

Holvigasvingen 40

Holvigasvingen



Prisantydning: **kr 6 250 000,-**





Hyggelig, innholdsrik familiebolig i veletablert, populært boligstrøk. Noe sjøutsikt.

OMRÅDE

Holvigasvingen

ADRESSE

Holvigasvingen 40, 4879

GRIMSTAD

Prisantydning

kr 6 250 000,-

Omkostninger: **kr 176 550,-**

Totalpris: **kr 6 426 550,-**

Formuesverdi: **kr 1 192 599,-**

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

Eiendomskatt: **kr 7 152,-**



BRA-i: 175 m²

BRA Total: 175 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1999

Soverom: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 566.1 m²

Dajmi Irene Egenæs Birkedal

Eiendomsmegler - Avdelingsleder

913 48 590

dajmi.birkedal@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Grimstad

Storgaten 10, 4876 GRIMSTAD

37 25 70 00

sormegleren.no

HOLVIGASVINGEN 40

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 82, bruksnummer 205 i Grimstad kommune.

Areal

BRA - i: 175 m²

BRA totalt: 175 m²

TBA: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 66 m² Kjeller Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kontor/vindfang, Hall m/trapp , Bad

1. etasje

BRA-i: 76 m² Vaskerom , Kjøkken , Stue , Hall m/trapp , Vindfang , Bad

2. etasje

BRA-i: 33 m² Soverom , Soverom 2, Gang/trapperom /loftstue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 24 m² Innglasset balkong Terrasse

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheden.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Andreas Natvig den 04.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Enebolig bygget 1999, dagens eier har eid siden nytt. Populært område, utsikt, solrikt og bolig med god utnyttet planløsning.

Boligen fremstår i normal teknisk stand utfra alder. Det er ikke observert åpenbare unaturlige avvik, men avvik utfra alder, dagens strengere forskrifter mm. Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/ økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak. Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både

beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt. Det er kun boligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke vurdert, generelt en enkel byggeskikk og standard. Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Nedløp og beslag,TG2

Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn 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 plast. 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:
- Det er ikke observert noen åpenbare avvik, men det er stedvis sjattering i treverk som er en tidlig fase råte. Trenger ikke vedlikehold foreløpig.

Tiltak:

- Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger med tiden.

Takvindu ,TG2

Trevindu med isolerglass. Funksjon OK.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Litt lakkflass og merker i nedre del av karm av vinduet. Ikke unormalt på takvinduer. Oppsyn, takvinduer generelt har noe kortere levetid enn vanlige vinduer pga mer værbelastning.

Tiltak:

- Jevnlig oppsyn av takvinduer, utv beslag mm anbefales da takvinduer er vesentlig mer utsatt for vær og vind enn vanlige vinduer, og er utsatt punkt for lekkasjer mm.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm. Hagestue, fremstår normalt. Aluminiumsdører med enkle glass, funksjon OK. Belegningsstein gårds plass.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift. Det er skråstilte spiler i rekkverk, noe som ikke er ønskelig idag pga avstand og at de gir klatremuligheter for barn. Noe stedvis mindre svalke/ujevnheter i belegningsstein. Ikke avsluttet mot nybygget garasje.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Vurdere spiler, belegningsstein mm.

Utvendige trapper,TG3

Murt trapp/betong.

- Det er avvik:

- Ingen håndløper.

- Tiltak:

- Håndløper anbefales.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede. Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unnormale avvik avdekket. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk. Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

- Det er avvik:

- Det er stedvis litt knirk i gulv. Det er stedvis mindre nivåforskjell gulvflater som ansees normalt.

- Tiltak:

- Fungerer med avviket. Vurdere utbedring om man likevel skal bytte gulv rundt om.

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

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

- Andre tiltak:

- Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Innvendige trapper,TG2

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Kun en side, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm.

- Andre tiltak:

- Håndløper anbefales på begge sider.

Våtrom

Kjeller > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Fliser og trepanel vegger. Malt slett tak..

- Det er avvik:

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

- Tiltak:

- Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.

Kjeller > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

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

Tetthet er ikke kontrollert.

- Det er avvik:

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

- Tiltak:

- 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 > 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. Litt løsnet ved døren men er festet igjen med spiker likn.

- 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

Overflater vegger og himling,TG2

Trepanel vegger og malt slett tak.

- Det er avvik:

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

- Tiltak:

- Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.

1 etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Fliser på gulv.

- Det er avvik:

- Det er ikke fall mot sluk i rommet.

- Tiltak:

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

1 etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Sluk kontrollert i den grad mulig.

- Det er avvik:

- Det er redusert tilgang og litt smuss mm i sluken, ikke mulig å kvalitetssikre membran løsning.

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

- Tiltak:

- Ytterligere kontroll sluk/membran. 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 > Kjøkken

Avtrekk,TG2

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

- Det er avvik:

- Vifte/Villavent fungerer ikke på nivå 1.

- Tiltak:

- Fungerer med avviket.

Tekniske installasjoner

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 vaskerom og fra byggeår. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Branntekniske forhold,TG3

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

Nei

Kommentar:

18.Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

Kommentar:

19.Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Kommentar:

20.Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kommentar:

Kostnadsestimat : Under 10 000

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Loft står som uinnredet, og et soverom nede står som bod. Bør søkes bruksendret.

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

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

Normalt vedlikehold.

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 bygnings sakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

566.1 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet med plen og beplantning foran og

Beliggenhet

Meget sentralt beliggende i veletablert og populært boligområde. Nærhet til fine rekreasjonsområder ved Groos, badestrender og fine turområder. Nærhet til Holviga skoler samt UIA.

Adkomst

Fra sentrum følg Vesterled og ta så til venstre Grooseveien, følg denne til etter båthavna hvor avkjørsel blir på høyre hånd etter svingen.

Bebyggelsen

Eneboliger og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Askeladden barnehage
Hokus Pokus barnehage

Skolekrets

Holviga skoler

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Andreas Natvig

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tre

Sammendrag selgers egenerklæring

Punkt 15. Feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg, kjøkkenvifte fungerer bare med bruk av "2" bryter - "1" virker ikke

Punkt 24. Bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet boligrom. Ja. 2001, Innredet loft med 2 soverom, ikke omsøkt.

Punkt 25.2.7. Satt opp hagestue på eksisterende veranda. Ikke søknadspliktig.

Punkt 38. Forhold av betydning for eiendommen nabovarsel om utvidelse av veranda på Holvigasvingen 38.

Punkt 32. Annet gjelder takvindu. Ingen lekkasje, men etter forsikrings sak og bytte av glass fikk jeg beskjed om at det var lurt å bytte vindu ila 3-5 år (2022) - ikke utført. Soverom topp etasje mot syd - pga "glemt å lukke vindu" - lett fuktskade i parkett under vindu pga regn. Har regnet inn når vindu har vært åpent.

Garasje bygget selv i 2003-2004

Kjøkken - ny benkeplate samt malt kjøkkeninnredning og vegger i 2018.

Bad: Malt og nye dusjkabinett påp begge bad, satt inn i 2018.

Stue: Malt i 2019

Vindfang: Malt og ny tapet i 2020.

Ny ytterdør satt inn i 2020.

Underetg. Slipt gulv - beiset/lakket gulv, malt alle rom og tapetsert trappegang 2019-2021.

Malt hus utvendig (Drygolin Extreme) i 2023.

Ingen aktiv velforening

Privat brøyteavtale ca 2000-3000 pr år.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Loft står som uinnredet, og et soverom nede står som bod.

Standard

Hoved etg.

Yttergang: fliser på gulv, malt panel på vegger. Plass til garderobeoppheng.

Mellomgang: Parkett på gulv, malt panel i kombinasjon med tapet på vegger. Det går malte tretrapper til begge etasjer.

Stue: Parkett på gulv, malt panel på vegger. Romlig og lys stue med flere gode møbleringsmuligheter og oppholdssoner. Fra stuen er det utgang til solrik og lun veranda. Her er også en koselig hagestue.

Kjøkken: Parkett på gulv, malt panel på vegger. Romslig innredning med malte fronter og benkeplate i laminat. fliser mellom over- og underskap. frittstående hvitevarer bestående av komfyr med keramisk koketopp, oppvaskmaskin, kjøleskap. God plass til spisebord ved vinduene.

Vaskerom: Belegg på gulv, malt tapet på vegger, opplegg for vaskemaskin og kondensstørketrommel.

Rommet ligger på innsiden av kjøkkenet, med egen utgang.

Bad: fliser på gulv, malt panel på vegger. innredning bestående av servant med speil, wc og dusj.

2. etg:

Loftsgang: Parkett på gulv, malt panel på vegger.

2 rom innredet som soverom: Parkett på gulv, malt panel på vegger. God plass til seng og garderobeskap/kommoder. fra det ene soverommet i 2. etg er det flott sjøutsikt.

U. etg:

Stue: Beiset tregulv, malt panel på vegger. God plass til sittegruppe.

Hovedsoverom: Beiset tregulv, malt panel på vegger.

Soverom: Beiset tregulv, malt panel på vegger

Garderobeskap/bod: Beiset/lakket tregulv, malt panel på vegger. er innredet med garderobeskap fra gulv til tak på begge sider.

Gang/kontor: Fliser på gulv, malt panel på vegger. Brukes i dag til kontorplass, utgang til hagen.

Bad: Fliser på gulv, fliser 1/2 vegg i kombinasjon med malt panel. Innredning bestående av servant med skuffer og speil, wc og dusjkabinett.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin

Moderniseringer og påkostninger

Se selgers egenerklæring

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Parkering

I romslig enkel garasje samt på egen tomt.

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring

Polisenummer

21609153

ENERGI

Oppvarming

Varmekabler på bad i begge etg, og i yttergang. Peis med innsats i stue. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 14 753

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. FYLL INN. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 7 152

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendommen har en e-skatt på kr. 596,67 pr. mnd

Formuesverdi primær

Kr 1 192 599

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 531 876

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Brøyting og vedlikehold av den private veien fordeles mellom de som bruker den.

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:
Ingen.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 16.07.99.

Brukstillatelsen gjelder nybygg, gjenstående arbeid:

1. Støpe fundament for søylesko balkong
2. Sikre dører ut til fri inntil permanent plattning og nødvendig sikring av skråninger er utført
- 3 WC, dusj og servant 1. etg. ikke ferdigmontert
4. Pusse i bunn pipe samt montere stengsel feieluke, pipe må føres over tak
5. Lufting av kloakk må føres over tak
6. Div. planering på loft må utføres

Loft ikke ferdigstilt

At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.07.1999.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til områder for boliger med tilhørende anlegg, tilhører reguleringsplan

HOLVIGASVINGEN, Endring område B11 groovevn 112-118, datert 25.06.2007.

