 2,8 m under TG.

Bolig i område B11	TG	TM	
39	52,0	58,5	+ U.etg.
40	51,5	58,0	+ U.etg.

41	51,5	58,0	+ U.etg.
42	51,5	58,0	+ U.etg.

### 2.11 Konsentrert bebyggelse BK1

- I området kan det bygges det antall boliger som er vist på plankartet som fradelte tomter. I området kan det bygges to tomannsboliger – til sammen 4 boliger i to bygg. Boligene kan bygges som to etasjes bebyggelse der nedre etasje kan være underetasje. Det tillates i tillegg innredet etasje under skråtak eventuelt definert som 3. etasje.
- Hver bolig er 1 boenhet. Innenfor regulerte byggegrenser kan boliger bygges sammenkopleet.
- Nye bygninger skal ha avledede tak former og bebyggelse i samme felt skal bygges med samme takvinkel. Garasjer bygges som bygg med samme takvinkel som hovedhus.
- Alle bygningene i hvert felt skal ha ens utforming, fasadekledning og fargesetting.
- Boligene skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM. For boliger i område BK1 med underetasje kommer denne i tillegg maks 2,8 m under TG.

Bolig i område BK1	TG	TM	
13	44,8	52,3	+ U.etg.
14	46,3	53,8	+ U.etg.

### 2.12 Konsentrert bebyggelse BK2

- I området kan det bygges det antall boliger som er vist på plankartet som fradelte tomter. I området kan det bygges to tomannsboliger – til sammen 4 boliger i to bygg. Boligene kan bygges som to etasjes bebyggelse der nedre etasje kan være underetasje. Det tillates i tillegg innredet etasje under skråtak eventuelt definert som 3. etasje.
- Hver bolig er 1 boenhet. Innenfor regulerte byggegrenser kan boliger bygges sammenkopleet.
- Nye bygninger skal ha avledede tak former og bebyggelse i samme felt skal bygges med samme takvinkel. Garasjer bygges som bygg med samme takvinkel som hovedhus.
- Alle bygningene skal ha ens utforming, fasadekledning og fargesetting.
- Boligene skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM. For boliger i område BK2 med underetasje kommer denne i tillegg maks 2,8 m under TG.

Bolig i område BK2	TG	TM	
22	47,5	55,0	+ U.etg.
23	48,5	56,0	+ U.etg.

### 2.13 Konsentrert bebyggelse BK3

- I området kan det bygges det antall boliger som er vist på plankartet som fradelte tomter. I området kan det bygges Kjedede boliger – til sammen 3 boliger i 3 bygg. Boligene kan bygges som to etasjes bebyggelse der nedre etasje kan være underetasje. Det tillates i tillegg innredet etasje under skråtak eventuelt definert som 3. etasje.
- Hver bolig er 1 boenhet.

- Nye bygninger skal ha avledede tak former og bebyggelse i samme felt skal bygges med samme takvinkel. Garasjer bygges som bygg med samme takvinkel som hovedhus.
- Byggesøknad skal fremmes/behandles samtidig for alle bygninger i felt BK3.
- Alle bygningene i hvert felt skal ha ens utforming, fasadekledning og fargesetting.
- Boligene skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM.

<b>Bolig i område BK3</b>	<b>TG</b>	<b>TM</b>
24 a, b, c	46,0	55,0

#### **2.14 Konsentrert bebyggelse BK4**

- I området kan det bygges det antall boliger som er vist på plankartet som fradelte tomter. I området kan det bygges to tomannsboliger – til sammen 4 leiligheter i to bygg. Boligene kan bygges som to etasjes bebyggelse der nedre etasje kan være underetasje. Det tillates i tillegg innredet etasje under skråtak eventuelt definert som 3. etasje.
- Hver bolig er 1 boenhet. Innenfor regulerte byggegrenser kan boliger bygges sammenkopleet.
- Nye bygninger skal ha avledede tak former og bebyggelse i samme felt skal bygges med samme takvinkel. Garasjer bygges som bygg med samme takvinkel som hovedhus.
- Alle bygningene skal ha ens utforming, fasadekledning og fargesetting.
- Boligene skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM. For boliger i område BK4 med underetasje kommer denne i tillegg maks 2,8 m under TG.

<b>Bolig i område BK4</b>	<b>TG</b>	<b>TM</b>	
29	50,0	56,5	+ U.etg.
30	46,5	55,5	

#### **2.15 Konsentrert bebyggelse BK5**

- I området kan det bygges det antall boliger som er vist på plankartet som fradelte tomter. I området kan det bygges to tomannsboliger, samt en tremannsbolig – til sammen 7 boliger i 3 bygg. Boligene kan bygges som to etasjes bebyggelse der nedre etasje kan være underetasje. Det tillates i tillegg innredet etasje under skråtak eventuelt definert som 3. etasje.
- Hver bolig er 1 boenhet. Innenfor regulerte byggegrenser kan boliger bygges sammenkopleet.
- Nye bygninger skal ha avledede tak former og bebyggelse i samme felt skal bygges med samme takvinkel. Garasjer bygges som bygg med samme takvinkel som hovedhus.
- Alle bygningene i hvert felt skal ha ens utforming, fasadekledning og fargesetting.
- Boligene skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM.

<b>Bolig i område BK5</b>	<b>TG</b>	<b>TM</b>
31	46,0	55,0
32	46,0	55,0
33	46,0	55,0

## 2.16 Konsentrert bebyggelse BK6

- I området kan det bygges det antall boliger som er vist på plankartet som fradelte tomter. I området kan det bygges en tomannsbolig – til sammen 2 boliger i 1 bygg. Boligene kan bygges som to etasjes bebyggelse der nedre etasje kan være underetasje. Det tillates i tillegg innredet etasje under skråtak eventuelt definert som 3. etasje.
- Hver bolig er 1 boenhet. Innenfor regulerte byggegrenser kan boliger bygges sammenkopleet.
- Nye bygninger skal ha avledede tak former og bebyggelse i samme felt skal bygges med samme takvinkel. Garasjer bygges som bygg med samme takvinkel som hovedhus.
- Byggesøknad skal fremmes/behandles samtidig for alle bygninger i felt BK6.
- Alle bygningene i hvert felt skal ha ens utforming, fasadekledning og fargesetting.
- Boligene skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM.

