

Østre Moåsen 39



Prisantydning: **kr 2 990 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Enebolig i kjede med fantastisk utsikt og gode solforhold. God takhøyde i stue, garasje i rekke, hage.

OMRÅDE

ADRESSE

Østre Moåsen 39, 4870 FEVIK

Prisantydning

kr 2 990 000,-

Omkostninger: **kr 95 050,-**

Totalpris: **kr 3 085 050,-**

Formuesverdi: **kr 654 697,-**

Kommunale avgifter: **kr 9 365,- per år**

Eiendomskatt: **kr 2 822,-**

BRA-i: 85 m²

BRA Total: 85 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1992

Soverom: 3

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1449 m²



Ørjan Mathisen

Eiendomsmegler

458 94 972

orjan.mathisen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Grimstad

Storgaten 10, 4876 GRIMSTAD

37 25 70 00

sormegleren.no

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 49, bnr. 167, snr. 4
i Grimstad kommune.

Areal

BRA - i: 85 m²
BRA totalt: 85 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 20 m² Vindfang, Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom Soverom, Soverom 2, Trapperom
Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

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

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Andreas Natvig den 23.10.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Taktekking, TG2

Undertekking av sutaksplater. Regnes som noe enklere type undertak hvor det kan forekomme fuktskjolder etc. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført. Yttertekking av betongstein. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater. Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes. Undersøkelse er utført fra bakkenivå, innvendige overflater, og tilgjengelige deler av loft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Noe mose, kan med fordel fjernes.

Tiltak

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

Nedløp og beslag,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.

Tiltak

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

Veggkonstruksjon,TG2

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ikke observert åpenbare avvik som større råtepunkter, men ikke alt kontrollert pga tilgang fra nabo bla. Det er stedvis malingflass, noe vedlikehold påregnes. utfra alder på kledning så må det forventes at behov for utskiftninger kan forekomme.

Tiltak

- Ytterligere vurdering, normalt vedlikehold som maling mm. Utskiftninger påregnes fremtid.

Vinduer,TG2

Tre og pvc vinduer med isolerglass. 3 vinduer fra 18/19, ellers byggeår. Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Hovedsaklig vinduer fra byggeår.

Tiltak

- Oppsyn og fremtidig modernisering påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe alder og værslitasje.

Tiltak

- Vurdere modernisering på sikt.

Innvendig

Overflater,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre overflater, men normal bruks og aldersslitasje.

Tiltak

- Modernisering må vurderes av kjøper.

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

Innvendige dører,TG2

Tredører. Dører av eldre årgang har generelt dårligere kvalitet på pakning mellom dør og karm og derav dårligere isolasjonsevne. Normal mindre bruksslitasje på karm og dørsvill må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.

Tiltak

- Noe justering/vedlikehold.

Våtrom

1 etasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Malt strie og belegg vegger. Malt slett tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Merke hjørne dusjsone. Noe riss i sparkelskjøt i tak.

Tiltak

- Vurdere modernisering.

1 etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fall mot sluk ihht dagens krav. Det er sluk innenfor dusj og tett sokkel inn dit, ved evt vannsøl eller lekkasje utenfor dusj så vil ikke det vannet ledes enkleste vei til sluken.

Tiltak

- Vurdere annen løsning med dusjkabinett med åpen sokkel liknende.

1 etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Belegg som membranløsning.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kjøkken

1 etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Belegg på gulv. Innredning fra byggeår med laminerte fronter og benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper. Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Både innredning og vifte er fra byggeår. Fremstår med gjenværende bruksverdi dersom dette er ønskelig.
- Tiltak
- Modernisering må vurderes av kjøper.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år. Stoppekran plassert i bod.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør,TG2

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år. Stakeluke ikke lokalisert. Denne kan være skjult bak lagrede gjenstander, eller være bak lukket vegg. Uansett mulig å stake via sluker/avløpsrør om nødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Varmtvannstank,TG2

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

Lekkasjesensor som skal stenge vann ved evt lekkasje.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Elektrisk anlegg,TG2

Automatsikringer i vindfang.

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Kommentar:Byggeår, ukjent historikk ellers.

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent

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

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

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

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

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

16.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse.

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja

Branntekniske forhold,TG3

17.Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Tiltak

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

Enebolig i rekke

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Mindre avvik: tegnet et soverom i del av stue men som ikke er bygget. Vegg på dette rom er delvis skravert over.

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

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

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1449 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for Østre Moåsen 33-41. Det gjøres oppmerksom på at alt av uteareal er fellesareal for de 5 seksjonene. Det gjøres oppmerksom på at det uteareal som naturlig hører til hver enkelt seksjon disponeres til eget bruk. På fremsiden av boligen blir man møtt av et pent asfaltert frontparti med flott opparbeidet plen og diverse beplantning. På baksiden har man en romslig terrasse og plen.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde. Området er både rolig, trafikkstille og barnevennlig. Fra boligen har man kort vei til både barnehage, skole, lekeplasser og flere flotte tur- og aktivitetsområder.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Joker Fevik eller Meny som man begge finner en liten kjøretur unna boligen. En kjøretur unna finner man også Feviksenter med utvalg av ulike servicetilbud som man kan trenge i hverdagen. Ønsker man ytterligere servicetilbud er man ikke langt unna Grimstad sentrum. I Grimstad sentrum finner man Oddensenteret, dagligvarehandel, gågate med koselige nisjebutikker, kafeer, optiker, bakerier mm. Ved brygga i sentrum finner man også et flott bibliotek, park, lekeplass og den kjente Nottos kiosken.

Av tur og aktivhetsområder kan det blant annet nevnes lysløyper, Hauslandstjenna og Fevikmarka. For øvrig kort vei til de vakre Fevikstrendene som bør oppleves.

Det er gode kollektivmuligheter i område.

Dette er boligen for deg som ønsker en attraktiv beliggenhet i et populært og veletablert boligområde.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Andreas Natvig

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger informerer:

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Nytt arbeid 2020

Egeninnsats: Bytte av det store vinduet i stua, terrasser i stua og utvendig bod dør. Inngangsdøra er også byttet, ukjent når og av hvem.

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Varmtvannsberederen kuttet ofte oppvarmingen av vannet, og defor flere mislykkede forsøk på utbedringer. Arbeidet utført av rørlegger Liene våren 2024, har vist seg å være OK !

Skifte av varmeelement og vann stopper i varmtvannsbereder -Rørlegger Liene AS, 4870 Fevik
Oppgradert kurs til varmtvannsbereder.

Innhold

Boligen har en praktisk og god planløsning.

1 etasje: Vindfang, Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom.

2 etasje: Trapperom, Soverom, Soverom 2.

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

Mindre avvik: tegnet et soverom i del av stue men som ikke er bygget. Vegg på dette rom er delvis skravert over.

Standard

Boligen holder en eldre stand og har behov for oppgraderinger for å holde dagen standard.

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.

Innbo som ikke følger handelen:

Gardiner i alle rom.

Stue:

sofagruppe bestående av sofa, 2 stoler og bord.

Maleri over sofa og maleri over spisestue.

TV og skatoll under tv, maleri over tv.

Spisegruppe bestående av bord og 7 stoler

Sybord og liten kommode foran pipe.

Kjøkken:

Kjøkkenbord og 2 stoler.

Gang:

Telefonbord/stol og speil.

Soverom:

Nede: seng, nattbord, bilde og lampe.

2 etg mot øst: seng, komode og nattbord.

2 etg mot vest: seng og nattbord.

Det vill ikke bli vasket ut ytligere etter visning

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin og frysenskap.

Parkering

Parkering i garasje.

Diverse

Eiendommen selges på grunnlag av salgsfullmakt. Det gjøres særlig oppmerksom på at fullmektig ikke har bebodd boligen. Fullmektig har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er rengjort før visning, og at den ikke vil bli ytterligere rengjort før overtagelse.

ENERGI**Oppvarming**

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 9 365

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 4 818,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 2 822

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 654 697

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 487 847

Formuesverdi sekundær år

2024

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:

09.11.1992 - Dokumentnr: 5588 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/5

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig). Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 19.10.1992. Brukstillatelsen gjelder nybygg boliger, gjenstående arbeid:

1. Avløp fra varmtvannsbereder må føres til sluk

2a. Gesimskasser må kles med k1a kledning, jfr. sak 310/91 pkt.2.

2b. avkjørelse må flyttes og utearealer inkl. parkering opparbeides i h.h.t. godkjenning.

2c. sikringsbolter for fylling må sikres med innstøp eller likeverdig korrosjonsbeskyttelse.

avvik fra opprinnelig godkjente tegninger; tegnet et soverom i del av stue men som ikke er bygget. Vegg på dette rom er delvis skravert over.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Privat vei: Selger er ikke kjent med at det betales noe for brøyting eller vedlikehold i dag. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold i fremtiden

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til Felles parkeringsplass, Områder for boliger m/tilhørende anlegg, tilhører reguleringsplan MOÅSEN, datert 11.4.1988. 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.

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 2 990 000

Totalpris

Kr 3 085 050

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 74 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 95 050,-

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 sormeglere.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset

til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 2,00 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 11.950,-.

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 100 050,00,- 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

Anna Margrethe Andersen

Oppdragsansvarlig

Ørjan Mathisen

Eiendomsmegler

orjan.mathisen@sormegleren.no

Tlf: 458 94 972

Sørmegleren AS, avd. Grimstad, Storgaten 10

4876 GRIMSTAD

Tlf: 372 57 000

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

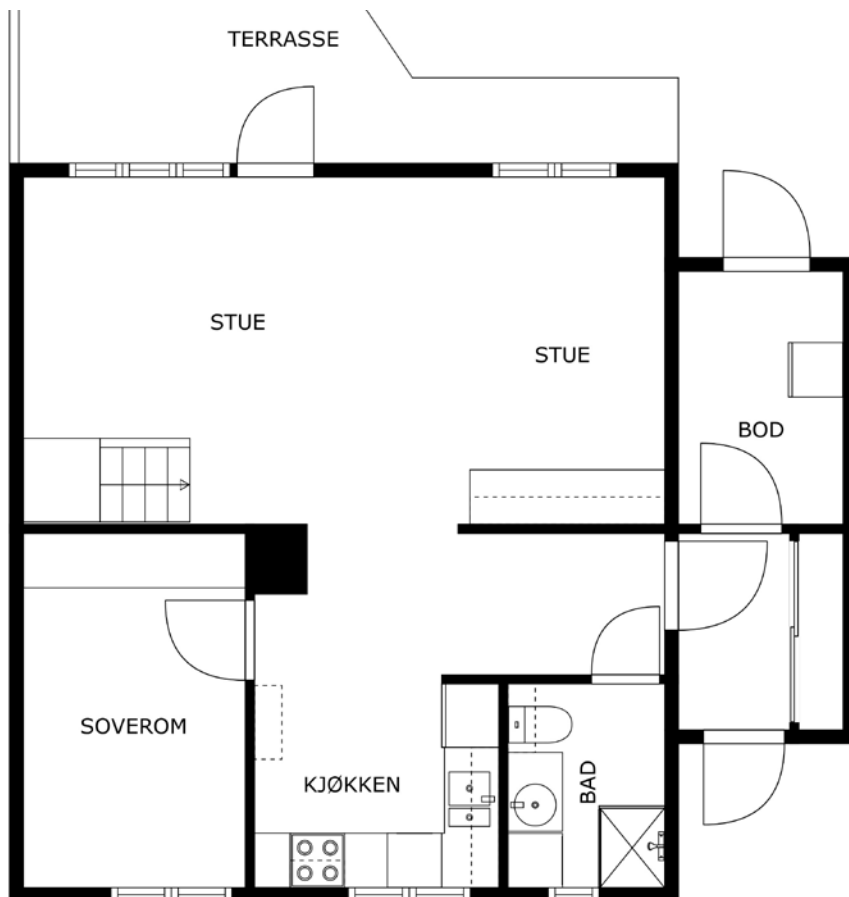
07.11.2024













Velkommen inn



Vaskerom med utgang til hage på fremsiden av boligen.