Se arealplan under arbeid med plannavn Flade Rivingen

Kommuneplan med plannavn Grimstad

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

Boligbebyggelse nåværende

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers generklæring. 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 6 250 000

Totalpris

Kr 6 426 550

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 156 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 176 550,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Vedlegg til Salgsoppgave

Alle vedlegg til salgsoppgaven må leses nøye før budgivning.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 1,00 % 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 102 750,00,- 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

Gaute Kilen

Oppdragsansvarlig

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

Sørmeqleren AS, avd. Grimstad, Storgaten 10

4876 GRIMSTAD
Tlf: 372 57 000
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

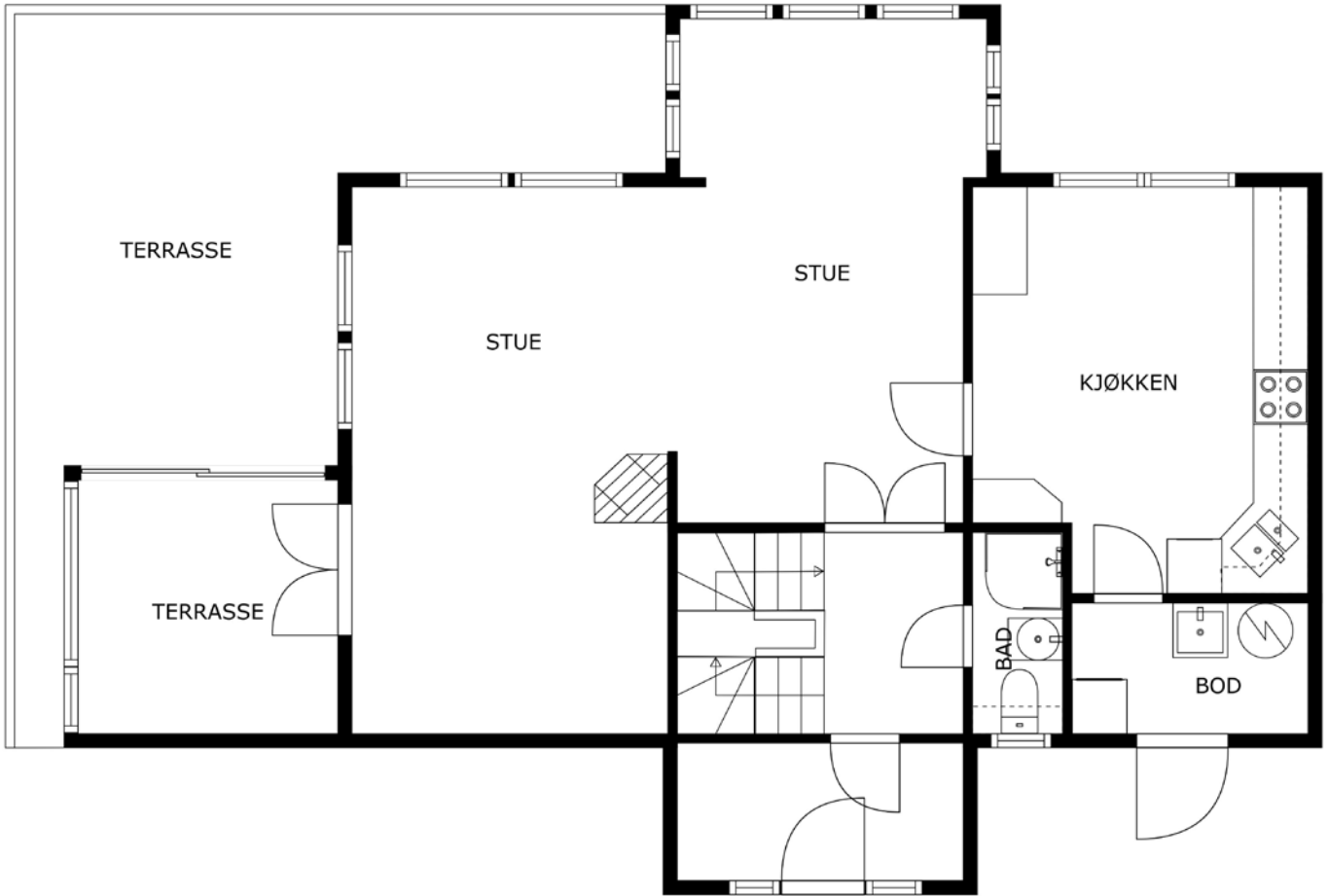
Salgsoppgavedato
21.08.2024



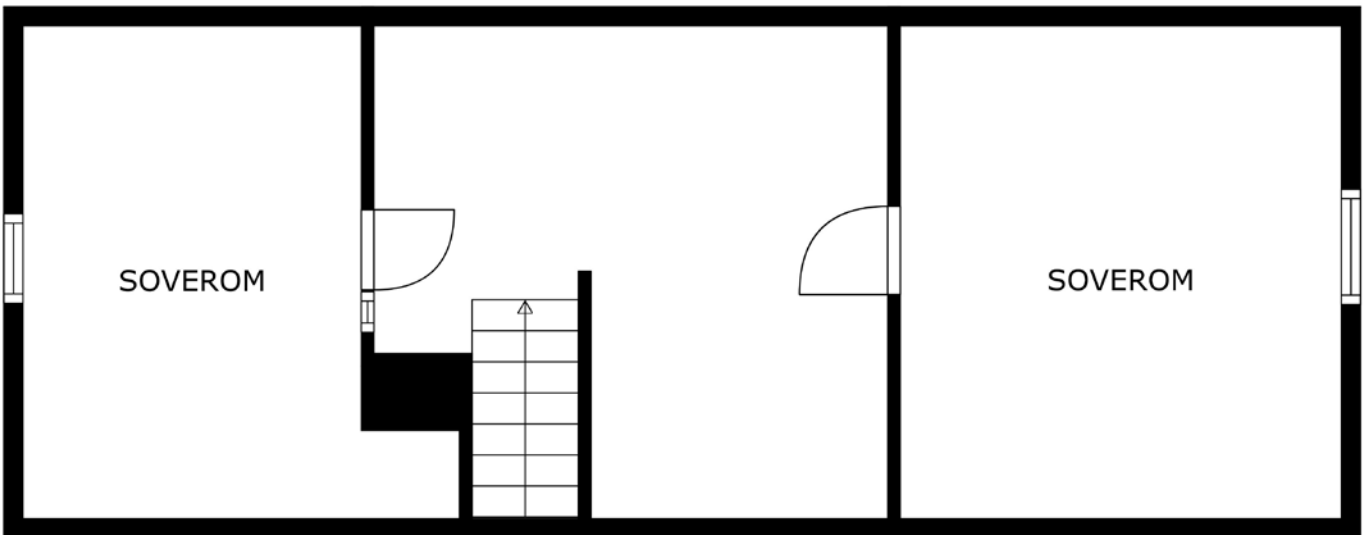
Meget innbydende inngangsparti



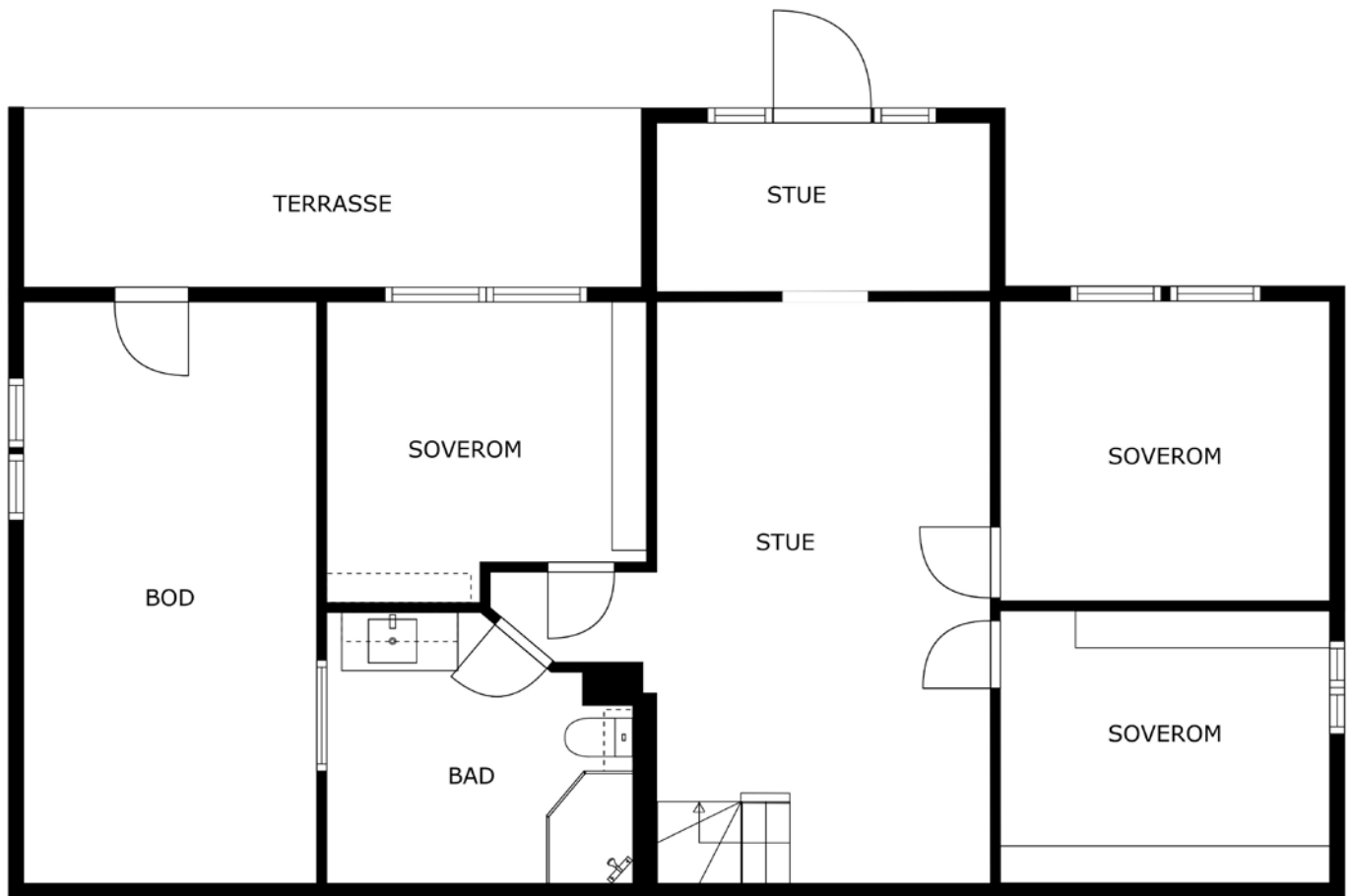
Garasje og biloppstillingsplass



Plantegning hoved etg.