Bolig i område BK6	TG	TM
34	46,0	55,0

## 2.17 Konsentrert bebyggelse BK7

- I området kan det bygges det antall boliger som er vist på plankartet som fradelte tomter. I området kan det bygges Kjedede boliger – til sammen 3 boliger i 3 bygg. Boligene kan bygges som to etasjes bebyggelse der nedre etasje kan være underetasje. Det tillates i tillegg innredet etasje under skråtak eventuelt definert som 3. etasje.
- Hver bolig er 1 boenhet.
- Nye bygninger skal ha avledede tak former og bebyggelse i samme felt skal bygges med samme takvinkel. Garasjer bygges som bygg med samme takvinkel som hovedhus.
- Byggesøknad skal fremmes/behandles samtidig for alle bygninger i felt BK7.
- Alle bygningene skal ha ens utforming, fasadekledning og fargesetting.
- Boligene skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM. For boliger i område BK2 med underetasje kommer denne i tillegg maks 2,8 m under TG.

Bolig i område BK7	TG	TM
36 a, b, c	49,0	58,0 + U.etc.

## 2.18 Boligbebyggelse BB

- I området kan det bygges et leilighetsbygg med parkering i underetasje og tre etasjer over med til sammen 21 leiligheter.
- Bygges skal bygges med avledet tak form eller pulttak med takvinkel ikke mer enn 15 grader. All parkering skal løses i underetasjen på bygget. Topp gulv over parkeringsdekke skal ligge på kote 49. Tillatt maks mønehøyde 59,5
- Tilgjengelighet for brann & feiertjenesten må redegjøres for ved innsending av byggesak.
- Leilighetene skal tilpasses universell bruk.

## 2.19 Eksisterende eneboligbebyggelse EB1 og EB2

- I området for eksisterende eneboligbebyggelse kan det ikke bygges flere boenheter.

## **2.20 Eksisterende eneboligbebyggelse EB3**

- I området for eksisterende eneboligbebyggelse EB3 legges det opp til mulighet for flere boliger. Det kreves en egen detaljert plan (inneforstått en detaljert reguleringsplan) for området som må godkjennes av kommunen før utbygging og byggemelding kan skje.
- Boligene kan bygges som to etasjes bebyggelse der nedre etasje kan være underetasje. Det tillates i tillegg innredet etasje under skråtak eventuelt definert som 3. etasje. En eksisterende bolig er SEFRAK registrert og må tas hensyn til ved utarbeiding av detaljplan.
- I hensynsone landbruk er det byggeforbud.

## **2.21 Vann og avløpsanlegg (VA)**

Området skal brukes til plassering av pumpestasjon for avløp.

## **2.22 Renovasjonsanlegg (RA1 – RA3)**

Området skal brukes til plassering av dunker for søppelsortering, Papp/papir etc. All annen renovasjon skjer ved adkomst til boligene og i boligblokkens underetasje.

## **2.23 Lekeplasser (L1, L3–L7)**

Områdene skal brukes til lekeplasser som skal være ferdig opparbeidet før boliger i de forskjellige planområdene tilhørende lekeområdene er klar for innflytting (se rekkefølgebestemmelsene pkt. 6.2). Det skal utarbeides en plan for hele delområdene som skal godkjennes av kommunen. I planen skal det vise lekeapparat/sandlek og plass for benker og bord, samt sted for ball-lek. Deler av lekeplassene skal tilfredsstillende krav til universell utforming.

# **3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

## **3.1 Veg**

- Veier skal anlegges i tråd med plankartet, med hensyn til bredder, kurvaturer og angitte høyder.
- Vei V1, V2 og V4 skal være en offentlig vei som opparbeides iht. godkjente kommunale normer. Veinormalen for Kristiansand kommune er brukt som mal for utforming av veiene.
- Vei f\_V3, f\_V5, f\_V6, f\_V7 og f\_V8 skal være privat og være adkomst for boligene i henholdsvis områdene B2, B3, B8 – B9, EB3 og BB og vedlikeholdes privat. Kommunaltekniske anlegg, strøm, vann og kloakk, skal legges hovedsakelig i veiene.
- Fylkesvei 420 har betegnelsen V9.
- Skjæringer og fyllinger for veier skal kunne legges på tilstøtende tomter/eiendommer selv om disse arealene ikke er regulert til trafikkformål.

## **3.2 Fortau (FT)**

Det skal anlegges fortau fra fylkesveien og inn i området til vei V2.

## **3.3 Gang- / Sykkelvei (GV)**

Det er vist gang- / sykkelvei langs fylkesveien på motsatt side av planområdet. Veien ligger som i dag, men er angitt med et opphøyet krysningsspunkt over fylkesvei 420 til planområdet. Dette skal være ferdig opparbeidet før første bolig i planområdet er innflyttingsklar.

### **3.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AV)**

Annen veggrunn er det regulerte tilleggsarealet langs veiene og indre del av rundkjøringene/snuplassene og opparbeides iht. gjeldende normer og iht. Kristiansand kommunes veinorm.

### **3.5 Trafostasjon (TR1- TR2)**

Områdene skal brukes ved nedleggelse av eksisterende kraftlinje og som trafostasjon for strøm til boligområdet.

## **4. GRØNNSTRUKTUR**

### **4.1 Friområder (FR1 – FR8)**

Friområdene skal legge grunnlag for vegetasjonsbeplantning og parker samt gangadkomst mellom boligområdene. Det kan også i tillegg til anviste lekeplasser legges til rette for annen type lek som akebakker forskjellige typer ballspill og apparatlek, samt at områdene skal gi mulighet for turgåing opp til de høyeste toppene i planområdet. Toppene er ikke utbygd med bebyggelse, men spart for allmenheten.

## **5. HENSYNSSONER**

### **5.1 Frisiktsoner (H 140\_1 – H 140\_7)**

Frisiktsoner skal holdes fri for beplantning eller innretninger høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibane.