Mellom gang.



Bad



Mellom gang.



Kjøkkenen med plass til lite spisebord.



Soverom i 1 etasje på innsiden av kjøkken.



I stuen er det god plass til spisebord.



Naturlig møblering med sofagruppe i den andre enden av stuen.

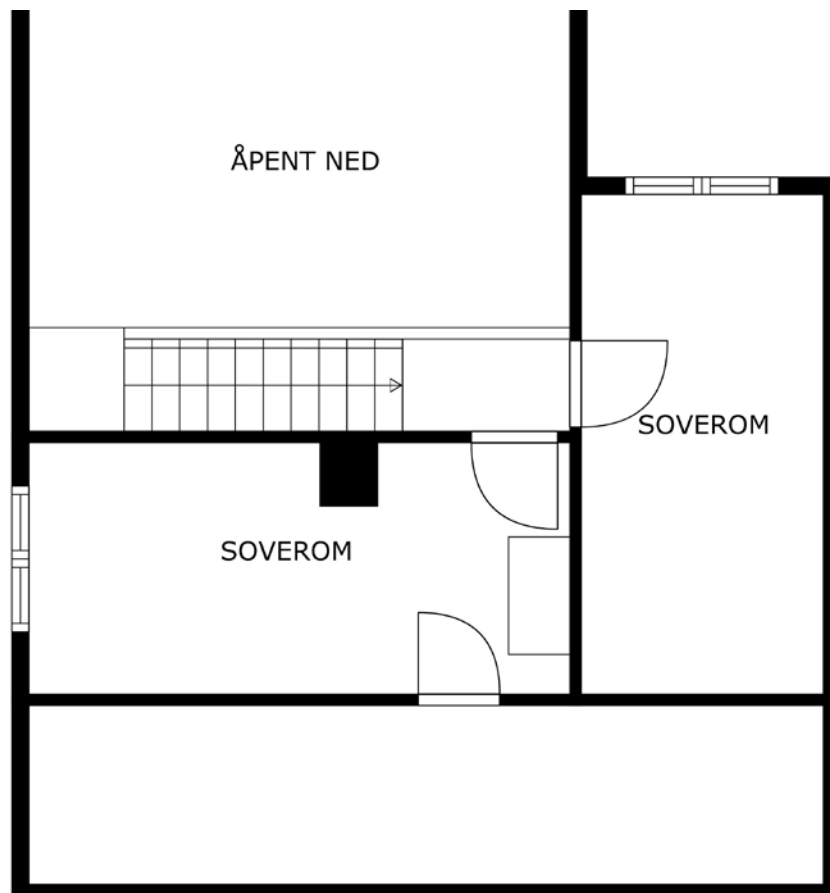


Store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys.





Svært god takhøyde i stuen.





Soverom 2 i andre etasje.



Soverom 2 i andre etasje.



Soverom 3 i andre etasje.



Soverom 3 i andre etasje. fra vinduet er det fantastisk utsikt til sjøen.



Garasje i rekke.



Garasje.

Nabolagsprofil

Østre Moåsen 39 - Nabolaget Moåsen/Tykkåsen - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Moy Moner Linje 100, N100, 101, N101	8 min	0.6 km
Vikkrysset/Fjære skole Totalt 11 ulike linjer	4 min	2.8 km
Stoa stasjon Linje R50	17 min	13.3 km
Guldsmedenga ferjekai Linje 191	18 min	12.7 km
Svinodden ferjekai Linje 191	19 min	13.8 km

Skoler

Fevik skole (1-10 kl.) 628 elever, 35 klasser	5 min	2.8 km
Fjære barneskole (1-7 kl.) 283 elever, 14 klasser	5 min	3.1 km
Drottningsborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	10 min	6.9 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	10 min	8.8 km

Ladepunkt for el-bil

Strand Hotel Fevik	16 min
Strand Hotell, Fevik	16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

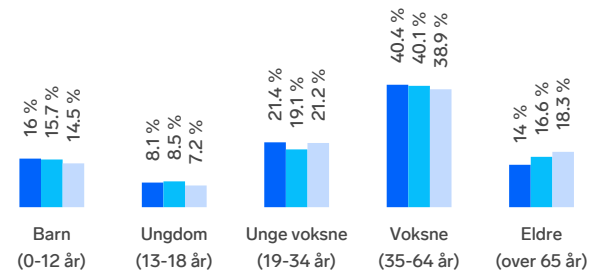
Bra 70/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

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	5 min	0.4 km
Tykkåsen barnehage (1-5 år) 39 barn	18 min	1.2 km
Annemorhuset barnehage (1-5 år) 36 barn	23 min	1.7 km

Dagligvare

Joker Fevik PostNord, søndagsåpent	20 min	1.5 km
Joker Vik	4 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

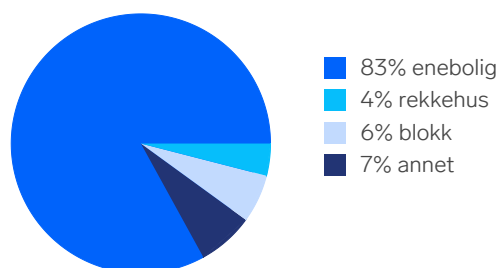
 Moåsen balløkke og skileikanlegg 3 min 
Ballspill 0.2 km

 Moy moner 10 min 
Ballspill, fotball 0.8 km

 SKY Fitness Fevik 5 min 

 Family Sports Club Grimstad 10 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

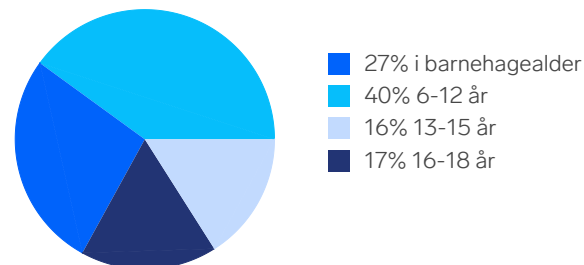


Varer/Tjenester

 Fevik Senter 4 min 

 Apotek 1 Fevik 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

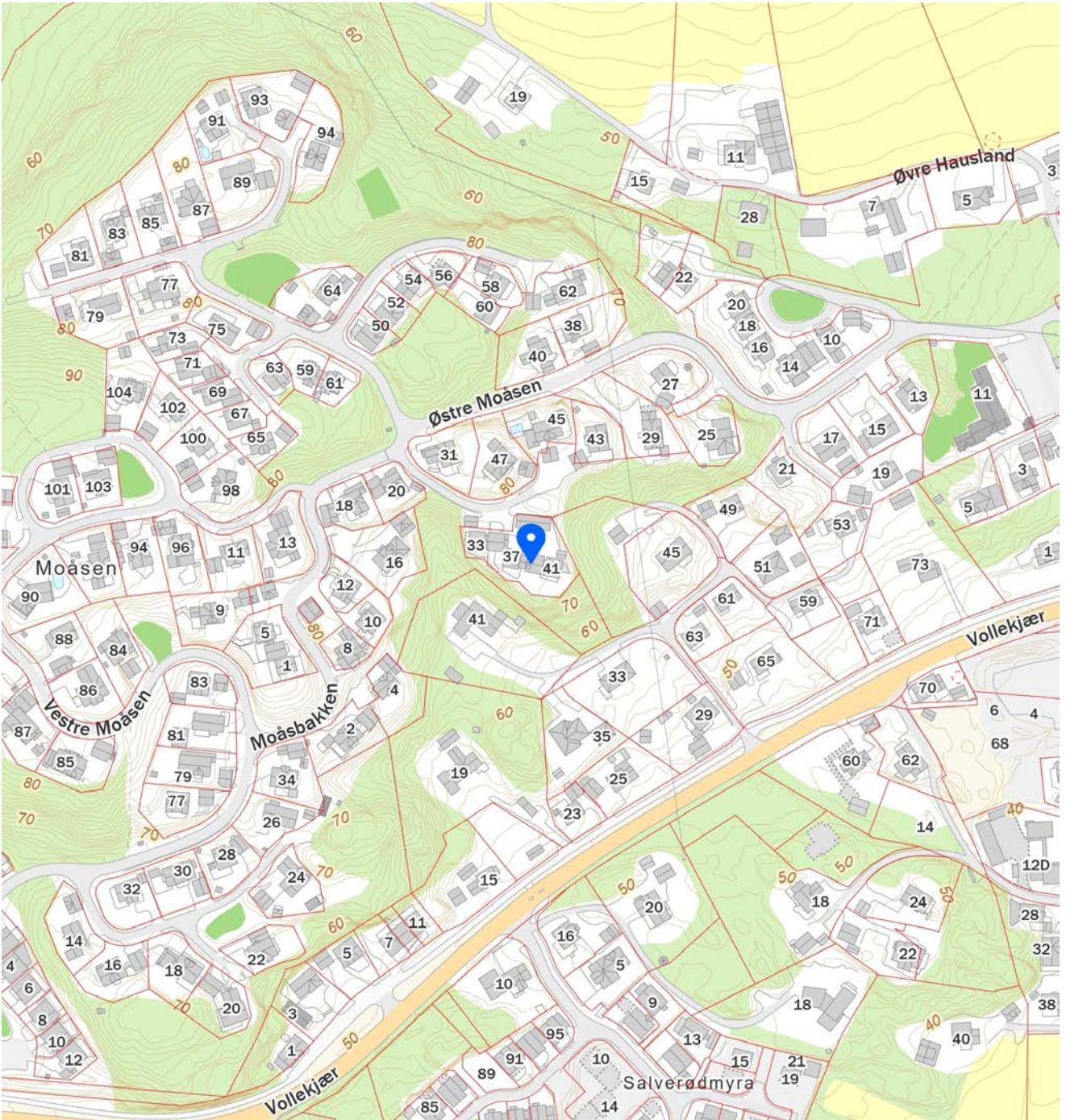
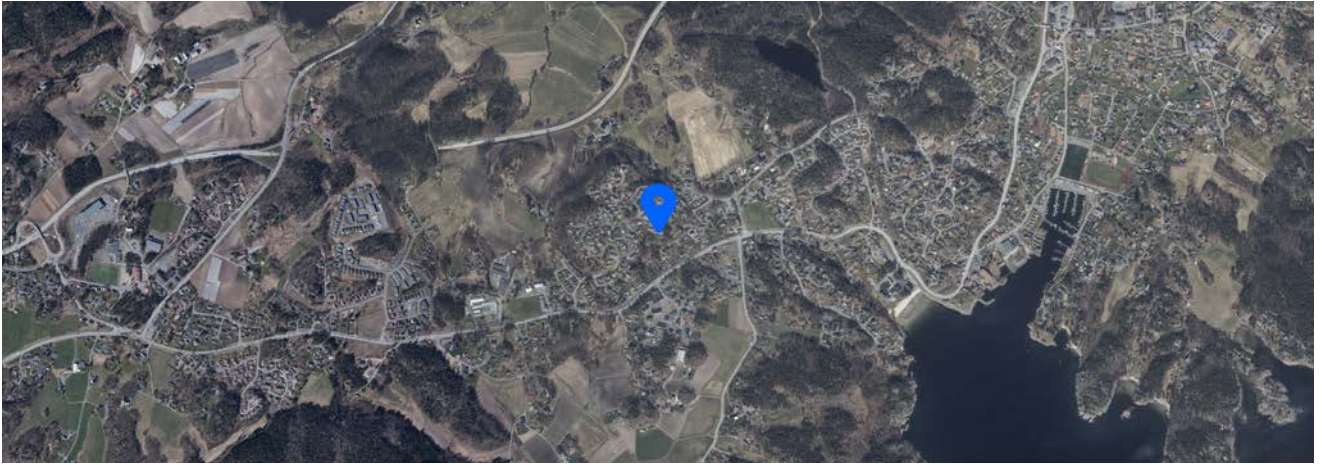