Plantegning loft



Plantegning



Tomten har trapp utendørs ned til plenen



Gangen har plass til sko og henge fra seg tøy



Gang fører inn i hovedetasjen



Fra gangen føres en videre inn i mellomgang med trapper



Stuen har store gode vindusflater for både utsikt og godt med lysinnslipp



Her kan en nyte måltider i gode venners lag



Stort allrom med spisestueavdelingen i egen nisje med panoramavinduer



Stuen har stor peis



Hyggelig oppholdssone innerst i stuen med peis som gir lun varme på ekstra kalde dager.



Kjøkkenet er solid med god plass for oppbevaring i form av både over,- og underskap



Koselig spisebord med plass til mange også på kjøkkenet



Dusjkabinett og toalett i hoved etg



Bad med toalett og en enkel servant samt dusjkabinett i hoved etg.



Rom med plass til sittegruppe i u.etg



Trapp opp til loft med ekstra oppbevaringsrom under



Loftsgang med takvindu



Utsikt zoomet



Her kan en nyte solen eller inne i utestuen når det regner



Hagestuen



God plass på terrassen



Tomt med plen og busker



Fine uteområder og stakittgjerde

Nabolagsprofil

Holvigasvingen 40 - Nabolaget Morholtskogen/Holvika - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Holvika skole Linje 140	10 min	0.7 km
Øygårdsdalen Totalt 16 ulike linjer	5 min	3 km
Rise stasjon Linje R50	22 min	21.1 km
Svinodden ferjekai Linje 191	25 min	22.5 km
Norodden ferjekai Linje 191	26 min	22 km

Skoler

Holviga barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	10 min	0.7 km
Holviga ungdomsskole (8-10 kl.) 167 elever, 9 klasser	10 min	0.7 km
Drottningborg ungdomsskole (8-10 kl.) 172 elever, 14 klasser	26 min	1.9 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	4 min	2.5 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	14 min	9.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

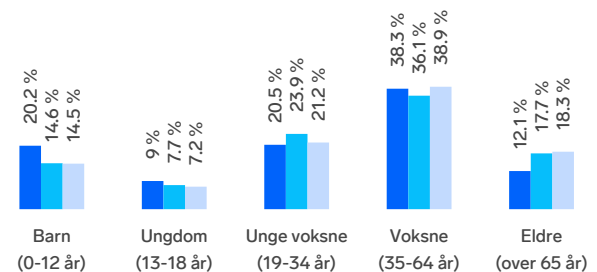
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Morholtskogen/Holvika	985	414
Grimstad	13 647	6 988
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Alven eventyrbarnehage i Trollvika (1-5 ...) 20 barn	7 min	0.5 km
Askeladden Tur- og aktivitetsbghg (1-5 år) 75 barn	10 min	0.7 km
Østerhus barnehage (1-5 år) 48 barn	16 min	1.1 km

Dagligvare

Joker Holvika PostNord	8 min	0.6 km
Coop Extra Grimstad Søndagsåpent	28 min	1.9 km



Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

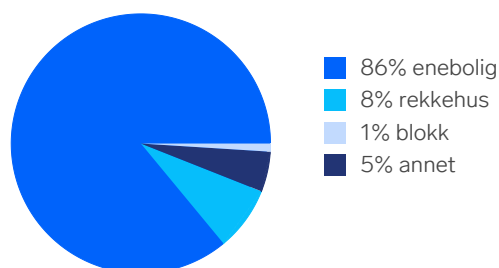
 **Trafikk**
Lite trafikk 91/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

Sport

- | | |
|---|---|
|  Grimstad tennisklubb
Tennisbane | 4 min 
0.3 km |
|  Holvika kunstgressbane
Fotball, sandvolleyball | 9 min 
0.6 km |
|  Gym36 | 26 min  |
|  Fresh Fitness Grimstad | 27 min  |

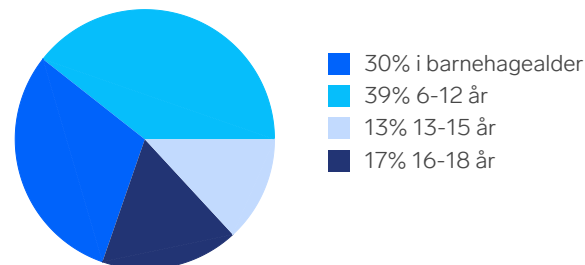
Boligmasse



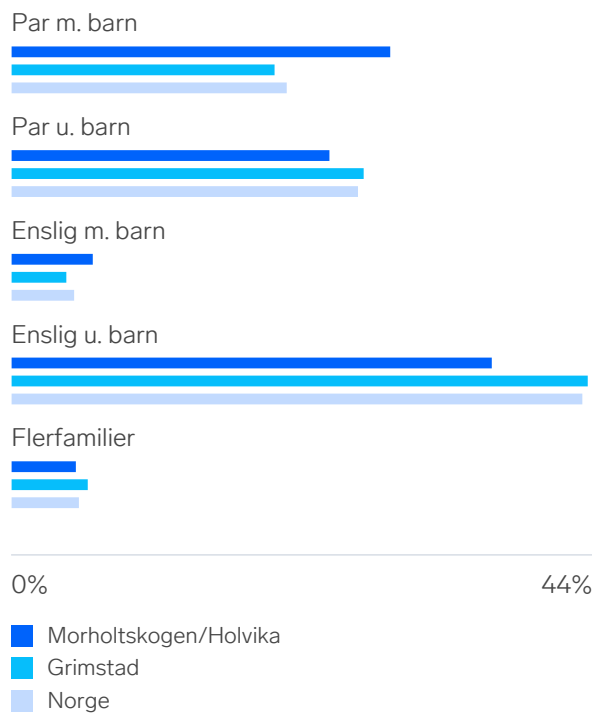
Varer/Tjenester

- | | |
|---|---|
|  Oddensenteret | 6 min  |
|  Apotek 1 Interiørgården | 5 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Soverom med sjarmerende skråtak og legg merke til sjøutsikten herfra



Soverom med skråtak



Stue i u. etg med plass til sittegruppe



Hjemmekontor i u.etg med utgang til hagen



Hovedsoverom med plass til dobbeltseng



Soverom



Soverom



Garderobeløsninger med god plass og ryddig uttrykk



Bad med vask og servant med speil



Få minutters gange til sjøen og har man båt ligger skjærgården like på utsiden



Lekeplass for felles benyttelse

Egenerklæring

Holvigasvingen 40, 4879 GRIMSTAD

19 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Holvigasvingen 40

Postadresse

Holvigasvingen 40

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?

Nybygg overtatt i 1999

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Siden 1999

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 21609153

Informasjon om selger

Hovedselger

Kilen, Gaute

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Kjøkkenvifte fungerer bare med bruk av "2" bryter - "1" virker ikke.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2001

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Innredet loft med to soverom

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.2.2 Årstall

2017

25.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satt opp Hagestue på eksisterende veranda.

25.2.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Mottatt nabovarsel om utvidelse av veranda fra Holvigasvingen 38.
Jeg har ingen innsigelser

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Takvindu.

Ingen lekkasje, men etter forsikringssak og bytte av glass fikk jeg beskjed om at det var lurt å bytte vindu 3-5 år (2022) - ikke utført.
Soverom topp etasje mot syd - pga "glemt å lukke vindu" - lett fuktskade i parkett under vindu pga regn. Har regnet inn når vindu har vært åpent.

Garasje - bygget selv i 2003 - 2004

Kjøkken: Ny benkeplate samt malt kjøkkeninnredning og vegger i 2018

Bad: Malt og nye dusjkabinett på begge bad satt inn i 2018

Stue: Malt i 2019

Vindfang: Malt og ny tapet i 2020

Ny ytterdør satt inn i 2020

Underetasje: Slipt gulv - beiset/lakket gulv, malt alle rom og tapetsert trappegang 2019 - 2021.

Malt hus utvendig (Drygolin Extreme) i 2023

Ingen aktiv velforening.

Privat brøyteavtale - ca 2000-3000 pr år.

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 93871469

Egenerklærings skjema

Name

Kilen, Gaute

Date

2024-08-19

Identification

 Kilen, Gaute



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Kilen, Gaute

19/08-2024
08:03:46

BANKID

Tilstandsrapport

 Holvigasvingen 40, 4879 GRIMSTAD

 GRIMSTAD kommune

 gnr. 82, bnr. 205

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 30.07.2024

Rapportdato: 04.08.2024

Oppdragsnr.: 13333-3577

Referansenummer: MM1238

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 bygget 1999, dagens eier har eid siden nytt.
Populært område, utsikt, solrikt og bolig med god utnyttet planløsning.

Boligen fremstår i normal teknisk stand utfra alder. Det er ikke observert åpenbare unaturlige avvik, men avvik utfra alder, dagens strengere forskrifter mm.

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

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

Det er kun boligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke vurdert, generelt en enkel byggeskikk og standard.

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

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

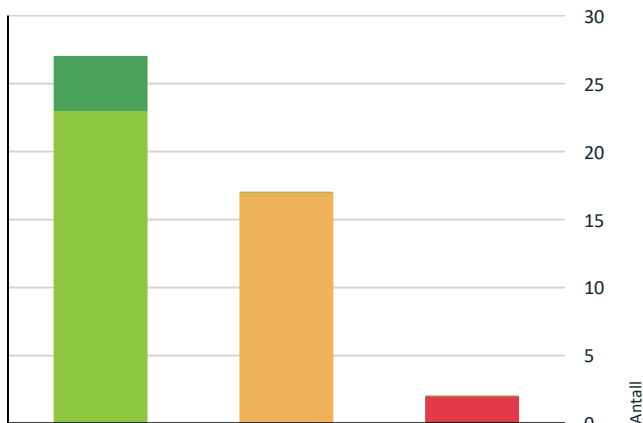
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Loft står som uinnredet, og et soverom nede står som bod.

Bør søkes bruksendret.

Sammendrag av boligens tilstand

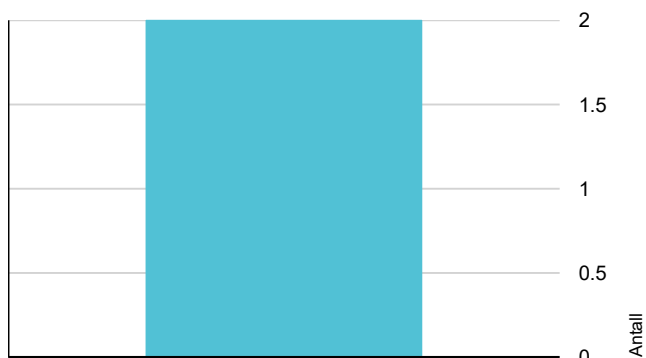
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Garasjer/boder med mer har generelt en enkel byggeskikk og standard.

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

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

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

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takvindu [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1999

Kommentar

Ref eiendomsverdi

Anvendelse

Eiers bolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undertekking Brettex plater. Regnes som noe enklere type undertekking med kortere levetid kontra tradisjonell asfaltapp liknende.