### **5.2 C Bevaring kulturmiljø (H 570\_1)**

Bevaring av bygninger /bygningstilstand.

### **5.3 Landbruk (H 510\_1)**

I hensynsone landbruk er det byggeforbud og her kan det ikke tillates bygninger ment for opphold

## **6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **6.1 VA- plan**

VA - plan skal godkjennes av kommunen før det gis byggetillatelse.

### **6.2 Lekeplassene.**

Lekeplass L1 skal være ferdig opparbeidet før første bolig i områdene B2 og BK1 tas i bruk.

Lekeplass L2 skal være ferdig opparbeidet før første bolig i områdene B3 – B5 tas i bruk.

Lekeplass L3 skal være ferdig opparbeidet før første bolig i områdene B6, B7 og BK2 tas i bruk.

Lekeplassene L5 og L4 skal være ferdig opparbeidet før første bolig i områdene B8, B9, BK3 – BK6 tas i bruk.

Lekeplassene L6 og L7 skal være ferdig opparbeidet før første bolig i områdene BB, BK7, B10 og B11 tas i bruk.



### **6.3 Slokkevann**

Gjeldende krav til slokkevann skal være godkjent av Brann- og feiertjenesten i Grimstad kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

### **6.4 Krysningspunkt over Rv420 (V8)**

Skal være ferdig opparbeidet før første bolig i planområdet tas i bruk.

### **6.5 Frisiktsoner (H 140\_1 – H 140\_7)**

Frisiktsonene må opparbeides før o\_V1 tas i bruk.

### **6.6 Høyspentlinje**

Eksisterende høyspentlinje må legges ned i grunnen før første bolig tas i bruk.

### **6.7 Støyvern**

Før det gis igangsettingstillatelse til V1 og planlagt bebyggelse i B11 skal det settes opp støyvern mellom eiendommen 48/154 og planlagt vei V1, og mellom 48/154 og planlagt bebyggelse B11. Vernet skal ha en høyde som hindrer innsyn til oppholdsarealer i og utenfor boligen på 48/154.

Grimstad 17.2.2012. MB.

.

Vedtatt i kommunestyret 17.06.13.

Mindre endring vedtatt i teknisk utvalg 06.05.14

# Kommuneplan

Adresse: Salverødheia 13, 4870 FEVIK

Gnr/Bnr: 49/307/0/0

Planident:

Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019

Plannavn: Grimstad

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

Formål: Boligbebyggelse nåværende



Grimstad  
kommune

N

Målestokk:

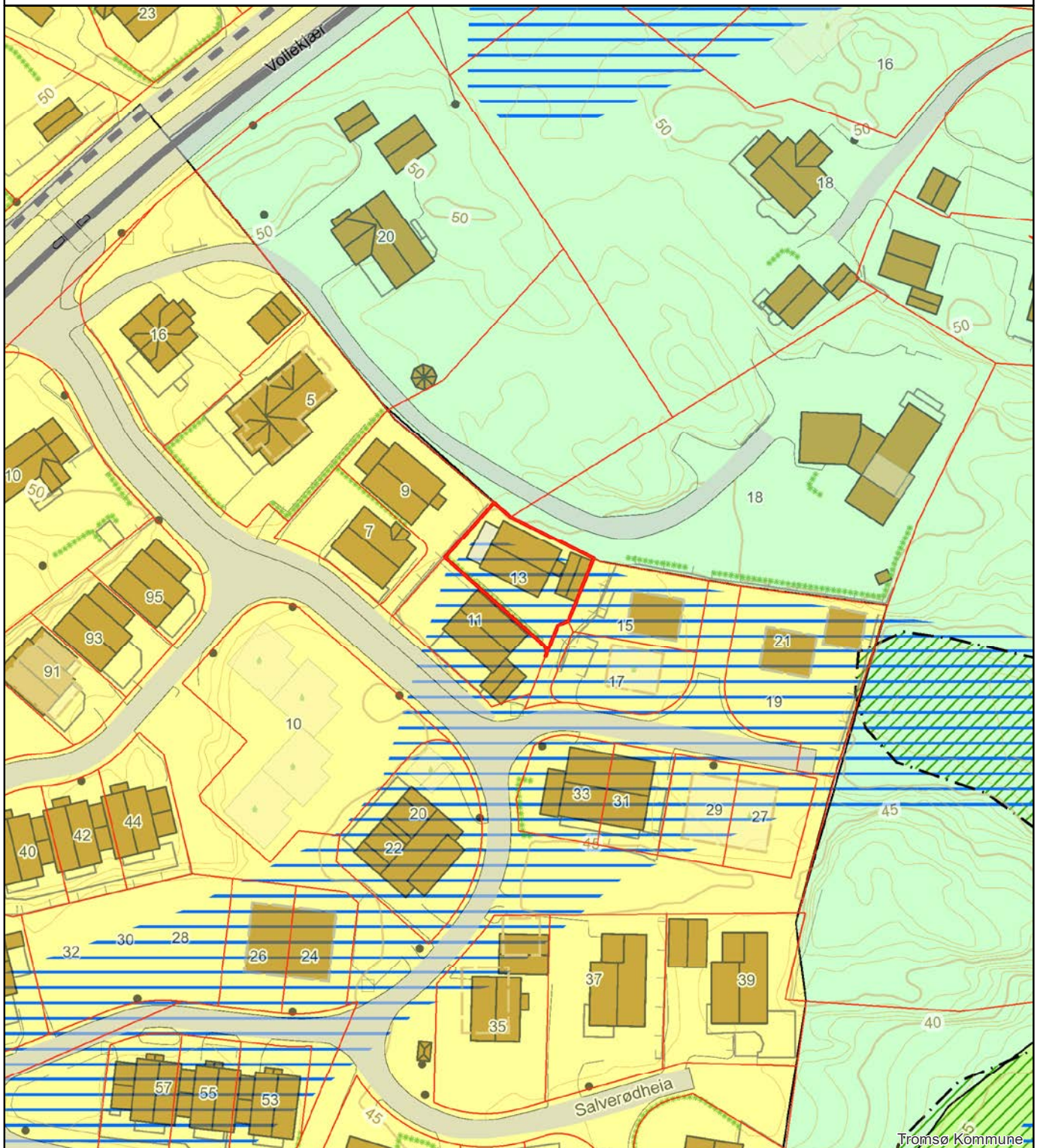
1:1,000

Dato:

2024-04-29



Hensynssone:



Tromsø Kommune

## Tegnforklaring -

# Kommuneplan

### KpJuridiskLinje

#### KPJURLINJE

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

### KpHensynszoneOmrade

#### presentasjon

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

### KpArealformalOmrade

#### KAO\_Presentation

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

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

# Arealplaner under arbeid

Adresse: Salverødheia 13, 4870 FEVIK

Gnr/Bnr: 49/307/0/0

Planident:

Plannavn:

Målestokk: 1:5,000

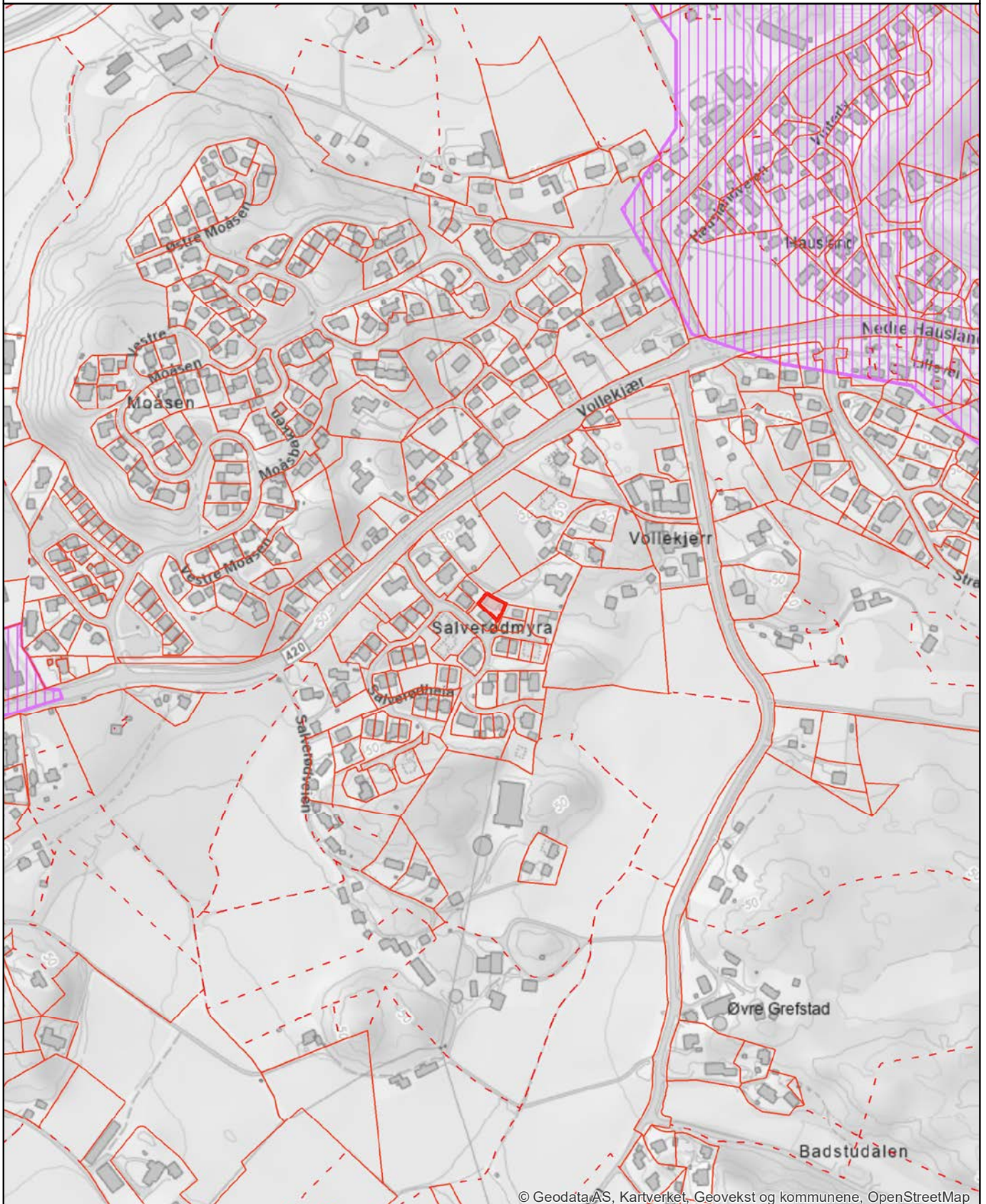
Dato: 2024-04-29



Grimstad  
kommune



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





# Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 29.04.2024

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grimstad kommune

### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 Gårdsnr.: 49 Bruksnr.: 307

Adresse: Salverødheia 13, 4870 FEVIK

Referanse: 31240115

#### April 2024

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

#### Mars 2024

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

#### Februar 2024

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

## Januar 2024

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

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



# Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 29.04.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4202	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	307	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Salverødheia 13, 4870 FEVIK								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Renovasjon	2 983,00 kr
<b>Sum</b>	<b>2 983,00 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Mini Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	722,80 kr
Restavfallsgebyr Mini	1 stk	1 686,56 kr	1/1	0 %	1 686,56 kr	843,27 kr
				<b>Sum</b>	<b>3 132,14 kr</b>	<b>1 566,07 kr</b>

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

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

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

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



## Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 02.05.2024

### Opplysninger til eiendomsmeidler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Grimstad kommune

#### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 Gårdsnr.: 49 Bruksnr.: 307

Adresse: Salverødheia 13, 4870 FEVIK

Referanse: 31240115

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

#### Kommentar

Eiendommen har en e-skatt på kr. 351,83 pr. mnd

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

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

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

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



## Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-49/307/0

Bruksnavn		Beregnet areal	368.0
Etablert dato	15.10.2015	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

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

### Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
YLBERE MALA		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

### Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	13.03.2019	13.03.2019	18/9035	
AF - Annen forretningstype	24.09.2015	24.09.2015		
OP - Oppmålingsforretning	24.09.2015	24.09.2015	M 10633	
OP - Oppmålingsforretning	24.09.2015	24.09.2015	M 10631	
OP - Oppmålingsforretning	24.09.2015	24.09.2015	M 10630	
OP - Oppmålingsforretning	24.09.2015	24.09.2015	M 10628	

### Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		368.0	

### Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300521004	0	111 - Enebolig	IG - Igangsettingstillatelse

**Bygning 300521004: 111 - Enebolig**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	139.6
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	139.6
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	22.09.2015	01.10.2015
IG - Igangsettingstillatelse	22.09.2015	01.10.2015

**Bruksenheter**

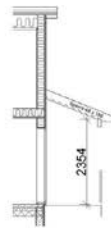
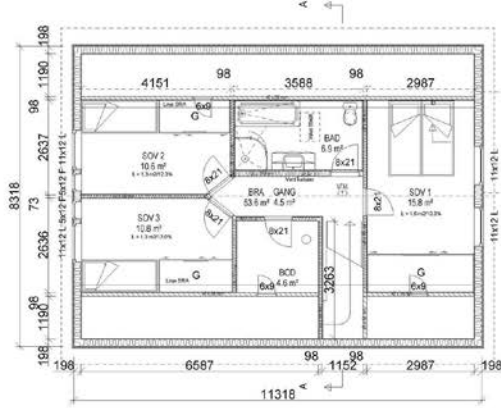
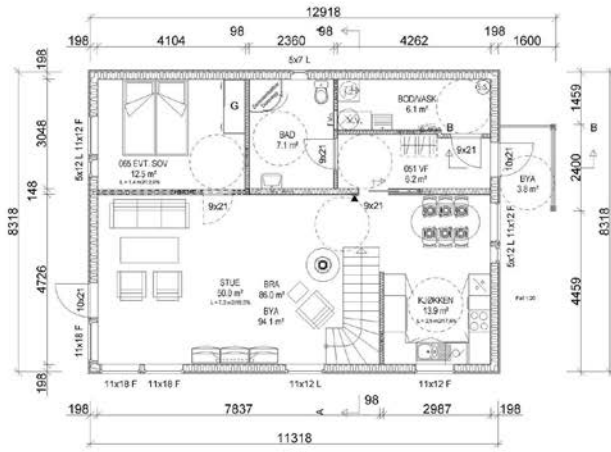
Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	139.6	6	2	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	86.0	0.0	86.0	0.0
L01	0	53.6	0.0	53.6	0.0

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Salverødheia	13		4870 FEVIK



Arealberegninger i iht. NS 3940	Pr. etasje	Bruksareal BRA i m²	Sum BRA
H. etg. plan	86.0	3.8	89.8
2. etg. plan	53.6	0.0	53.6
<b>SUM:</b>	<b>139.6</b>	<b>3.8</b>	<b>143.4</b>
<b>BYA:</b>	<b>94.1</b>	<b>3.8</b>	<b>97.9</b>
Loftbredde v/1.9m	4.9 m	Grunnflate	97.9

04 I etasje skyvedør, vask på vaskerom og sentrifugevuger  
 03 Vindu loft og dør i etasje  
 02 Endret sportsbod/vaskerom  
 Rev. nr. 01 Rev. Endret sørgreimling bodøddør H.Plan

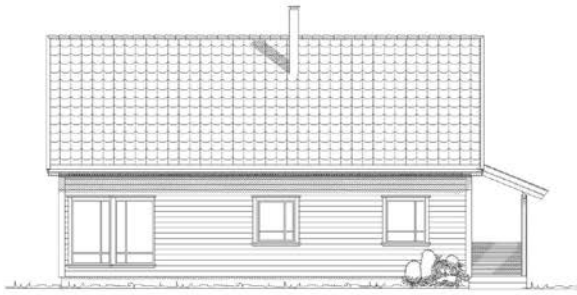


Hustype  
**Enebolig**

Trankshaver : Ylberre Mola  
 Byggeplass : Solværdheia 13  
 Kommune : Grimstad Gnr.: 49 Bnr.: 35  
 Målestokk : 1 : 100 Dato: 29.04.2014 P.nr.: 20140424 Solværdsvingen 1-3-5-7  
 Arkitekt: DAK av. ATE  
 Eiersing. til. lov om endret av. 12.3.1981

Tegning  
**Planer og snitt**

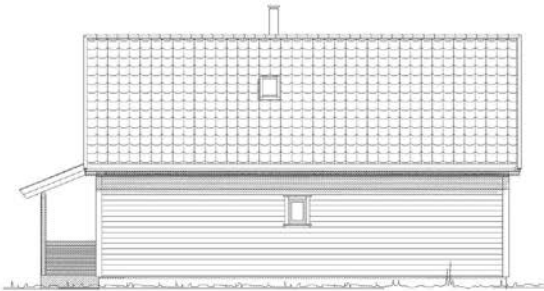
08.09.2015 ATE  
 04.09.2015 ATE  
 03.09.2015 ATE  
 26.01.2018 Konf.: ATE  
 Date: 03.09.2015