0% 43%

 Moåsen/Tykkåsen
 Fevik
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau, feiestige** og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller, bodhyllor, lagringshyllor** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

INNBO SOM IKKE MEDFØLGER: GARDINER I ALLE ROM
STUE: SOFAGRUPPE BESTÅENDE AV SOFA OG 2 STOLER+BORD
MALERI OVER SOFA + MALERI OVER SPISEBORD
TV OG SKATOLL UNDER TV, MALERI OVER TV
SPISEGRUPPE BESTÅENDE AV BORD OG 8 STOLER
STUBORD OG LITEN KOMMODE FORAN PIPE
KJØKKEN: KJØKKENBORD (2 STOLER TILHØRENDE SPISEGRUPPE)
GANG: TELEFONBORD/STOL OG SPEIL
SOVEROM: NEDRE: SENGE, NATTBORD OG BILDE+LAMPE
2 ETG MOT ØST: SENGE OG KOMMODE/NATTBORD
2 ETG MOT VEST: SENGE OG NATTBORD

DET BLIR IKKE UTFØRT YTERLIGERE VASK ETTER VISNING OG SELGES SLIK DET ER.

Grimstad 28/10-2024

Sted/dato

Anne Karoline Andersen

Selgers signatur

Selgers signatur

Tilstandsrapport

📍 Østre Moåsen 39, 4870 FEVIK

📖 GRIMSTAD kommune

gnr. 49, bnr. 167, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 21.10.2024

Rapportdato: 31.10.2024

Oppdragsnr.: 13333-3830

Referansenummer: JC2865

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i rekke, bygget 1992, tidligere eier har bodd der siden nytt. I blindvei, rolig område, flott utsikt, og liten men godt utnyttet bolig. Alt man trenger på et plan.

Boligen fremstår vedlikeholdt med enkelte nye vinduer og ytterdører, men det meste er fra byggeår. De fleste vil nok modernisere. Normal stand utfra alder, det er gitt avvik utfra alder, avvik kontra dagens krav og forskrifter og noe etterslep vedlikehold.

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

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

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

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

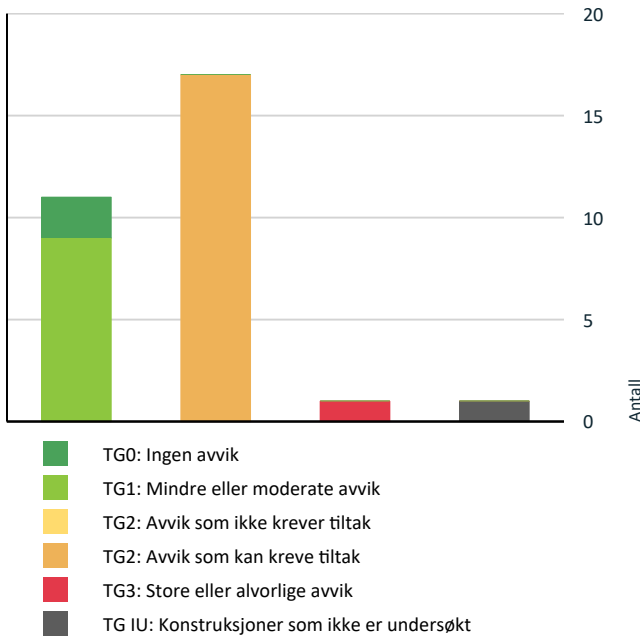
Enebolig i rekke

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

Mindre avvik: tegnet et soverom i del av stue men som ikke er bygget. Vegg på dette rom er delvis skravert over.

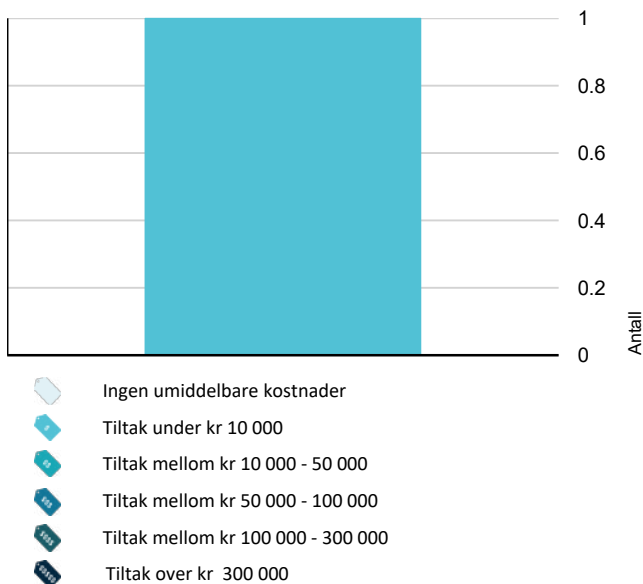
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i rekke

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Tekniske installasjoner > Varmekabler	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I REKKE

Byggeår

1992

Anvendelse

Ubebodd

Kommentar

Ref eiendomsverdi

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undertekking av sutaksplater. Regnes som noe enklere type undertak hvor det kan forekomme fuktskjolder etc. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført.

Yttertekking av betongstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Noe mose, kan med fordel fjernes.

Konsekvens/tiltak

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



TO 2 Nedløp og beslag

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

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

Vannbord og vindski av tre.

Stigtrinn feier OK.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Behovsvurdering snøfangere.



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke observert åpenbare avvik som større råtepunkter, men ikke alt kontrollert pga tilgang fra nabo bla. Det er stedvis malingflass, noe vedlikehold påregnes. utfra alder på kledning så må det forventes at behov for utskiftninger kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere vurdering, normalt vedlikehold som maling mm. Utskiftninger påregnes fremtid.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Trekonstruksjon med trekledning. Lufting etablert med raftepapp. Ikke observert åpenbare avvik som ansees unormalt.

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

TG 2 Vinduer

Tre og pvc vinduer med isolerglass. 3 vinduer fra 18/19, ellers byggeår.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedsaklig vinduer fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn og fremtidig modernisering påregnes.

TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karm og dørsvill.

- inngangsdør, tredør med isolerglass. Trolig fra byggeår. Tar litt i svill, vurdere noe justering.

- balkongdør, pvc dør med isolerglass, fra 2018. Tar litt i karm, vurdere noe justering.

- bod dør, pvc dør med isolerglass, fra 2018. Funksjon OK.

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

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørbblad og karm må forventes.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere modernisering på sikt.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre overflater, men normal bruks og aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering må vurderes av kjøper.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell, ingen vesentlige/unnormale avvik avdekket. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk. Noe ujevnheter i betongdekke må også forventes.

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

TG 2 Radon

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her:
<https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon>

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med pusset overflate. Ingen vedovn monteret.

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp. Håndløper begge sider.



TG 2 Innvendige dører

Tredører.

Dører av eldre årgang har generelt dårligere kvalitet på pakning mellom dør og karm og derav dårligere isolasjonsevne.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe justering/vedlikehold.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt strie og belegg vegger. Malt slett tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Merke hjørne dusjsone. Noe riss i sparkelskjøt i tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere modernisering.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk ihht dagens krav. Det er sluk innenfor dusj og tett sokkel inn dit, ved evt vannsøl eller lekkasje utenfor dusj så vil ikke det vannet ledes enkleste vei til sluken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere annen løsning med dusjkabinett med åpen sokkel liknende.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg som membranløsning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjgarnitur, innredning, opplegg vaskemaskin og wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk som styres via kjøkkenventilator. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luft sirkulasjon. Ventilasjon sees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

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

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



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Belegg på gulv. Innredning fra byggeår med laminerte fronter og benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

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

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Både innredning og vifte er fra byggeår. Fremstår med gjenværende bruksverdi dersom dette er ønskelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering må vurderes av kjøper.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år. Stoppekran plassert i bod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG IJ Varmekabler

Vindfang, bad, soverom nede. Det er også en termostat ved kjøkken, ukjent om denne går til kjøkken, gang eller evt stue.

Ikke funksjonstestet annet enn termostat da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereider plassert i bod og er nyere årgang. Estimert levetid på bereder er 15-25 år. Lekkasjesensor som skal stenge vann ved evt lekkasje.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

⚠ TG 2 Elektrisk anlegg

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

Automatsikringer i vindfang.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeår, ukjent historikk ellers.
2. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
3. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

4. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
5. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

6. 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

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

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

Generell kommentar

Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik.

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

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



⚠ TG 3 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?
Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

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

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle. Lite flater synlig for kontroll. Ikke observert åpenbare avvik.