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

Yttertekkning av betongstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

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

Undersøkelse er utført fra bakkenivå, innvendige overflater, og tilgjengelige deler av loft (knekott)

Nedløp og beslag

Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn 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 plast. 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.

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.



Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke observert noen åpenbare avvik, men det er stedvis sjattering i treverk som er en tidlig fase råte. Trenger ikke vedlikehold foreløpig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger med tiden.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Trekonstruksjon, saltak. Det er undertak Brettex plater som tillater isolasjon opptil. Ikke observert åpenbare avvik.

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

Vinduer

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

Takvindu

Trevindu med isolerglass. Funksjon OK.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Litt lakkflass og merker i nedre del av karm av vinduet. Ikke unormalt på takvinduer. Oppsyn, takvinduer generelt har noe kortere levetid enn vanlige vinduer pga mer værbelastning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

J evnlige oppsyn av takvinduer, utv beslag mm anbefales da takvinduer er vesentlig mer utsatt for vær og vind enn vanlige vinduer, og er utsatt punkt for lekkasjer mm.



Noe aldersslitasje dør nede, og mangler beslag under.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

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

Hagestue, fremstår normalt. Aluminiumsdører med enkle glass, funksjon OK.

Belegningsstein gårdsplass.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er skråstilte spiler i rekkverk, noe som ikke er ønskelig idag pga avstand og at de gir klatremuligheter for barn.

Noe stedvis mindre svalke/ujevnheter i belegningsstein. Ikke avsluttet mot nybygget garasje.

Konsekvens/tiltak

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

Vurdere spiler, belegningsstein mm.



Oversikt rekkverk mm.

Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- balkongdør, vaskerom, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- balkongdør stue, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør. Noe nyere. Må dras til litt for låsing, vurderer ved bruk om man skal forsøke å justere den noe.
- balkongdør nede, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

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

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.

Tilstandsrapport



Oversikt hagestue.



Ikke avsluttet belegningsstein.



Noe værslitasje treverk.

! TG 3 Utvendige trapper

Murt trapp/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Overflater fremstår hovedsakelig med normal bruks og aldersslitasje som må ansees normal utfra alder mm.

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



Merke stuegulv.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unormale avvik avdekket. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis litt knirk i gulv. Det er stedvis mindre nivåforskjell gulvflater som ansees normalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket. Vurdere utbedring om man likevel skal bytte gulv rundt om.

TG 2 Radon

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

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

Vurdering av avvik:

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

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

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

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

Peisinnstans i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet.

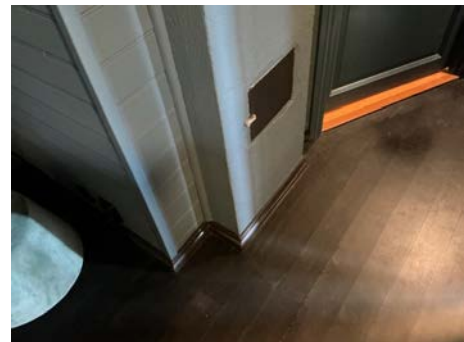
På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Det anbefales ubrennbar flate under feieluke.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

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

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

Ut fra alder kan ikke vedlikehold utelukkes.



TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

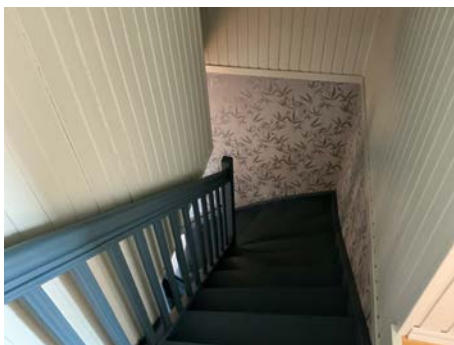
Kun en side, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Håndløper anbefales på begge sider.



TG 1 Innvendige dører

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Hovedsakelig OK funksjon.

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

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser og trepanel vegger. Malt slett tak..

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er fall mot sluk i rommet som tilfredsstillende krav ved bruk av dusjkabinett.

Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing og vannsøl.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning, wc og noe nyere dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tapet på vegger og malt slett tak. Fremstår normalt utfra alder.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv. Ikke alle flater mulig å måle, men noe fall mot sluk og oppkanter vegger og dørsvill. Bør fungere utfra at det er lite vannsøl og fuktpåkjenning i det daglige.

1 ETASJE > 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.

Litt løsnet ved døren men er festet igjen med spiker likn.

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 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask og opplegg vaskemaskin. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking/fuktmåling utført bak vaskemaskin, ikke tegn til avvik.

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



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Trepanel vegger og malt slett tak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert i den grad mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er redusert tilgang og litt smuss mm i sluken, ikke mulig å kvalitetssikre membran løsning. NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, baderomsvask og wc. Nyere kabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

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

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



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning fra byggeår men frontene er malt senere, og benkeplate byttet. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

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

1 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

📌 TG 2 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vifte/Villavent fungerer ikke på nivå 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

📌 TG 1 Vannledninger

Vannrør av rør i er system. Fordelerskap plassert i vaskerom. Synlig drenerør i skapning men vann vil nok renne ut av skap før det renner i rør.

Stoppekran i soverom/omklingsrom nede.



📌 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 1 Ventilasjon

Villavent anlegg i kott loft som suger luft fra kjøkken, vaskerom og wc rom. Ellers lufteventiler vinduer og lufteventiler.

Behov for ventilering og luftskifte bør vurderes jevnlig av beboer, og det kan variere endel utfra den enkelte person/families levemåte. Lufting, tørking av tøy, oppvarming mm kan påvirke.

Tg settes etter krav på oppføringstidspunktet.

📌 TG 1 Varmekabler

Bad, vaskerom og vindfang i 1 etasje.

Kontor/vindfang og bad i kjeller.

Funksjon OK termostat, ellers ikke vurdert da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

📌 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom og fra byggeår. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Konsekvens/tiltak

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

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

📌 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i vindfang 1 etasje.

Eier opplyste at uttak sentralstøvsuger 2 etasje ikke fungerer.

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Agder el installasjon.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år. Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.

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



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 bygningsasskyndig 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.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

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

TG 1 Drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Liten kontrollmulighet da det er beleggningsstein mm. Ikke påvist tegn til avvik innvendig. Ved alder på drenering 30 år så regnes mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd, sådan kan ikke vedlikehold utelukkes.

Grunnmur og fundamenter

Støpt såle og murt grunnmur/bakvegg. Ikke alle flater synlig men 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 1 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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

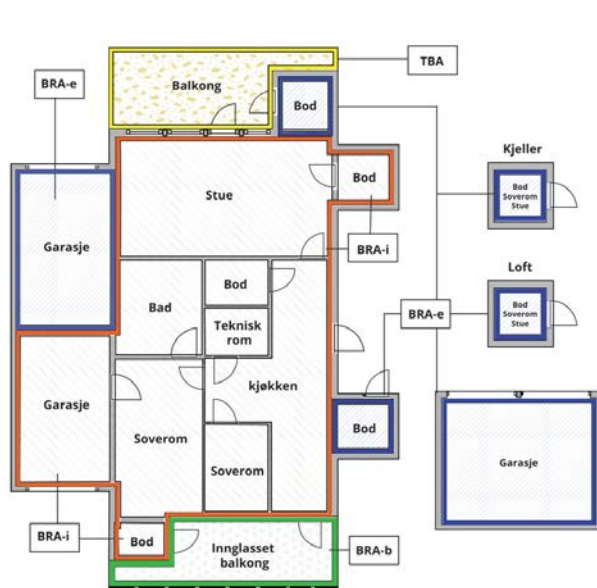
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	66			66	
1 etasje	76		9	85	24
2 etasje	33			33	
SUM	175		9		24
SUM BRA	184				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kontor/vindfang, Hall m/trapp , Bad		
1 etasje	Vaskerom , Kjøkken , Stue , Hall m/trapp , Vindfang , Bad		Hagestue
2 etasje	Soverom , Soverom 2, Gang/trapperom /loftstue		

Kommentar

Garasje 25 kvm nede og 18 gulvflate oppe. Utvendig enkel bod nede, 15 kvm. Ikke medtatt i areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Loft står som uinnredet, og et soverom nede står som bod. Bør søkes bruksendret.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Normalt vedlikehold.

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	175	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2024	Andreas Natvig Gaute Kilen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	82	205		0	566.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Holvigasvingen 40

Hjemmelshaver

Kilen Gaute

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.07.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MM1238>

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



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

- Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp

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

..forts. neste side

Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert 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, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Vi har en del inventar som vi ikke har planer om å ta med inn i nytt hus. Vi kan ta en avklaring med ny eier om noe er av interesse.

Gaute Kilen

Sted / Dato

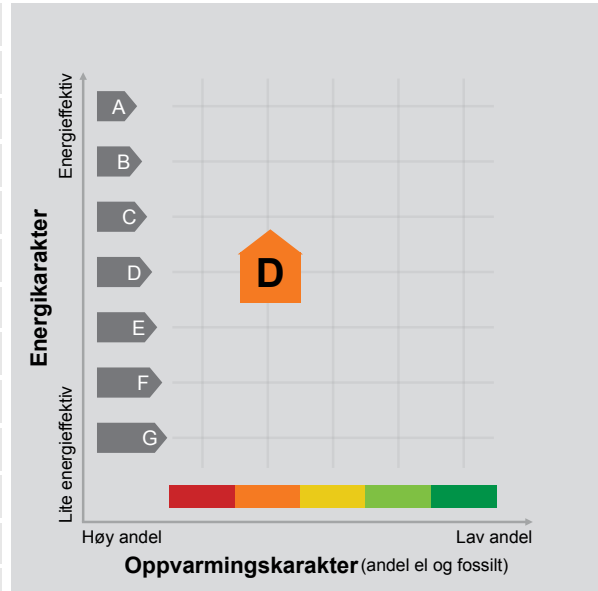
Digitally signed by Gaute Kilen

Date: 2024.08.02 11:51:34 +02'00'

Selgers signatur

ENERGIATTEST

Adresse	Holvigasvingen 40
Postnummer	4879
Sted	GRIMSTAD
Kommunenavn	Grimstad
Gårdsnummer	82
Bruksnummer	205
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18873664
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-325
Dato	21.07.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 21 544 kWh pr. år

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

21 544 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Spar strøm på kjøkkenet

- Vask med fulle maskiner

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1999
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	175
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Holvigasvingen 40
Postnummer: 4879
Sted: GRIMSTAD
Kommune: Grimstad
Bolignummer: H0101
Dato: 21.07.2024 18:25:52
Energimerkenummer: Energiattest-2024-325

Kommunenummer: 4202
Gårdsnummer: 82
Bruksnummer: 205
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 18873664

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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



GRIMSTAD KOMMUNE

Arkivnr.

Saksnr.

Dok.nr.