FASADE SØR VEST



FASADE SØR ØST

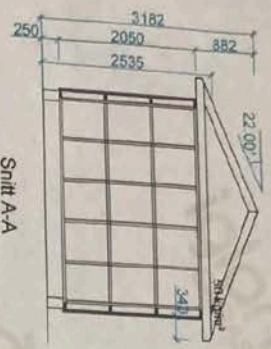


FASADE NORD ØST

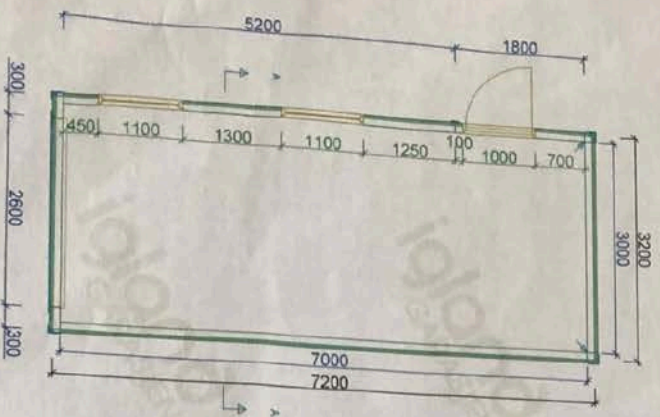
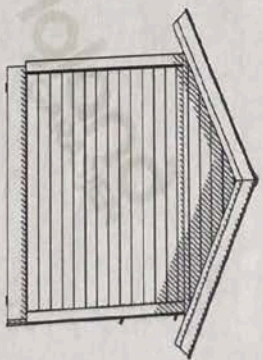
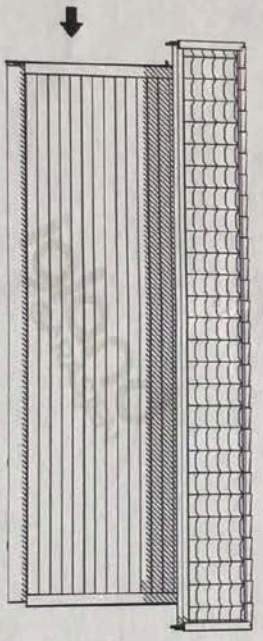
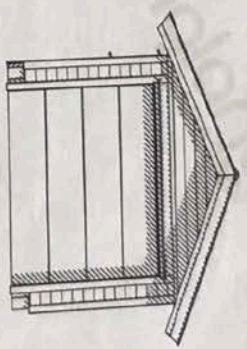
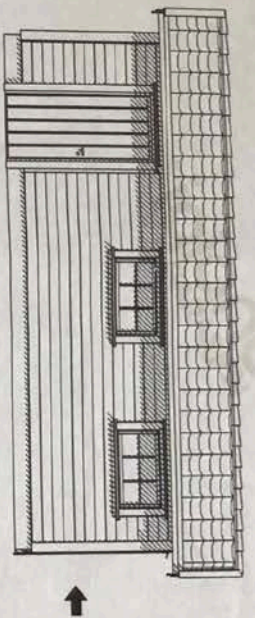


FASADE NORD VEST

Rev.nr.: 03	Rev.: Vindu løft og dør 1 etasje	Tegn.: ATE	Dato: 04.09.2015	Kontl.: ATE
		Trækshaver : Ylbere Mola Byggeplass : Solværdshvica 13 Kommune : Grimstad Gnr.: 49 Bnr.: 35 Målestokk : 1 : 100 Dato: 01.06.2015		
		P.nr.: 20140424 Solværdshvica 1-3-5-7 DAK av.: ATE		
Husstype Enebolig		Tegning Fasadene		
		Ark 2		



Snitt A-A



		Tilaksnaver:		Ylberre Mala		Konstrilegnet	
		Kunder:		797831		Lone	
BYA= 23,0	BRA= 21,0	Order/budst:	107876	Takvinkel:	22°	Dato:	22.04.16
Gnr:	Bnr:	Målestokk:	1:100	Modell:	Fjære	Tegningsnr:	el-115112
Tegningen er IqlandGarasjen AS's eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra IqlandGarasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsøksmål kan ellers fremføres.							
						TF: +37 25 70 70	E-post: post@garasjer.no



Grimstad

ARKITEKTUR & BYGGSØK M JOHANSEN

Tingsakermoen 27  
4790 LILLESAND

Vår saksbehandler Håvard Flatland	Saksnummer BYGG-24/00845 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 21.10.2024
--------------------------------------	---	---------------	--------------------

**49/307 Salverødheia 13, Tillatelse tilbygg- hagestue, Ylbere Mala**

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 49 / 307 / 0 / 0  
Tiltakshaver: Ylbere Mala

**Vedtak**

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a og § 21-4, tillatelse til tilbygg. Det vises til søknad mottatt 07.10.2024.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra byggrensen og bestemmelser i reguleringsplanen.

Bygningsmyndigheten godkjenner i medhold av SAK10 § 6-8, personlig ansvarsrett som selvbygger for utførende arbeid.

Som vilkår for tillatelsen settes at behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

---

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

## Fakta

### Historikk

Tilbygget eksisterer og det søkes nå om tillatelse.

### Søknaden

Tiltaket gjelder søknad om oppføring av tilbygg på 23,5m<sup>2</sup> BYA i form av hagestue/sommerstue med dertil fasadeendringer.

Bakgrunnen for tiltaket er tiltakshavers ønske om å få tilbygget med hagestuen godkjent. Tilbygget er 3,1m ut fra yttervegg på gavlveggen av huset. Det er 7,5m langt.

Tilbygget gir et meget godt og verdifullt uteoppholdsareal med transparente overflater i glass. Dette gir et komfortabelt og god oppvarmet utemiljø selv om det er innebygget. Hagestue har trinnfri adkomst fra stuen og ut i hagestuen.

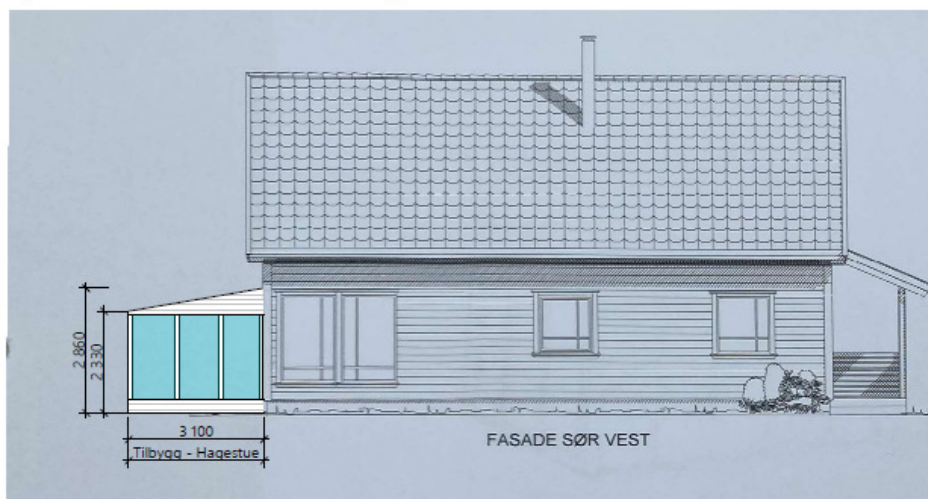
### Følgende arealer/plassering/høydeplassering oppgis i søknaden