TG 0 Terrengforhold

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold. Må vurderes ytterligere ved nedbør og evt vurdere noe tilpasninger.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

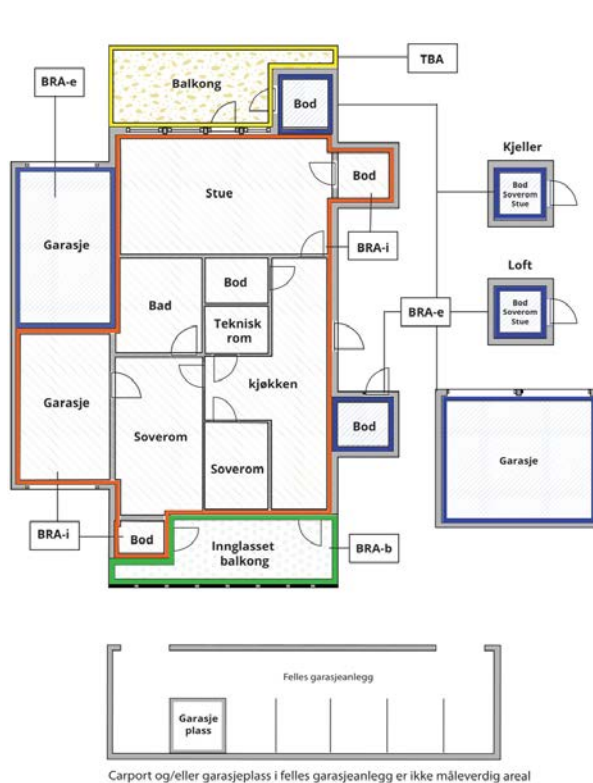
Hva er måleverdig areal?

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.



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 i rekke

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	65			65	13
2 etasje	20			20	
SUM	85				13
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang , Bod , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom		
2 etasje	Soverom , Soverom 2, Trapperom		

Kommentar

Garasje i felles rekke 18 kvm, ikke vurdert bygningsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre avvik: tegnet et soverom i del av stue men som ikke er bygget. Vegg på dette rom er delvis skravert over.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig i rekke	80	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2024	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Thor Olav Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	49	167		4	1449 m ²	Ref eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Østre Moåsen 39

Hjemmelshaver

Andersen Ingrid

Kommentar

Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.01.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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/JC2865>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Østre Moåsen 39, 4870 FEVIK

06 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Østre Moåsen 39

Postadresse

Østre Moåsen 39

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

1992

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39

Informasjon om selger

Hovedselger

Andersen, Anna Margrethe

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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2020

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Egeninnsats: Bytte av det store vinduet i stua, terassedør i stua og utvendig bod dør. Inngangsdøra er også byttet, ukjent når og av hvem.

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Beskriv feilen og omfanget

Varmtvannsberederen kuttet ofte oppvarmingen av vannet, og derfor flere mislykkede forsøk på utbedringer. Arbeidet utført av rørlegger Liene våren 2024, har vist seg å være OK !

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifte av varmeelement og vann stopper i varmtvannsbereder

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Liene AS, 4870 Fevik

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2015

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte av varmtvannsbereder

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Liene AS, 4870 Fevik

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2 Årstall

2023

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Oppgradert kurs til varmtvannsbereder.



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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Andre opplysninger

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94205118



Egenerklærings skjema


Name

Andersen, Anna Margrethe

Date

2024-11-06

Identification

 Andersen, Anna Margrethe



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Andersen, Anna Margrethe

06/11-2024
13:49:43

BANKID

Veikart

Adresse: Østre Moåsen 39, 4870 FEVIK
Gnr/Bnr: 49/167/0/4



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:3,500
Areal: 1449 m²
Dato: 2024-10-28



Tegnforklaring - Veikart

VNR_VEGKATEGORI, VNR_VEGSTATUS

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

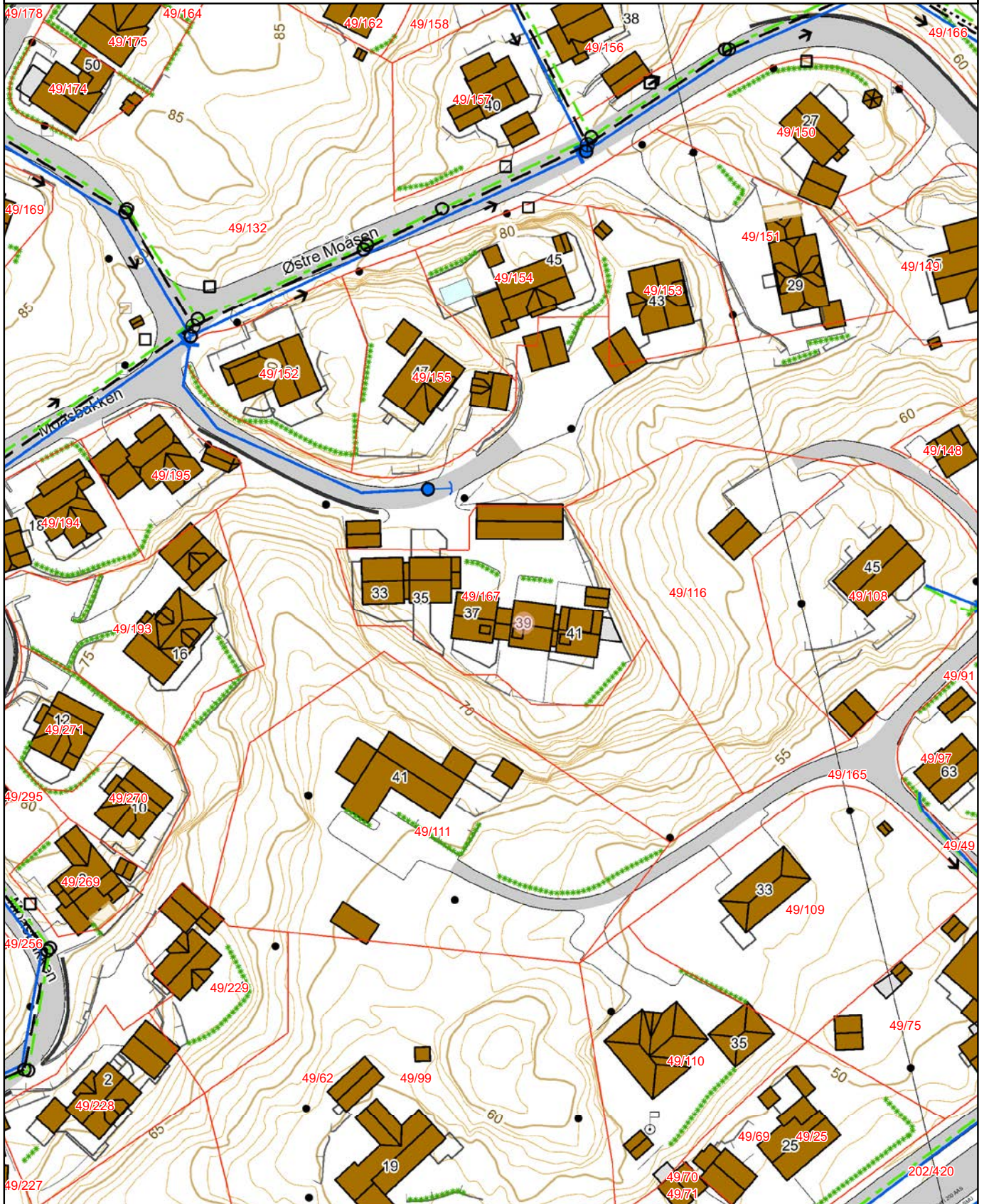
Ledningskart

Adresse: Østre Moåsen 39, 4870 FEVIK
Gnr/Bnr: 49/167/0/4



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1449 m²
Dato: 2024-10-28



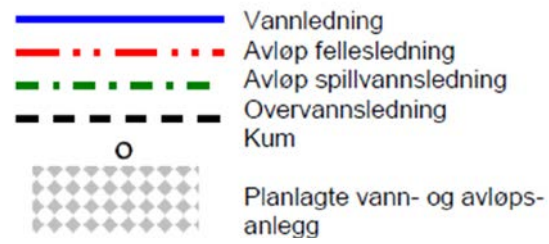
Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