98/01442

12

Adresse: 4898 GRIMSTAD
Telefon: 37250300
Telefax: 37044955
Bankgiro: 6303 05 10986
Postgiro: 0806 56 07205
Postgiro for skatt: 0827 58 09048

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

gitt i medhold av Plan og Bygningslovens av 14.06.85 nr.77, PBL § 99.

Søker: Block Watne Henrik Ibsensgt. 10 4878 Grimstad	Byggherre/tiltakshaver: Lene Og Gaute Kilen Knibeheia 3 4876 Grimstad	Ansvarshavende: Block Watne, her E. Gauslå & Sønner AS Industrivn. 3/19, 4800 Arendal
--	---	---

Midlertidig brukstillatelse er gitt for:

Eiendommen/byggested: Holvigasvingen 40	Gnr. Bnr. 82 205	Snr.
Søknadsdato: 21.12.98	Arbeidets art: Nybygg	Byggets art: Bolig

Behandling: Bygningssjefen	Vedtaksdato: 05.01.99	Saksnr: 3/99
--------------------------------------	---------------------------------	------------------------

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av PBL § 99 gis herved midlertidig brukstillatelse. Bygningen eller del av denne må ikke tas i bruk til annet formål en det tillatelsen forutsetter, da bruksendring krever særskilt godkjenning. jfr.§93

Merknader: Gjelder for underetg. og 1 etg.

1. Støpe fundamenter for søylesko balkong.
 2. Sikre dører ut til fri inntil permanent platting og nødvendig sikring av skråninger er utført.
 3. WC, dusj og servant 1 etg. ikke ferdigmontert.
 4. Pusse i bunn pipe samt montere stengsel feieluke, pipe må føres over tak..
 5. Lufting av kloakk må føres over tak.
 6. Div. planering på tomt må utføres.
- * Loft etg. ikke ferdigstilt.

MERKNADENE SKAL VÆRE UTFØRT INNEN: 15.10.99

Når de påpekte merknader er utbedret, skal ansvarsavende ta kontakt med Bygningssjefen for å avtale tid for ferdigbefaring.

Kontrollert av: Avd. ing R. Bornø

Grimstad, 16.07.99

Stempel/underskrift:

GRIMSTAD KOMMUNE

Opplysning om klageadgang:

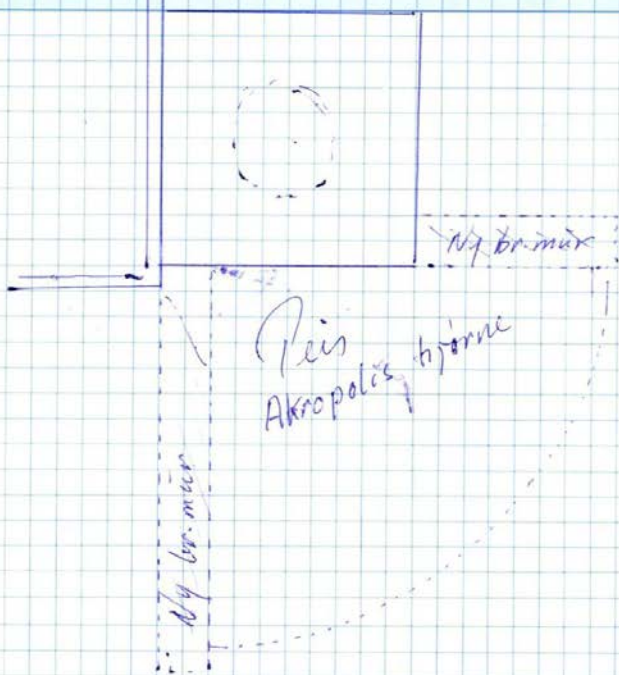
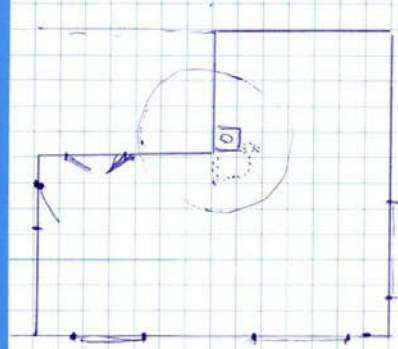
Kommunens (Bygningssjefen/Bygningssjefen) avgjørelse kan påklages i samsvar med bestemmelsene i Plan- og bygningslovens § 15, jfr. Forvaltningslovens kap. VI. Klagen må være skriftlig og framsatt for bygningssjefen innen 3 uker fra mottakelsen av denne meldingen, jfr. Forvaltningslovens § 29. Klagen skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De oppgi når denne melding kom fram. Forvaltningslovens §§ 29-32 inneholder blant annet bestemmelser om adgang til å få forlenget klagefristen om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.



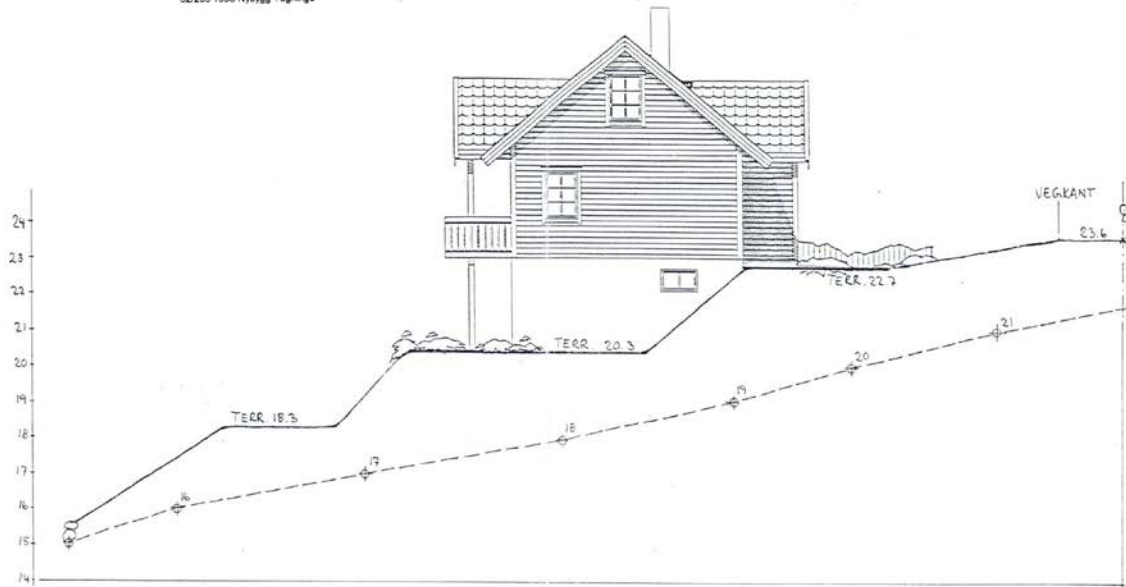
M 1 8 P X / 37009509

82/205 1998 Nybygg Ferdigat

GRIMSTAD KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Utvalgt	26. OKT. 1999
Bekreftet	Fakultet
Ettersett	Tilgjeld
Dokument	