Tilbygg på 23,5m<sup>2</sup> BYA

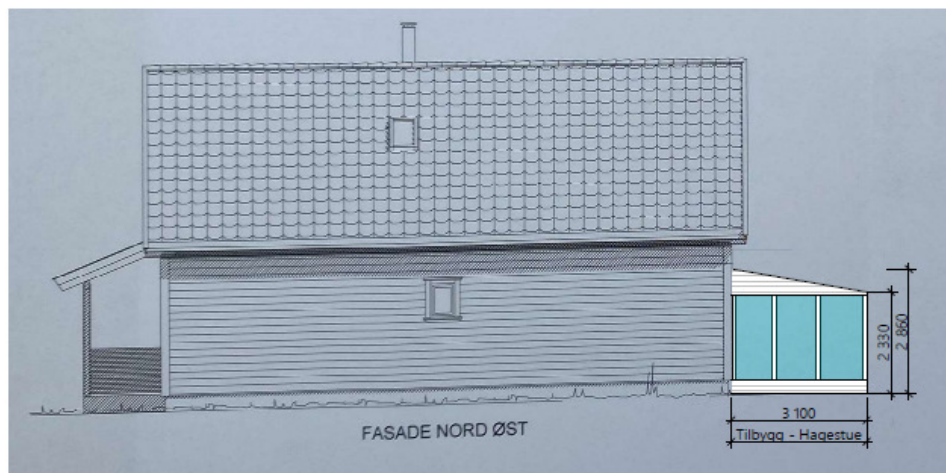
BYA eksisterende 120,9

BYA Nytt 144,4

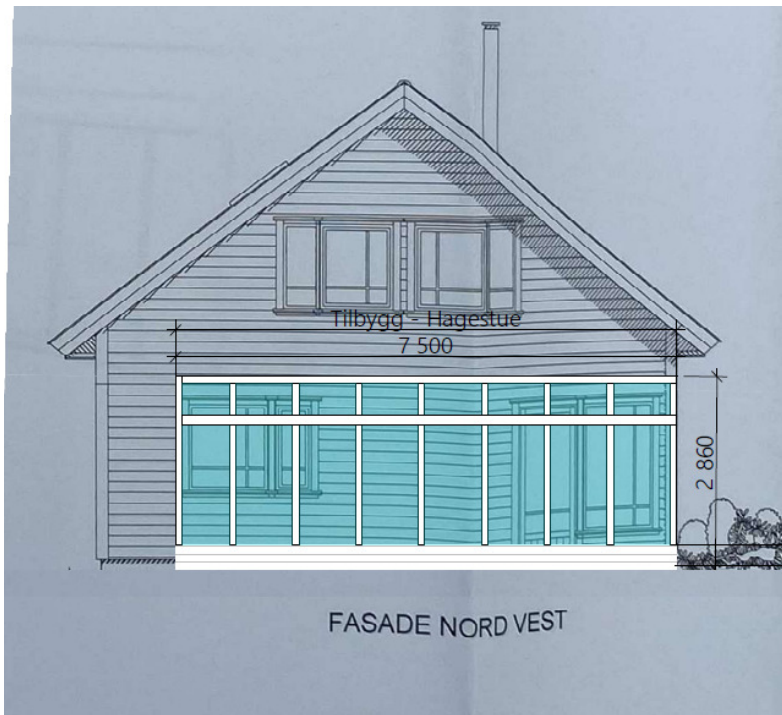
### Ny fasade mot sørvest og nordøst



Ny fasade sørvest



Ny fasade nordøst



Ny fasade nordvest

**AVSTANDSERKLÆRING**

Undertegnede eier/fester av gnr 49 bnr 304 frnr \_\_\_\_\_  
 har ingen innvendinger til at YLBERE MALA  
 på eiendommen gnr 49 bnr 307 frnr \_\_\_\_\_  
 oppfører et/en Sommer hagestue  
 i en minsteavstand av 180 meter fra vår felles grense i samsvar  
 med byggeommelding, dater: 18.11.2024

**Vilkår for avtalen**

Jeg er inneforstått med at gjennomføring av byggetiltak som påtenkt kan medføre begrensninger for evt. senere ønske om utnyttelse av egen eiendom.

Jeg forutsetter at evt. branntekniske tiltak blir utført på foreliggende prosjekt slik at det ikke senere blir begrensninger for utnyttelse av egen eiendom, ut over det som følger direkte av begrensningene i bygningsloven.

Annet: \_\_\_\_\_

FEVIK 13.08.2024  
 sted dato

Andreas Eken Lauge  
 signatur (av alle hjemmelshavere på aktuell eiendom)

**Plan- og bygningsloven § 29-4. Bygverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense**  
 Bygverkets plassering, herunder høydeplassering, og bygverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at vedtatte bestemmelser om byggegrense og friskt blir fulgt. Bygning med gasimåshøyde over 8 meter og manehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.  
 Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygverkets halve høyde og ikke under 4 meter.  
 Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:  
 a) når eier (fester) av naboendommen har gitt skriftlig samtykke eller  
 b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.  
 Nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i andre ledd bokstav b, gis ved forskrift.  
 i kraft 1 juli 2010, se § 34-3.  
 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 25 juni 2010 nr. 48.



### Grad av utnytting

Grad av utnytting for eiendommen blir 39,2%-BYA. Tillatt grad av utnytting i henhold til arealplan er 40%.

### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til bolig formål gjennom reguleringsplan for Salverødsvingen.

### Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra byggegrensen i planen, avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven, og bestemmelse 2.1 Boligbebyggelse generelt, punkt 5 angående bod ikke større enn 15m<sup>2</sup>. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse vesentlig tilsidesettes. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene.