Vann og avløp



Grunnkart

Adresse: Østre Moåsen 39, 4870 FEVIK
Gnr/Bnr: 49/167/0/4



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1449 m²
Dato: 2024-10-28



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

Oversiktskart

Adresse: Østre Moåsen 39, 4870 FEVIK
Gnr/Bnr: 49/167/0/4



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1449 m²
Dato: 2024-10-28



Matrikkelkart



Grimstad
kommune

Adresse: Østre Moåsen 39, 4870 FEVIK
Gnr/Bnr: 49/167/0/4

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1449 m²
Dato: 2024-10-28

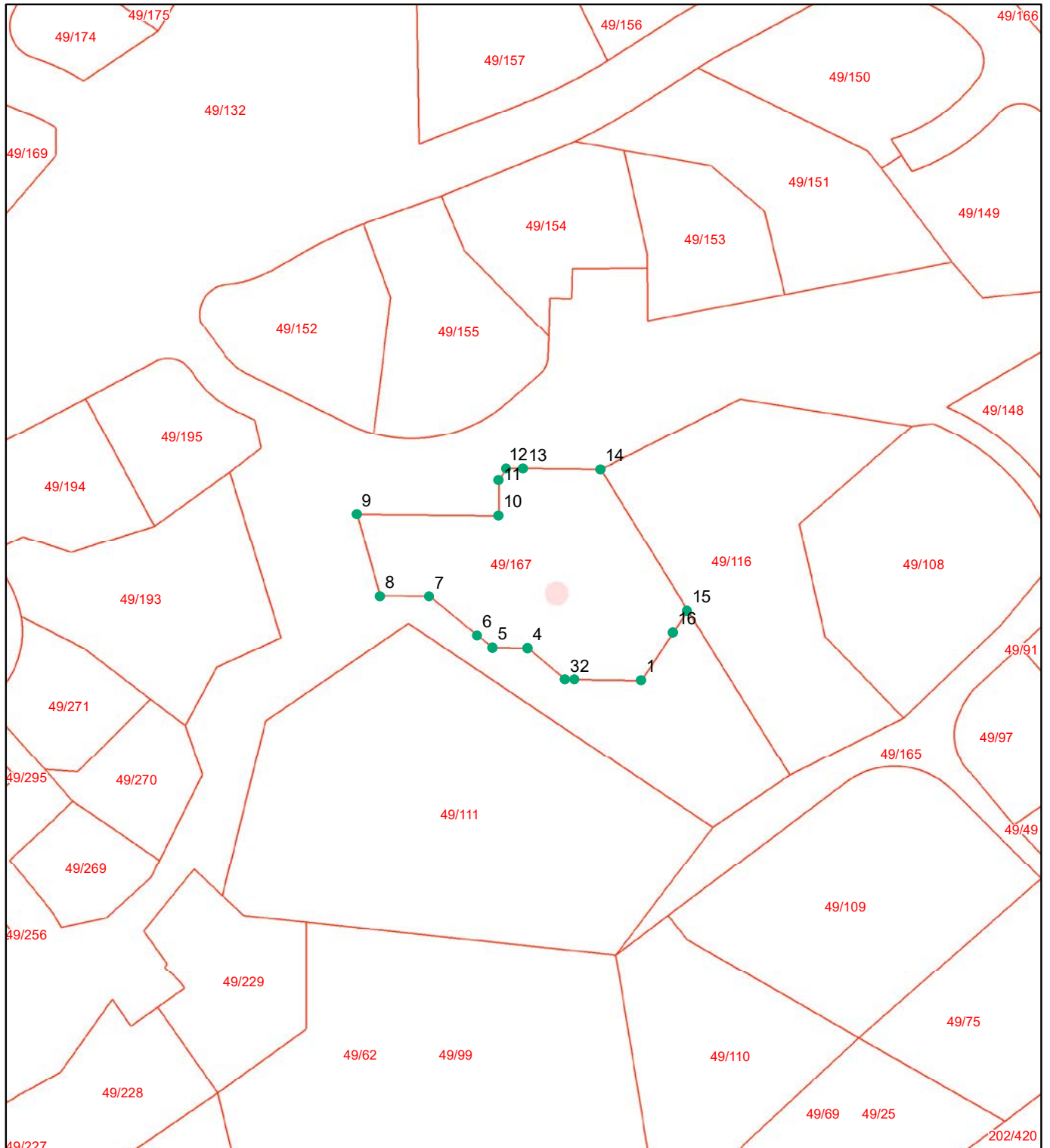


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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 : 28.10.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1449.0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6470271.09505	479736.56414	Ikke spesifisert	12.22	Umerket		Totalstasjon	13	0
2	6470271.21502	479724.355266	Ikke spesifisert	1.8	Umerket		Totalstasjon	13	0
3	6470271.22474	479722.560258	Ikke spesifisert	8.98	Umerket		Totalstasjon	13	0
4	6470276.98448	479715.69004	Ikke spesifisert	6.38	Umerket		Totalstasjon	13	0
5	6470277.04574	479709.319877	Ikke spesifisert	3.62	Umerket		Totalstasjon	13	0
6	6470279.32007	479706.510288	Ikke spesifisert	11.34	Umerket		Totalstasjon	13	0
7	6470286.45089	479697.713182	Ikke spesifisert	9.12	Umerket		Totalstasjon	13	0
8	6470286.52769	479688.605318	Ikke spesifisert	15.65	Umerket		Totalstasjon	13	0
9	6470301.5626	479684.35282	Ikke spesifisert	26.03	Umerket		Totalstasjon	13	0
10	6470301.33314	479710.343254	Ikke spesifisert	6.5	Umerket		Totalstasjon	13	0
11	6470307.82352	479710.403771	Ikke spesifisert	2.56	Umerket		Totalstasjon	13	0
12	6470309.96278	479711.795935	Jord	3.12	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6470309.93045	479714.905996	Ikke spesifisert	14.18	Umerket		Totalstasjon	13	0
14	6470309.79512	479729.070753	Fjell	30.49	Bolt		Totalstasjon	13	0
15	6470283.86992	479745.022796	Ikke spesifisert	4.78	Umerket		Totalstasjon	13	0
16	6470279.88494	479742.382583	Ikke spesifisert	10.56	Umerket		Totalstasjon	13	0

side: 1

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-49/167/0

Bruksnavn	ØSTRE MOÅSEN 33-41	Beregnet areal	1 449.0
Etablert dato	02.09.1992	Historisk oppgitt areal	1 446.9
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

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

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OG - Oppmålingsforretning/grensejustering	18.06.2014	19.06.2014	M 10364	
SE - Seksjonering	09.11.1992			
SE - Seksjonering	09.11.1992			
SE - Seksjonering	09.11.1992			
SE - Seksjonering	09.11.1992			
SE - Seksjonering	09.11.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	02.09.1992		M 6450	

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"/>	02.09.1992	1 449.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
18871157	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 18871157: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	109.5
Antall etasjer	1	BRA Totalt	109.5
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	06.11.1997	12.12.1997
IG - Igangsettingstillatelse	30.12.1997	15.01.1998
TB - Tatt i bruk	30.01.1998	20.02.1998

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	109.5	109.5	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
18871157-1	T - Tilbygg	FA - Ferdigattest	15.06.2020

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	33.5	33.5	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	10.06.2014	23.06.2014
IG - Igangsettingstillatelse	10.06.2014	23.06.2014
FA - Ferdigattest	16.12.2014	19.12.2014

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Østre Moåsen	33		4870 FEVIK
Østre Moåsen	35		4870 FEVIK
Østre Moåsen	37		4870 FEVIK
Østre Moåsen	39		4870 FEVIK
Østre Moåsen	41		4870 FEVIK

Matrikkelrapport for Seksjon 4202-49/167/0/4

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	09.11.1992	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
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
INGRID ANDERSEN		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	09.11.1992			

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
8751463	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk

Bygning 8751463: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	86.0
Antall boenheter	3	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	86.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
----------------	------	-----------------

RA - Rammetillatelse	25.10.1991	25.10.1991
IG - Igangsettingstillatelse	15.09.1992	09.10.1992
TB - Tatt i bruk	15.10.1992	18.11.1992
EB - Endre bygningsdata	17.03.2021	17.03.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	86.0	5	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	64.0	0.0	64.0	0.0
H02	0	22.0	0.0	22.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Østre Moåsen	39		4870 FEVIK

Kommunedelplan

Adresse: Østre Moåsen 39, 4870 FEVIK

Gnr/Bnr: 49/167/0/4

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

Formål:

Hensynssone:



Grimstad
kommune

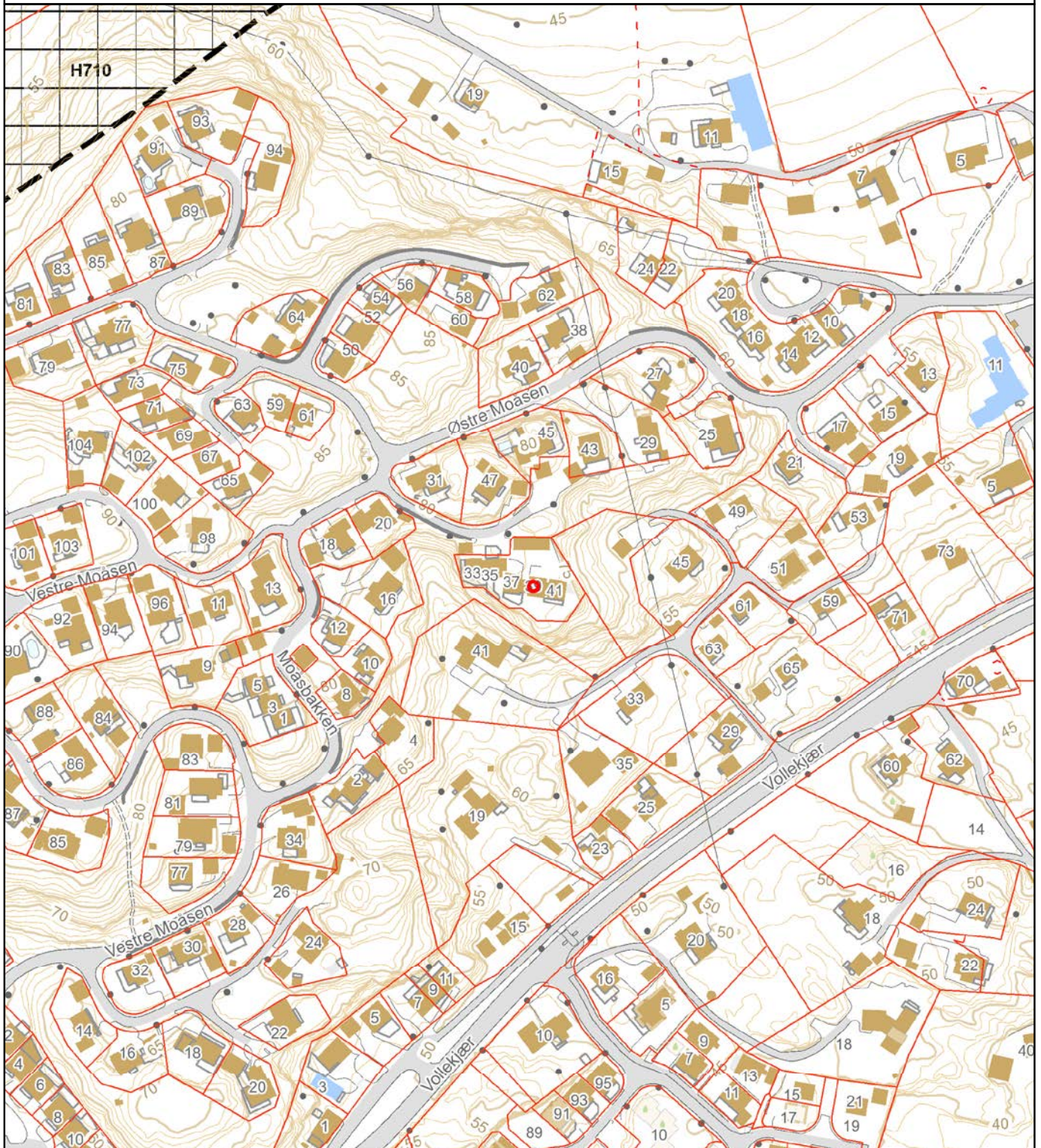
N

Målestokk:

1:2,500

Dato:

2024-10-28



Tegnforklaring - Kommunedelplan

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

Kommuneplan

Adresse: Østre Moåsen 39, 4870 FEVIK

Gnr/Bnr: 49/167/0/4

Planident:

Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019

Plannavn: Grimstad

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

Formål: Boligbebyggelse nåværende



Grimstad
kommune

N

Målestokk:

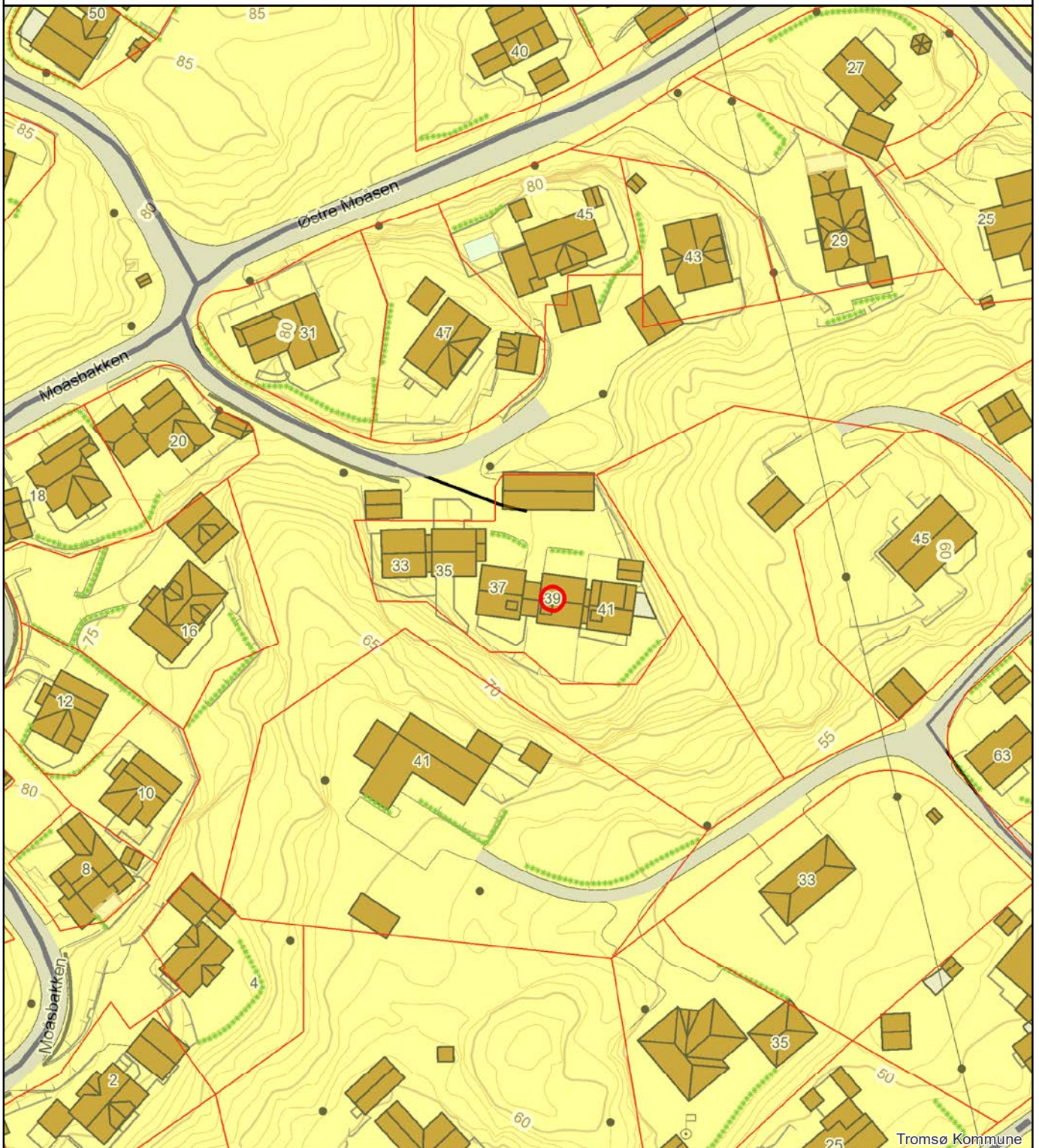
1:1,000

Dato:

2024-10-28



Hensynssone:



Tegnforklaring -

Kommuneplan

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

presentasjon

- ▨ KpAngittHensynSone, FISK
- ▨ KpAngittHensynSone, Bevaring naturmiljø
- ▨ KpAngittHensynSone, Friluftsliv
- ▨ KpAngittHensynSone, Kyststi
- ▨ KpAngittHensynSone, Landskap
- ▨ KpAngittHensynSone, HENSYNSZONE 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 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

Reguleringsplan

Adresse: Østre Moåsen 39, 4870 FEVIK

Gnr/Bnr: 49/167/0/4

Planident: 100

Ikrafttredelsesdato: 11.4.1988

Plannavn: MOÅSEN



Grimstad
kommune

N

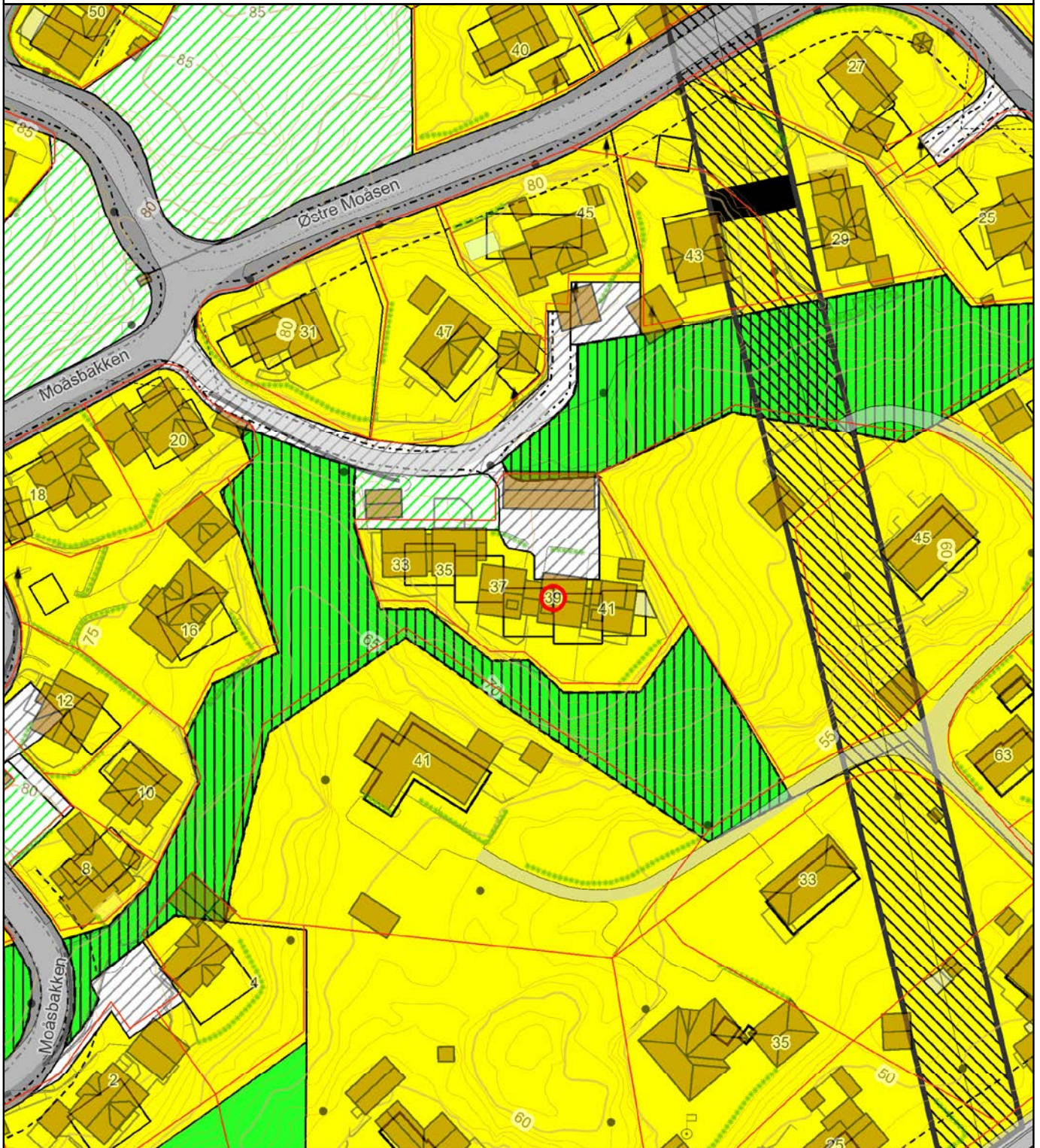
Målestokk: 1:1,000

Dato: 2024-10-28








Formål: Felles parkeringsplass, Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



Tegnforklaring -

Reguleringsplan

	1243 - Innkjøring
	<all other values>
	Reguleringsplan bevaringsgrense
	1203 - Regulert tomtegrense
	1211 - Byggegrense
	1213 - Planlagt bebyggelse
	1214 - Bebyggelse som inngår i planen
	1221 - Regulert senterlinje
	1222 - Frisiktlinje
	1223 - Regulert kant kjørebane
	1259 - Måle- og avstandslinje
	Reguleringsplan formålsgrense
	Reguleringsplanomriss
	510 - Høyspenningsanlegg
	663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
	Områder for boliger m/tilhørende anlegg
	Kjørevei
	Annen veggrunn
	Gangveg
	FRIOMRÅDER
	Annet friområde
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

GRIMSTAD KOMMUNE

REGULERINGSPLAN MOÅSEN

REGULERINGSBESTEMMELSER

DATO: 30.06.87 REVIDERT: 30.11.87, 09.12.87, 11.12.87, 01.02.88

Det regulerte område er vist på plan med reguleringsgrense.
Bebyggelsen er tegnet inn.

Området er regulert for følgende formål:

Byggeområder	PBL.	§ 25.1	Boliger eksisterende Boliger nye Off. formål-barnehave	A B C
Landbruksområder	PBL.	§ 25.2		J
Trafikkområde	PBL.	§ 25.3	Kjørevei/parkering	K
Friområde	PBL.	§ 25.4	Anlegg for sport/idrett Turveier	F G
Fareområde	PBL.	§ 25.5	Områder for Høyspennings- anlegg	H
Spesialområde	PBL.	§ 25.6	Fornminnefelt	R
Fellesområde	PBL.	§ 25.7	Frisiktsoner Felles avkjørsel Felles oppholds- og lekeplass Felles vernesoner for eksisterende vegetasjon	S Fa Fl V

1. Byggeområder

1.1 Byggeområder med eksisterende boliger, feltene A1 - A8.

- 1.1.1 Utnyttingsgrad for hvert enkelt felt er angitt i plan. Nye boliger tilpasses eldre bebyggelse innenfor rammen av de krav reguleringsbestemmelsene stiller. Krav til biloppstillingsplasser er som for ny bebyggelse.
- 1.1.2 Avkjørsel til de enkelte eiendommer skal vurderes ved utarbeidelse av tomtedelings- eller bebyggelsesplan. For ny bebyggelse i felt A4 forutsettes adkomst over parkeringsplass nord for feltet.

- 1.1.3 Tiltak mot støy vurderes i hvert enkelt tilfelle ved søknad om ny bebyggelse. Før byggetillatelse gis må det dokumenteres at støyforholdene blir akseptable. Om nødvendig må støyskjermer eller støyvoller bygges.
- 1.1.4 Før nye boligheter tillates, skal det utarbeides tomtedelings- og bebyggelsesplan for det aktuelle felt i overenstemmelse med de krav plan- og bygningsloven stiller.
- 1.2 Byggeområder for nye boliger, feltene B1 - B23.
- 1.2.1 Feltene skal bebygges med boliger og tilhørende garasje(r). Byggegrenser og ønskelig plassering av boligene er vist på tomtene. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Dersom bebyggelsen avviker vesentlig fra det som er tegnet kan bygningsrådet kreve at det legges frem bebyggelsesplan.
- For område B2 må støyvoll langs riksveg 420 i henhold til plan bygges før boligene kan tas i bruk.
- 1.2.2 Boliger skal generelt oppføres i en etasje. Underetasje og/eller loft kan innredes til boligrom innenfor rammen av byggeforskriftene når de naturgitte og andre forhold etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det.
- Bebyggelsens etasjetall er angitt på plankartet. På tomter i feltene B3-4-8-9-10 (4 hus) - 17 (2 hus), 22 (1 hus) tillates ikke loft utover Husbankens definisjon av ikke målbart areal.
- Grunnmur = underkant bjelkelag 1. etasje er påført plan. Høydene er veiledende og skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
- Mønehøyde fra ferdig planert terreng til mønehøyde skal for 1 etasjes hus ikke overstige 6,5 m målt vertikalt fra møne til ferdig planert terreng, for hus med underetasje er max. høyde 8,5 m.
- 1.2.3 Bygninger skal ha saltak med møneretning i husets lengderetning; takvinkel 25-38 grader vurdert i forhold til planens krav til etasjer og høyder.
- 1.2.4 Utvendig kledning skal være trepanel. Dette gjelder i regelen også for sokkeletasje i full høyde.
- 1.2.5 Utnyttelsesgrad for eneboligtomter settes til max. 0,3 for samlet brutto gulvareal inklusive garasje, i forhold til netto tomteareal. Maksimal grunnflate for boliger og garasje begrenses til 25% av tomtens nettoareal.
- 1.2.6 I feltene B1, B2, B9, B13, B14, B19, B21 og B23 skal bebyggelsen utformes som konsentrert bebyggelse. Hvert område skal utbygges under ett evt. deles i grupper på grunnlag av plan. I feltene B10, B14, B17 og B18 er innenfor hvert felt en gruppe hus som også skal utbygges under ett.
- 1.2.6.1 Mellom felt B19 og felt A6 skal det settes opp gjerde med høyde min. 90 cm.