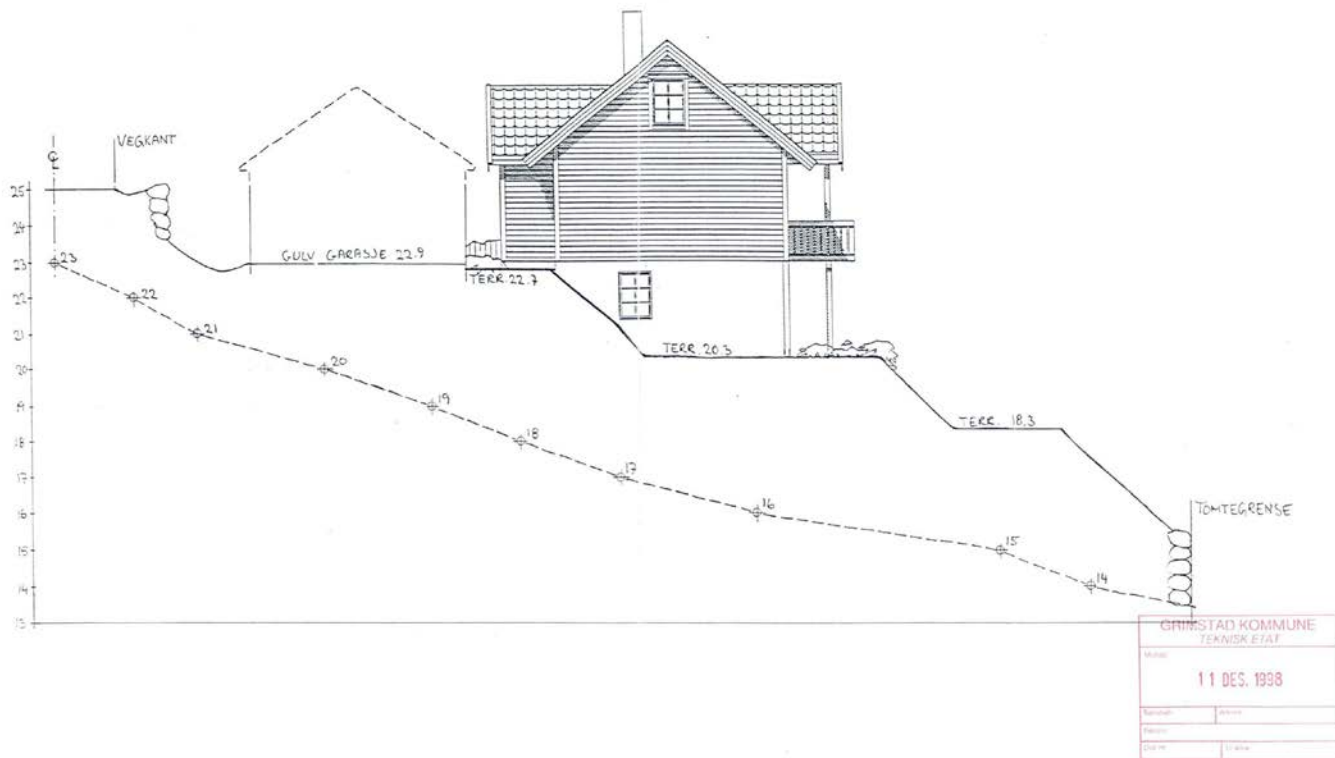


M 1 8 P V / 37009607
82/205 1998 Nybygg Tegninge

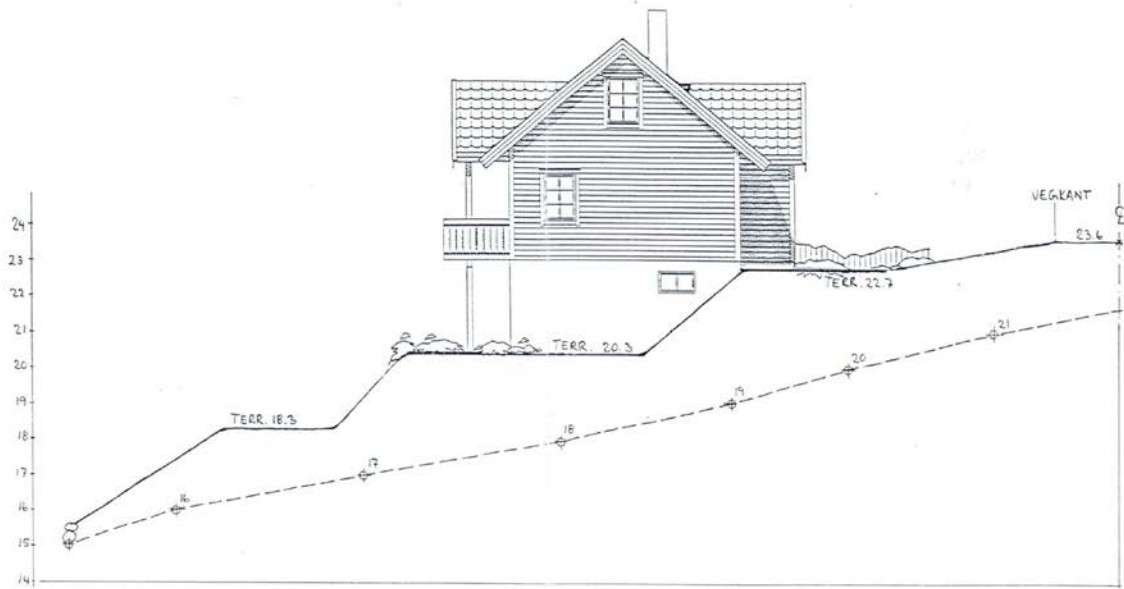


GRIMSTAD KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Målestokk: 1:100	
11 DES. 1998	
Utskrevet:	Utskrevet:
Dato:	Dato:
Tegn. nr.:	Tegn. nr.:

Block Watne	Situasjonsplan for tomt 22 i reguleringsplan for Holvikasvingen. Snitt av gavlfasade - Sørøst. Gaute og Lene Kilen	Skala: 1:100	N
		Dato: 09.12.98	
ARKITEKTkontoret	Storgaten 15, 4850 GRIMSTAD	Tegn.: S. Halvorsen	

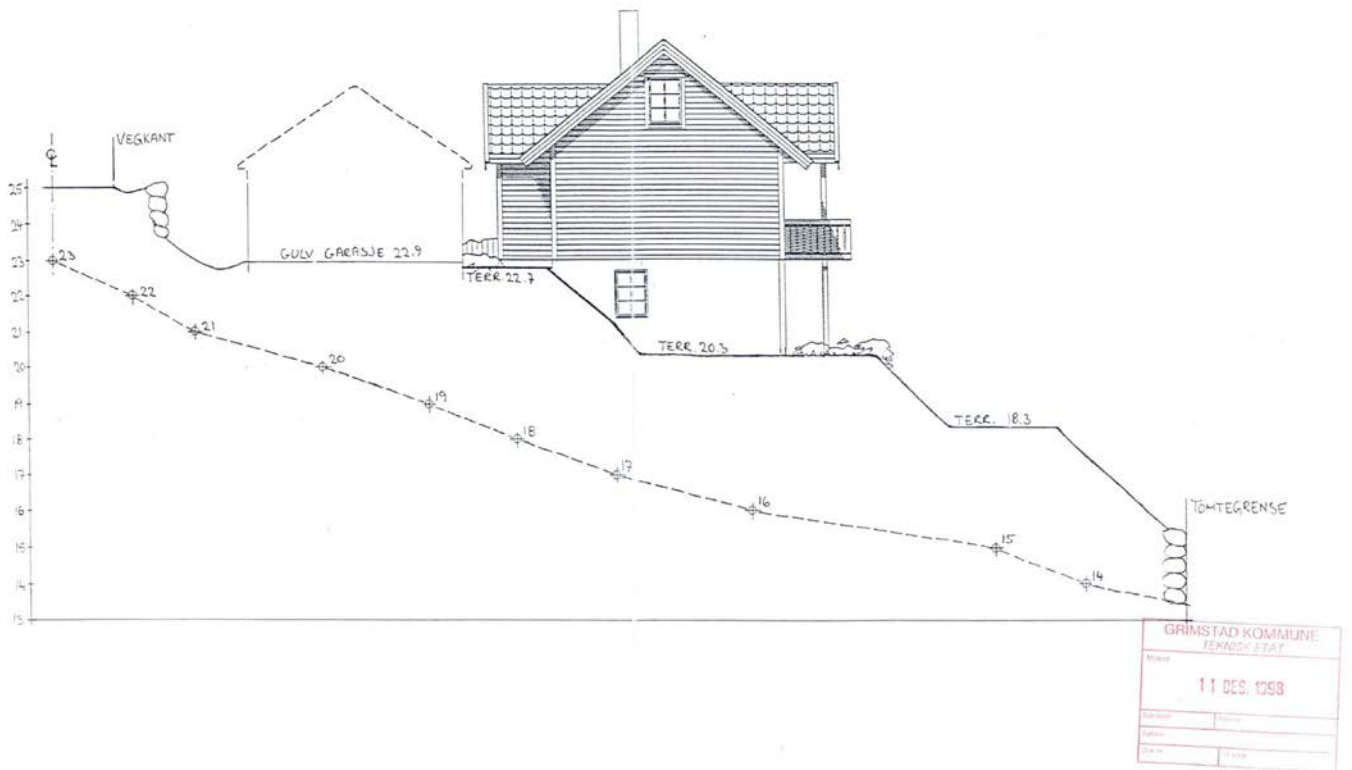



Block Watne	Situasjonsplan for tomt 22 i reguleringsplan for Holvikasvingen. Snitt av gavfasade - Nordvest. Gaute og Lene Kilen	Skala: 1:100	N ↑
		Dato: 09.12.98	
ARKITEKTORNET	<i>Solveig</i> Prosjektansvarlig	STORGLATEN 19, 4800 GRIMSTAD	Utarbeidet av: S. Halvorsen



GRIMSTAD KOMMUNE	
EDUNGSPLAN	
11 DES. 1998	
Utskrevet	Utskrevet
Revidert	Revidert
Godkjent	Godkjent

Block Watne	Situasjonsplan for tomt 22 i reguleringsplan for Holvikasvingen. Snitt av gavlfasade - Sørøst. Gaute og Lene Kilen	Skala: 1:100	N ↑
		Arkitektkontoret Sivert Grimstad AS STORGATEN 11, 4890 GRIMSTAD	



Block Watne	Situasjonsplan for tomt 22 i reguleringsplan for Holvikasvingen. Snitt av gavlfasade - Nordvest. Gaute og Lene Kilen	Skala: 1:100	N ↑
		Dato: 09.12.98	
ARKITECTURKONTOR  STORGATEN 11, 4800 DRIVSTAD		Tegnet av: S. Halvorsen	

Mottatt:

11 DES. 1998

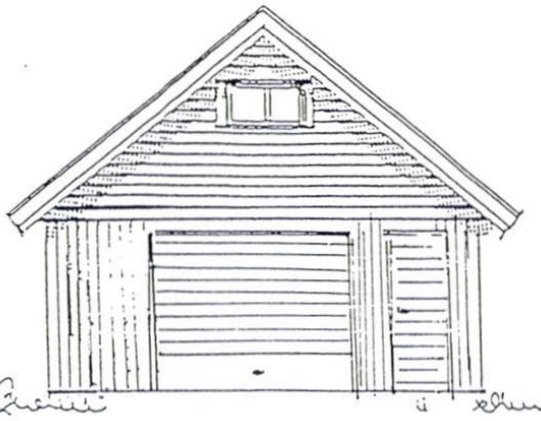
Saksbeh:

Arkiv:

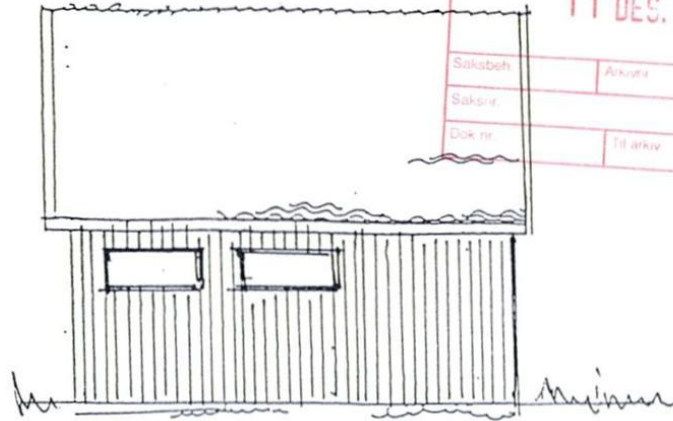
Saksnr:

Dok nr:

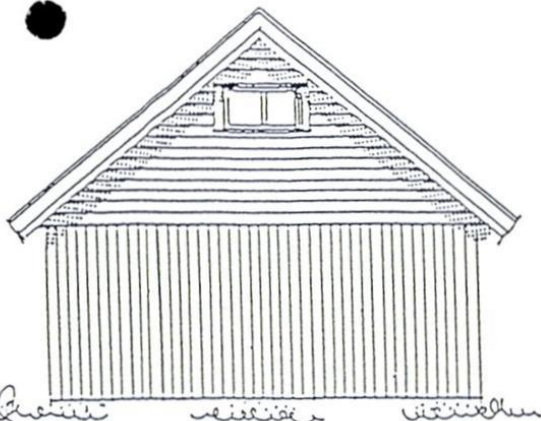
Til arkiv:



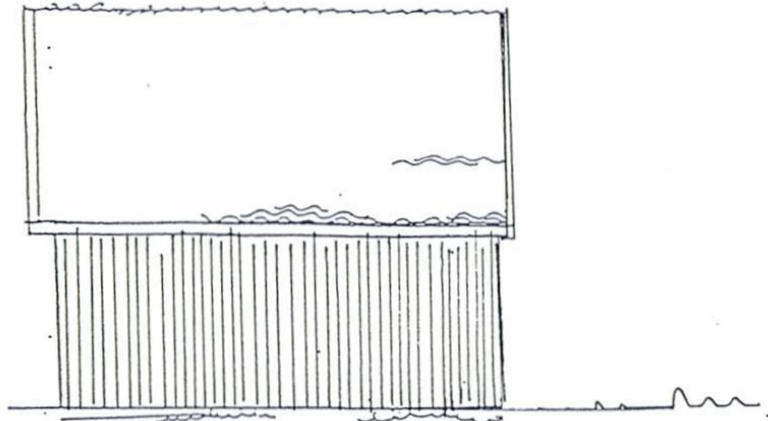
SYD



VEST



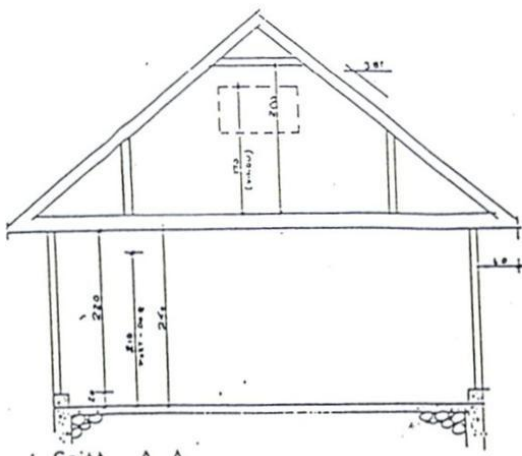
NORD



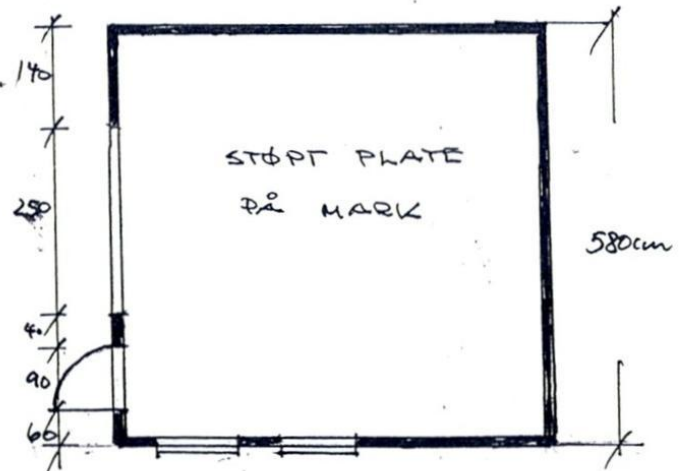
ØST

580cm

600cm



Snitt A-A



GARASJE
GAUTE OG LEVE KILEN
HOLVIKAVINGEN 40, 4890 GRIMSTAD
M = 18100 4/12-98 Jo

150 100 50 100 280
600cm

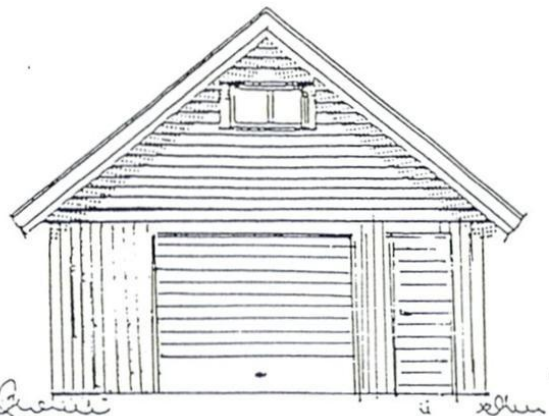
GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Mottatt: 11 DES. 1993

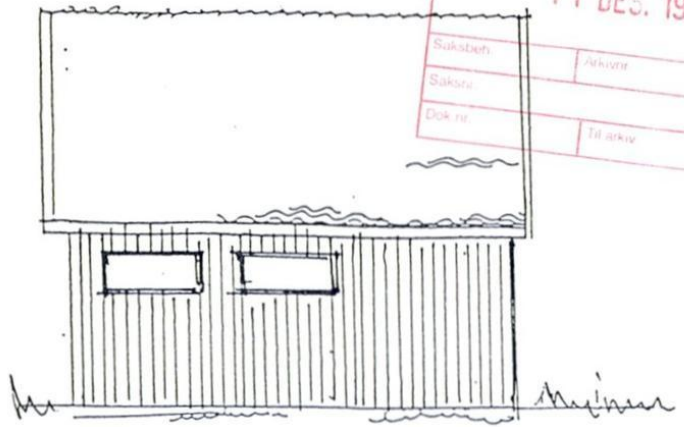
Saksbehandler: Arkivør

Saksnr: Til arkiv

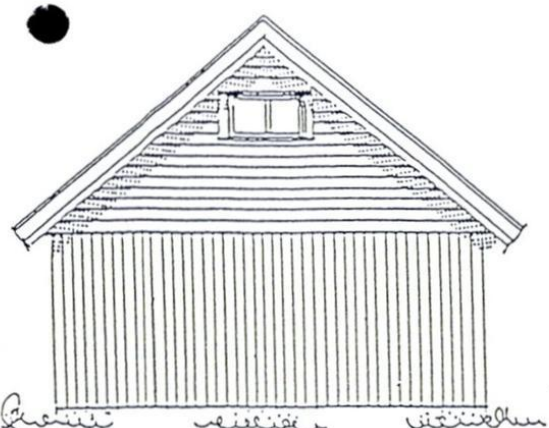
Dok nr:



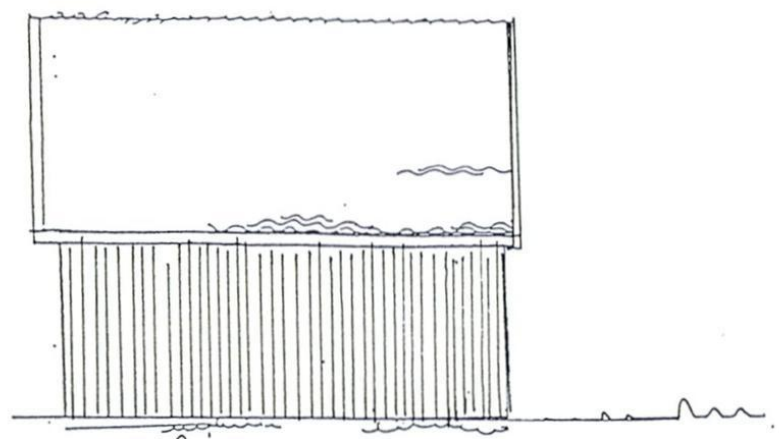
FRONT



VEST



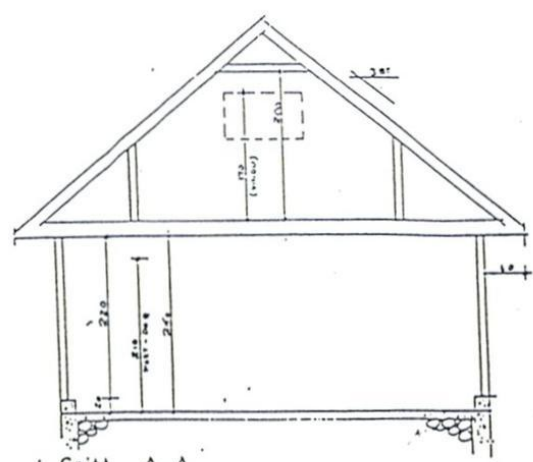
NORD



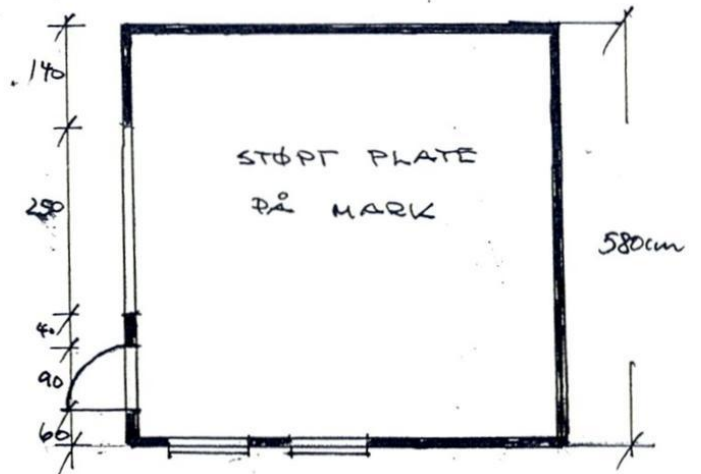
ØST

580cm

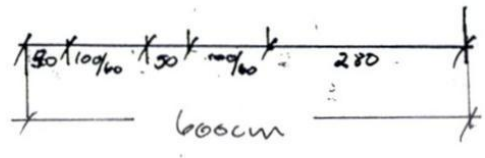
600cm



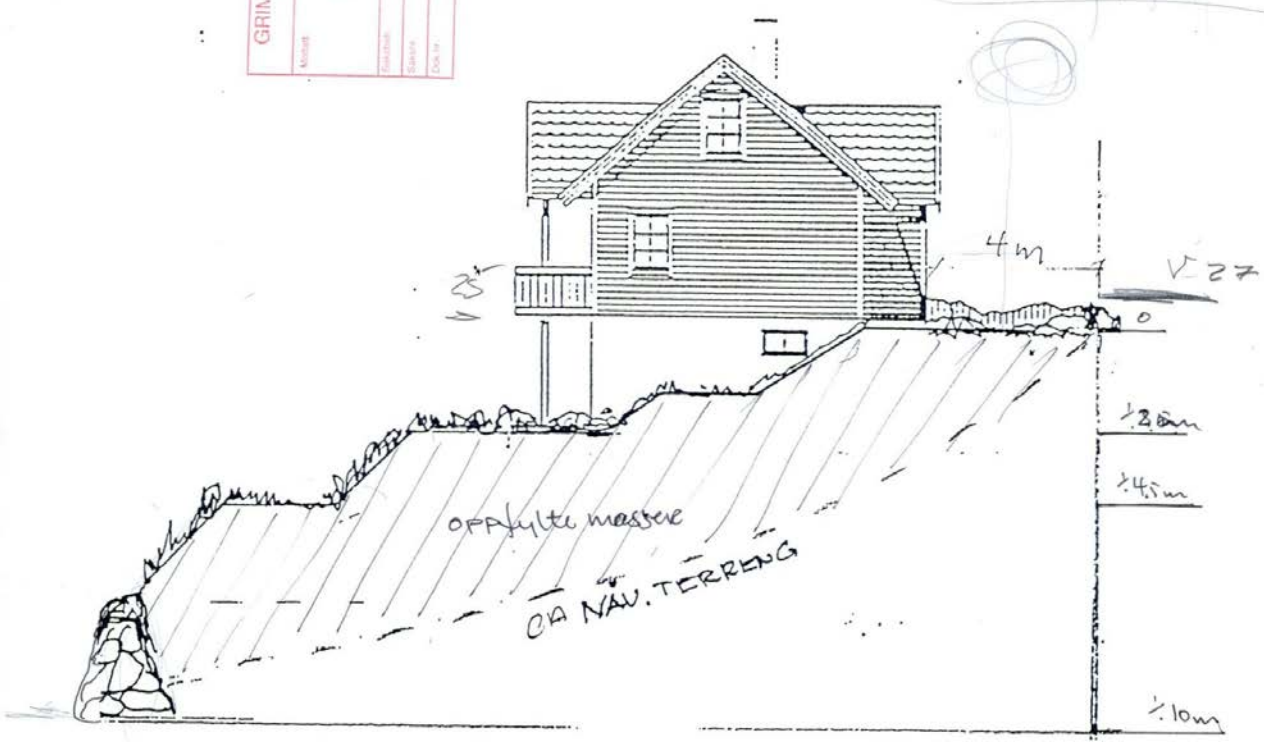
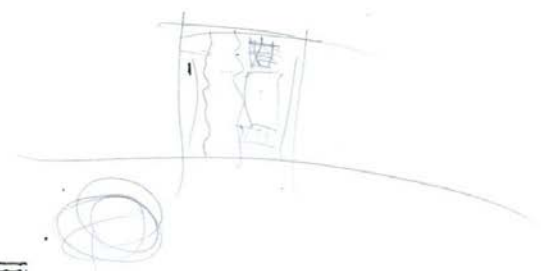
Snitt A-A