Tilbygget er en utestue med glassoverflater, plassert nærmere enn 4 meter fra nabogrensen, og huset er allerede bygget utenfor byggegrensen. Tilbygget overskrider byggegrensen med ca. 1,8m<sup>2</sup>. Avstanden til nærmeste nabobolig er 4,5 meter, og tilbygget utgjør liten brannrisiko. Det er ingen bebyggelse på naboeiendommen der tilbygget går over byggegrensen mot nord, og tilbygget er lavtliggende i forhold til nabo mot vest, med bakkenivå ca. 2,8-3 meter lavere enn naboeiendommen.

Tilbygget er transparent og lavt, noe som sikrer god opplevelse av luft og lys mellom bygningene. Det underordner seg eksisterende hus og husene i området. Tilbygget gir gode kvaliteter til uteoppholdsarealet, med mye lys og sol, flere sittegrupper, og trinnfri adkomst. Sommerstuen gir komfortabel skjerming mot vind, noe som forlenger bruken av utearealet.

Tilbygget er 23,5m<sup>2</sup> og overskrider maks. areal på 15m<sup>2</sup>. Den transparente utformingen gir bedre opplevelse av lys og luft mellom bygninger. Overskridelsen på 8,5m<sup>2</sup> vil ikke vesentlig endre naboers opplevelse av tilbygget.

### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader til søknaden.

### **Bygningsmyndighetens vurderinger**

#### Tiltaket

Bygningsmyndigheten har ingen vesentlige kommentarer til tiltaket utenom at det er avhengig av dispensasjon.

#### Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av samme lov.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Kommunen bør ikke gi dispensasjon når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

Hensynet bak en regulert byggegrense er å bestemme bebyggelsens tillate plassering på eiendommer innenfor et gitt område. Ved det oppnås en ønsket plassering av bebyggelse på den enkelte tomt og i et område. Videre skal den sikre forhold knyttet til lys og luft, uteoppholdsarealer på egen eiendom, krav til brannsikker avstand mellom bebyggelsen og naboens forventning om et ubebygget areal mellom deres eiendommer. Tilbygget er transparent og lavt, noe som sikrer god opplevelse av luft og lys mellom bygningene. Det underordner seg eksisterende hus og husene i

området. Tilbygget gir gode kvaliteter til uteoppholdsarealet, med mye lys og sol, flere sittegrupper, og trinnfri adkomst. Sommerstuen gir komfortabel skjerming mot vind, noe som forlenger bruken av utearealet. Det er også en vesentlig høydeforskjell mot bygningene på nabotomten og det foreligger avstandserklæring. Det anses derfor at hensynet ikke blir tilsidesatt

Videre må fordelene være klart større enn ulempene, for at dispensasjon skal kunne innvilges. Det kan vurderes at tilbygget fører til en økt kvalitet og opplevelse av uteområdet.

#### Tillegg ved dispensasjon fra plan

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

#### Tiltakets plassering

Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

#### Tiltakets visuelle kvaliteter

Bygningsmyndigheten har lagt tegninger og beskrivelse til grunn for vurderingen. Tiltaket innehar etter Bygningsmyndighetens skjønn, tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til utforming, funksjon, bygde og naturlige omgivelser, samt plassering.

#### Vurdering i forhold til naturmangfoldloven

Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i § 8 til § 12 i samme lov legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Aktuelle kartdata er undersøkt og Bygningsmyndigheten kan ikke finne kulturminner, prioriterte arter eller naturtyper. Det vurderes at kunnskapsnivået er tilstrekkelig og at naturmangfoldet ikke vil bli berørt.

#### Ansvarsrett

Det vises til søknadens vedlagte erklæringer om ansvarsrett.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system.

Bygningsmyndigheten godkjenner personlig ansvarsrett som selvbygger for utførende.

#### Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan, datert 10.09.2024, er mottatt. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes ved søknad om ferdigattest.

#### Tiltaksklasse

Ansvarlig søkers foreslåtte tiltaksklasser godkjennes.

#### Tilsyn

Det kan være aktuelt å føre tilsyn med tiltaket. Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan

avdekke regelbrudd, jfr. pbl. § 25-1. Dette for å sikre at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

#### Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstillende plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

#### Behandlingsgebyr

##### **2.1 Tiltak etter PBL § 20-1, bokstav a og b: Bygg m/boenheter**

Tilbygg/påbygg/ombygging annet med  
bruksareal mindre enn 50 kvm.

kr. 7.000, -

##### **2.8 Dispensasjonssøknad etter PBL § 19-2 og § 19-3**

Søknad om dispensasjon

kr. 15.000, -

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

#### Ferdigstillelse

Før tiltaket tas i bruk, skal kommunen etter søknad utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dokumentasjon i samsvar med pbl. § 21-10 og SAK 10 § 8-1 skal vedlegges.

#### Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 21-9. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år etter vedtaksdato for tillatelsen, ellers faller tillatelsen bort. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

#### Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, jfr. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet, jfr. fvl. § 29. Se vedlagte orientering.

Med hilsen  
GRIMSTAD KOMMUNE

Håvard Flatland  
Byggesaksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:

Kopimottakere: GK Matrikkel  
Ylbera Mala

## **ORIENTERING OM KLAGEADGANG**

### **Klageorgan**

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

### **Klageadressat**

Klagen skal stiles til Statsforvalteren i Agder, men sendes til Grimstad kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad.

### **Klagefrist**

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

### **Innholdet i klagen**

Hvilket vedtak du klager over.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

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

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

### **Utsatt iverksetting**

Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket igangsettes. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

### **Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning**

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven (fvl.) §§ 18 og 19. Innsynsbegjæringer sendes til kommunens postmottak.

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

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret, jfr. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

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



# Ring oss for tilbud!

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

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



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



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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

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



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









Eiendom:

Salverødheia 13, 4870 FEVIK

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

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

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

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

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

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**TOR JAN ENDRESEN** | Eiendomsmegler | **404 08 021**

**torjan.endresen@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. ARENDAL** | Vesterveien 1B | 37 02 05 00