- 1.2.7 Det skal anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. bolig og 1 biloppstillingsplass for hver hybel. Plass foran garage ansees ikke som biloppstillingsplass. Biloppstillingsplassene skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk. Garasjen bygges i den grad det er mulig sammen med bolighuset. Både sammenbygget og frittliggende garasje bygges i samme utførelse og stil som bolighuset. Garasjen skal primært plasseres innenfor byggegrenser. Det kan tillates 1m avstand fra regulert veigrunn når garasje ligger parallelt med vei og min. 4m når garasjen ligger vinkelrett på vei. Garasje sammenbygget med hus kan plasseres 1m fra nabogrense når vegg mot nabo utføres som B-30 vegg. Fellesgarasje tilpasses i materiale og stil de respektive boliggrupper. Dersom garasje i fellesanlegg bygges enkeltvis skal de bygges på en slik måte at de lett kan bygges videre på.

- 1.3 Byggeområde for offentlig formål, felt C.
Området er avsatt til barnehage for Huslandsområdet, for bebyggelsen gjelder samme krav som for de nye boliger innenfor reguleringsgrensen. Til daglig parkering benytter barnehagen reserveparkeringsplass K2 for betjening og besøkende.

2. Landbruksområder.

- 2.1 Området skal benyttes til landbruksformål.
- 2.2 Oppføring av bygninger er ikke tillatt. Bygningsrådet kan gjøre unntak for mindre driftsbygninger, etter anbefaling fra landbruksmyndighetene.

3. Trafikkområder.

- 3.1 Veier.
- 3.1.1 Bygningsrådet kan vedta mindre vesentlige endringer i veiens horisontal- og vertikalplan.
- 3.2 Parkering.
- 3.2.1 Parkeringsarealer K1 og K2 er for parkering av tunge kjøretøyer, for evt. vinterparkering av personbiler fra tomter lenger inne i feltet, (nattparkering). Den kommunale barnehagen disponerer nødvendig antall parkeringsplasser på dagtid.

4. Friområder.

- 4.1 Friområder F1 og F4 skal nyttes til sport og lek. Nødvendige bygg og anlegg for dette kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet hvis det ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.
- 4.2 I område F4 skal ved gårdsvei etableres parkeringsplass i tilknytning til skibakken.
- 4.3 I område F4 skal anlegges balløkke og akebakker. Plan utarbeides spesielt. Felles oppholds- og lekeplass F1 7 opparbeides sammen med dette i oppfylt dalføre mot øst.

- 4.4 Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp eller el. kraftforsyning kan oppføres i områdene etter plan godkjent av bygningsrådet.
- 4.5 Turveier G1, G2 og G3 kan bare benyttes til adkomstvei der det er vist i plan. Avkjørsler til turvei ut over dette må godkjennes av bygningsrådet.

5. Fareområder.

- 5.1 Området H er avsatt til transformatoriosk for høyspent ledningsnett i området.

6. Spesialområder.

6.1 Fornminnefelt.

- 6.1.1 "Innenfor to spesialområder med formål bevaring, merket R på reguleringskartet, er det gravfelt som er fredet i medhold av lov om kulturminner av 9. juni 1978, §§4, 6 og 8".

7. Fellesområder.

7.1 Frisiktsoner ved vei.

- 7.1.1 Nødvendige frisiktsoner ifølge plan disponeres av de respektive tomteeiere, men er underlagt vanlige bestemmelser for siktssoner når det gjelder terreng og vegetasjon.

7.2 Fellesavkjørsler.

- 7.2.1 Felles avkjørsler opparbeides i felleskap av de eiendommene avkjørslene gjelder.

7.3 Felles opphold- og lekeareal Fl 1 - Fl 10.

- 7.3.1 De regulerte felles lekearealer og oppholdsarealer skal være opparbeidet i en slik stand at de kan benyttes når bebyggelsen tas i bruk.

- 7.3.2 Arealene Fl 3 - Fl 10 dekker boligområdene B1 - B21. Eneboligfeltet B22 benytter sammen med B21 arealet Fl 10. For felt B15 opparbeides areal Fl 7 i oppfylt dalføre (område F4) etter senere detaljplan for anlegg med balløkke, akebakke, tursti osv.

Fellesbestemmelser.

1. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling og at bygningene innenfor samme område får mest mulig enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til bl.a takvinkel og materialvalg.

Bygninger skal ha god landskapsmessig tilpassing. Siluettvirkninger må unngås.

Sammen med byggemelding skal sendes en situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av hus, garaje, biloppstilling. Dette gjelder uansett når garasjen skal bygges.

2. Innhegningers og murers høyde mot vei skal godkjennes av bygningsrådet. Tomter må ikke beplantes så frisikt i veikryss hindres.

3. Avkjørsel fra private tomter til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

4. Ved siden av reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven og de kommunale vedtekter.

Bygningsrådet kan tillate mindre avvik fra reguleringsbestemmelsene når særlige grunner taler for det.

5. Det er ikke tillatt å inngå privatrettslig avtaler som er i strid med denne reguleringsplan og tilhørende reguleringsbestemmelser.

REGULERINGSPLAN MOÅSEN FELLESAREALER.

Fellesarealer Fl 1 – 11 er beregnet for følgende B - områder:

Fl 1	B1 og B23
Fl 2	B2
Fl 3	B3 – 4 – 5 – 6
Fl 4	B7 – 8 – del av 10
Fl 5	B9 – del av 10 – 11 – 12
Fl 6	B13 – 14
Fl 7	B15 – 16
Fl 8	B17
Fl 9	B19 – del av 20
Fl 10	B18 – del av 10
Fl 11	B21
V 1	Fellesareal for hele reguleringsområdet
V 2	” ” ” ”
V 3	” ” ” ”



GRIMSTAD KOMMUNE

Adresse: Rådhuset
4890 Grimstad
Telefon: *041 - 42 022
Telefax: *041 - 44 955
Postgiro: 0806 5 60 72 05
Postgiro for skatt: 1 20 90 48
Bankgiro: 2840.20.00017

Teknisk etat

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter Plan- og bygningsloven av 14.06.85 § 99 nr.2 OG 03.

Byggherre:
Roy Paulsen
N.Kirkefjell 33
4800 ARENDAL

Ansvarshavende:
Roy Paulsen

Midlertidig brukstillatelse er gitt for:

Eiendom: Moåsen 37 Gnr.49 Bnr.132
Deres søknad:10.10.91
Arbeidets art: Nybygg
Byggets art: Bolig
Behandling: Bygningsrådet Dato:25.10.91 Saksnr.:REF.310/91

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av PBL § 99 gis herved midlertidig brukstillatelse for: **BOLIG**

Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter, da bruksendring krever særskilt godkjenning.

MERKNADER:

- 1.Avløp fra sikkerhetsventil må åpnes, og føres til betryggende avløp. ✓
- 2.Festing av takstein eller dokumentasjon for at dette ikke er nødvendig.
- 3.Vindu i B30-vegg må utføres med B30-glass, alternativ fasade-sprinkling.

Brukstillatelsen gies med bakgrunn i sperret konto hos Eiendomsmegler Thorsen, som sikkerhet for ferdigstilling av utearealer i tråd med godkjenningen, jfr. meglers brev av 07.04.94, vårt brev av 12.04.94 og endelig meglers brev av 19.04.94.

DETTE ARBEIDET MÅ VÆRE UTFØRT INNEN: 30.06.94

Kontrollert av: Avd.leder O-L.Berg

Grimstad, 20.04.94

O-L. Berg
Grimstad kommune
Teknisk etat



3 0 G B 1 / 5059998
49/167/0/3 49/167/0/4 49/167/0/5 1

Opplysning om klage:

Bygningssjefens vedtak kan påklages i samsvar med bestemmelsene i Plan- og bygningslovens § 15, jfr. Forvaltningslovens kap. VI. Klagen må være skriftlig og framsatt for bygingsrådet innen 3 uker fra mottakelsen av denne melding, jfr. Forvaltningslovens § 29.

Før eventuelt søksmål kan reises om lovmessigheten av vedtaket, eller krav om erstening kan fremmes, må klageadgangen være prøvd, jfr. Tvistemålslovens § 437.



GRIMSTAD KOMMUNE

TEKNISK ETAT

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Adresse: Rådhuset
4890 Grimstad
Telefon: 041 - 42 022
Telefax: 041 - 44 955
Postgiro: 0806 5 60 72 05
Postgiro for skatt: 1 20 90 48
Bankgiro: 2840.20.00017

1 ✓

etter Plan- og bygningsloven av 14.06.85 § 99 nr.2 og 03.

Ansvarshavende:
Roy Paulsen
N.Kirkefjell 33
4800 ARENDAL

Byggherre:
Asle Thorsen Roy Paulsen
Einerstien 10
4883 BJORBEKK

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR:

Eiendom: Moåsen 39 og 41 gnr.49 bnr.132
Deres søknad av: 10.10.91
Arbeidets art: Nybygg
Byggets art: Boliger
Behandling/vedtak: Bygningsrådet Dato:25.10.91 Saksnr:REF.310/91

Besiktelse av arbeidet er foretatt og i medhold av pbl.§99 gis herved midlertidig brukstillatelse for: **TO BOENHETER**

ANSVARSHAVENDE MÅ AVTALE FERDIGBEFARING MED BYGNINGSKONTROLLEN NÅR NEDENSTÅENDE ARBEIDER ER UTFØRT:

BOLIG ØSTRE MOÅSEN 39:

1.Avløp fra varmtvannsbereder må føres til sluk:

GENERELT:

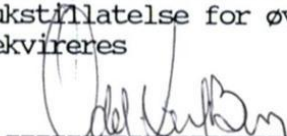
- 2a Gesimskasser må kles med K1A kledning i underkant og yttertak oppå må kles 1,2 m inn med K1A kledning, jfr. sak 310/91 pkt.2.
- 2b.Avkjørsel må flyttes og utearealer inkl.parkering opparbeides i h.h.t. godkjent plan.
- 2c. Sikringsbolter for fylling må sikres med innstøp eller likeverdig korrosjonsbeskyttelse.

DETTE ARBEIDET MÅ VÆRE UTFØRT INNEN: Pkt.1 innen 30.12.92.

Pkt.2a,2b og 2c må være i orden før brukstillatelse for øvrige bygg rekvireres

Kontrollert av: Avd.leder O-L.Berg
Grimstad, 19.10.92

Gjenpart sendt: Ansvarshavende
Byggherre


Grimstad kommune
Teknisk etat

* OPPLYSNING OM KLAGERETT *
* Bygningsrådets vedtak kan påklages i samsvar med bestemmelsene i Plan- og bygningslovens *
* § 15. Klagen må være skriftlig og fremsatt for bygningsrådet innen 3 uker fra mottakelsen *
* av denne melding, jfr. forvaltningslovens § 29. *
* Før eventuelt søksmål kan reises om lovmessigheten av vedtaket, eller krav om erstatning *
* kan fremmes, må klageadgangen være prøvd, jfr. tvistemålslovens § 437. *

Returneres til:

TINGLYST
9 NOV 1992
Begjæring¹⁾ om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner
SAND
SORENSKRIVEREMBEET
DAGBOKNR: 5588

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festefr.
0904	Grimstad	49	167	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
	Grimstad kommune	1/1

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																	
S.nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	1	11			21			31			41			51		
2	B	1	12			22			32			42			52		
3	B	1	13			23			33			43			53		
4	B	1	14			24			34			44			54		
5	B	1	15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		
Sum tellere:						5	= nevner:			5							

4. Supplerende tekst ⁶⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses <div style="text-align: center;">  Doknr: 5588 Tinglyst: 09.11.1992 Emb. 037 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM </div>

- Noter:**
- Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglyskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyspapir
 - Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
 - Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
 - B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje/seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring
 - Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner
 - Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Parterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør unngås ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Parterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse. eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3). eller
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på. (§ 5 nr. 4, første ledd)
 bruksenhetenes areal. eller
 bruksenhetenes innbyrdes verdi

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd) eller
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd)
 c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
 d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
 e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
 f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

Grimstad, 5/11-92

Hjemme

GRIMSTAD KOMMUNE

Ordfører

Noter:

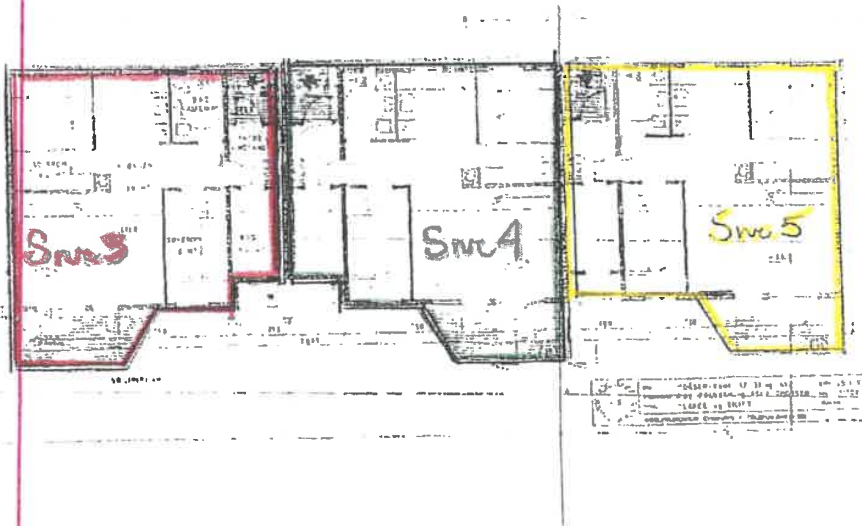
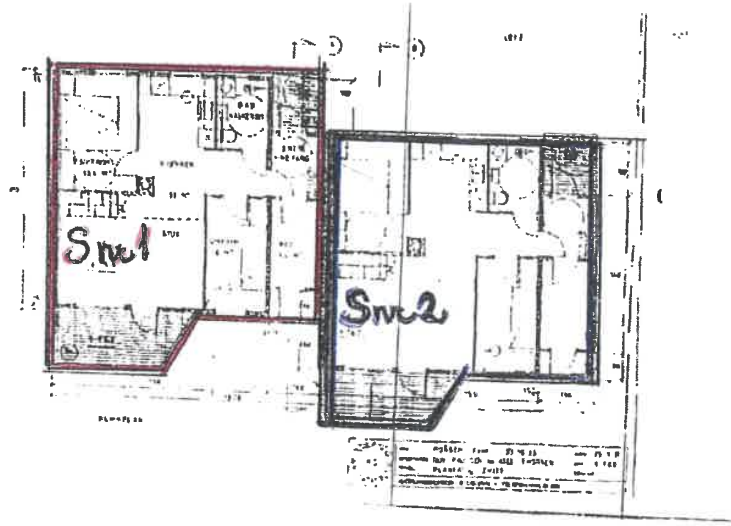
- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

GNR 49, BNR 167, GRIMSTAD KOMMUNE.

52

①

PLANTEGN. 1.etg.

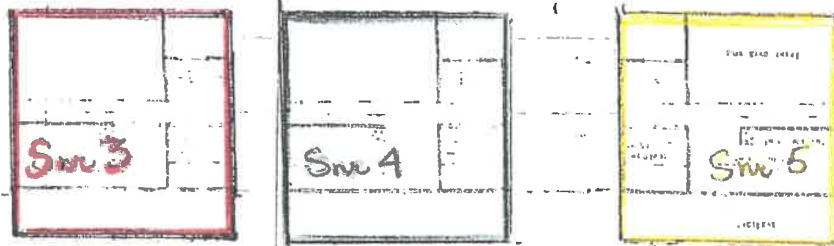
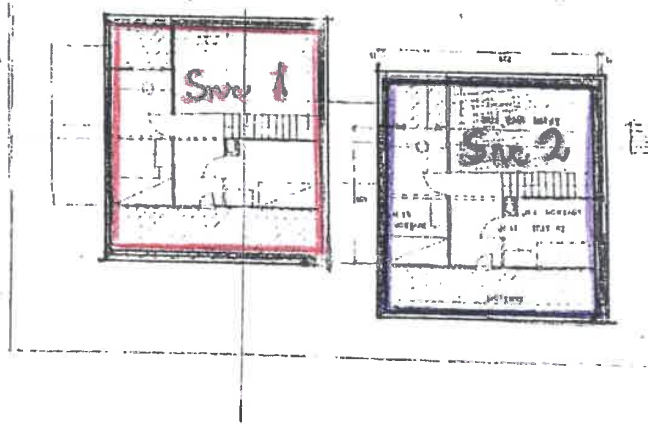


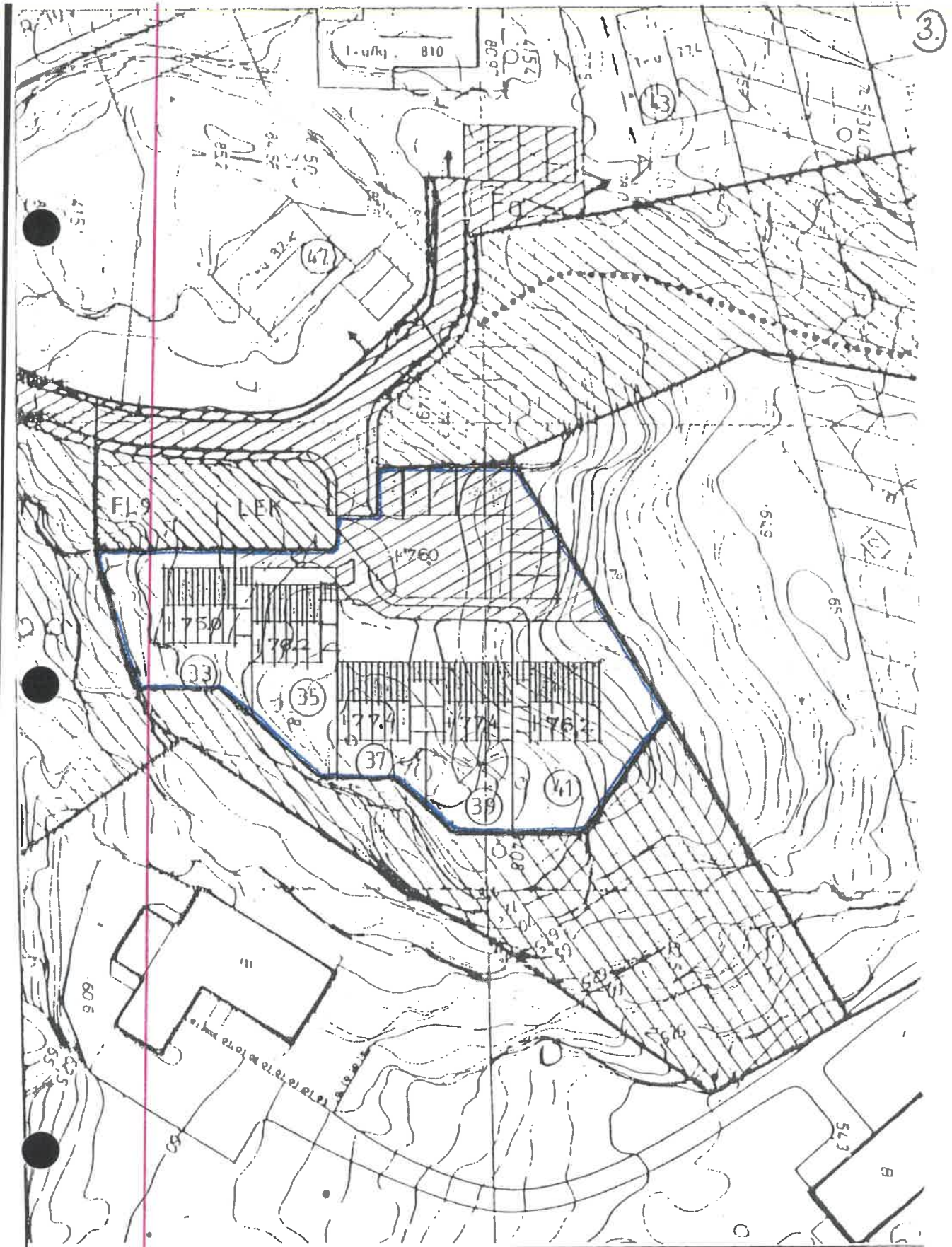
GNR 49, BNR 167, GRIMSTAD KOMMUNE

S.3

2.

PLANTEGN. 2 etg.





ROSLANDS
A/S
TOR

SAK: MOÅSEN • tomt 33 35 37 39 og 41.
BYGGHERRE: ROY PAULSEN og ASLE THORSEN.
TITTEL: BEBYGGELSE PLAN.

DATO: 1-10-91
MAL: 1:500
TEGN.NR.:



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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Østre Moåsen 39, 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 AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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