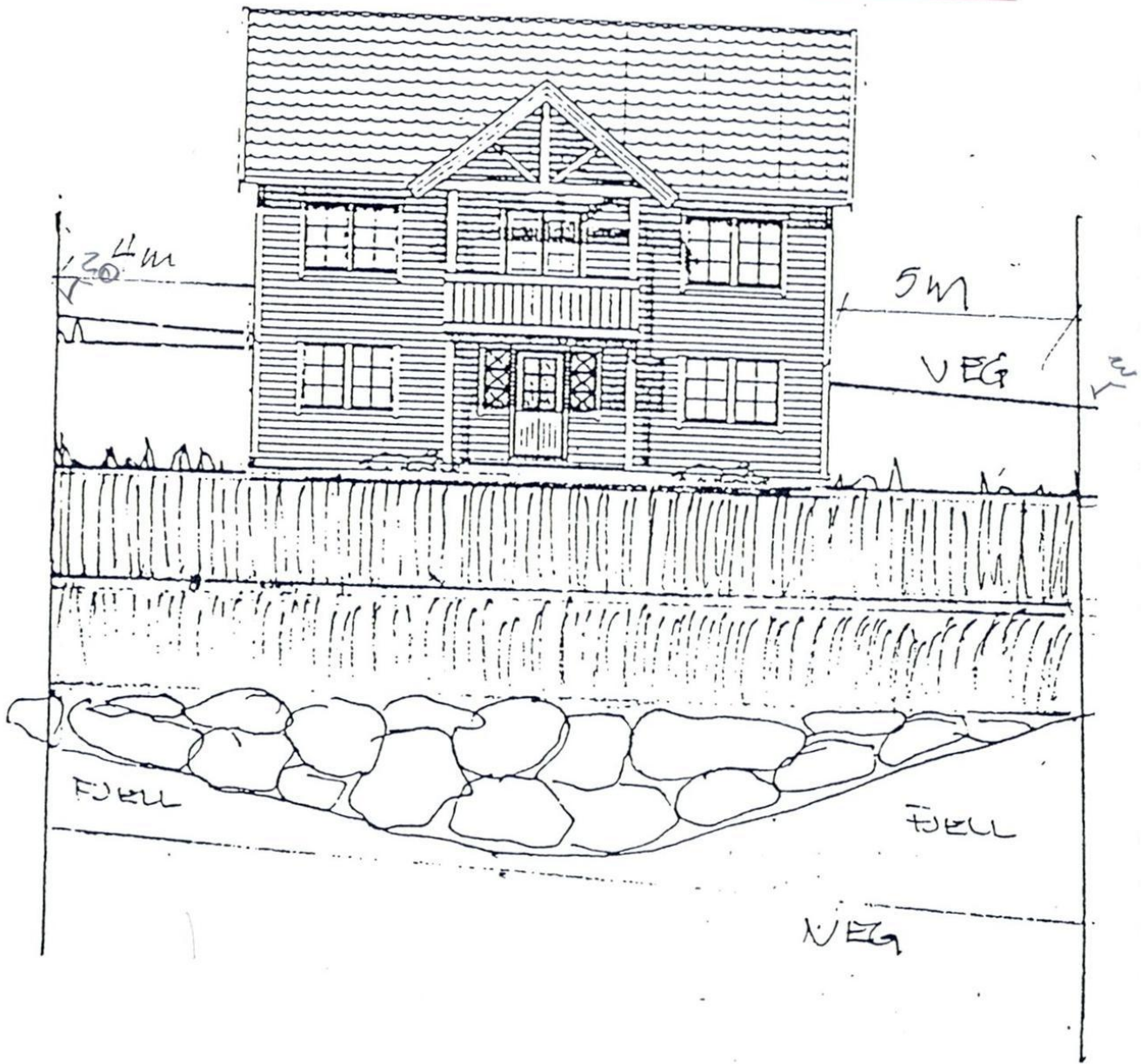
GARASJE
GAUTE OG LEVE KILEN
HOLVIKAVINGEN 40, 4890 GRIMSTAD
M = 18100 7/12-98 Jo



GRIMSTAD KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
12 NOV. 1998	
Arkitekt	
Byggherrens	
Byggherrens	
Byggherrens	



GRIMSTAD KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Mottatt: 12 NOV. 1938	
Saksbeh.	Arkivnr.
Saksnr.	
Dok.nr.	Til arkiv



M = 1 : 200



FASADE MOT

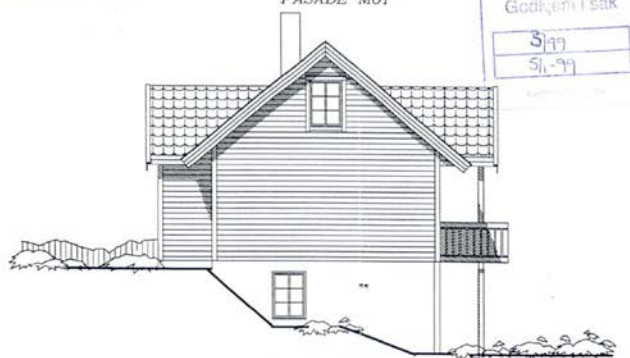


FASADE MOT

GRIMSTAD KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Mottatt	
12 NOV. 1998	
Behandler	Ansvar
Planer	
Dato m.	Utskrift



FASADE MOT



FASADE MOT

GRIMSTAD KOMMUNE	
Godkjent i sak	
Sjef	
Sjef	

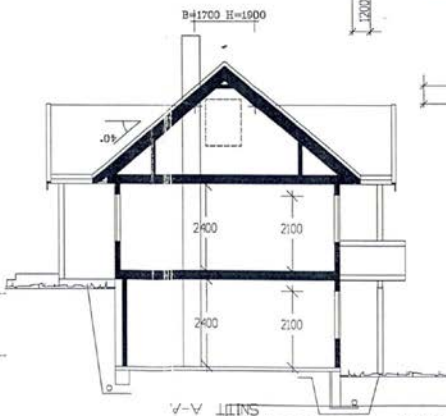
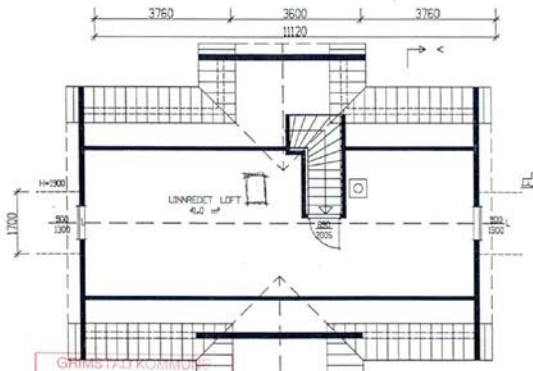
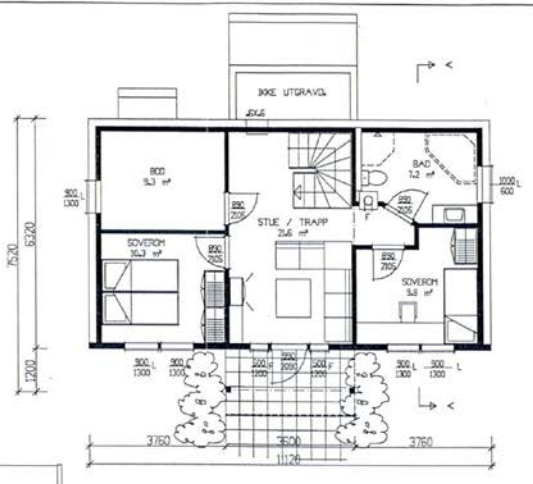
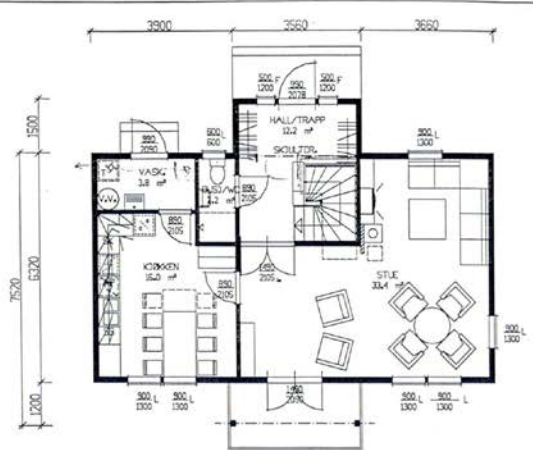
ENEBOLIG FOR: GAUTE OG LENE KILEN

HOLVIKASVINGEN GRIMSTAD

Block Watne

TEGN.	ØSTVOLD	TEGNINGS NR.
GDOKL.		10095
Prosjektert av:		PROSJEKT NR.
Forus Arkitektene		AR581
MÅL	1:100	
DATE	09.10.98	

TEGNINGEN PÅ HVERKEN HELET ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKES I ANDRE SAKER UTOENNE AV ARKITEKTEN SOM BLOKKE WATNE AVSØKTE FØRUTVILKÅR L.



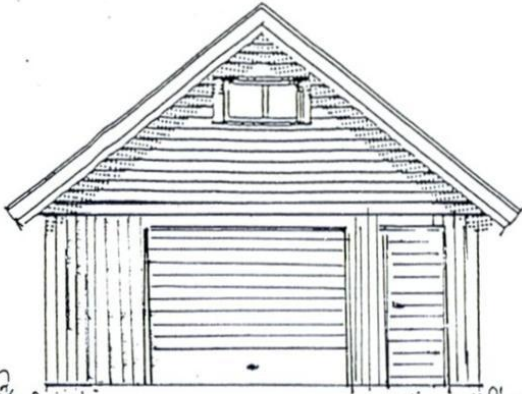
GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK STAT
12 NOV. 1999

1. ETG = 69.7 KVM
 2. ETG = 32.2 KVM
 BRA = 162 KVM

FRUNNPLATE = 75.8 ..

HUSET MÅ HA UTVENDIG SPORTSBØD.

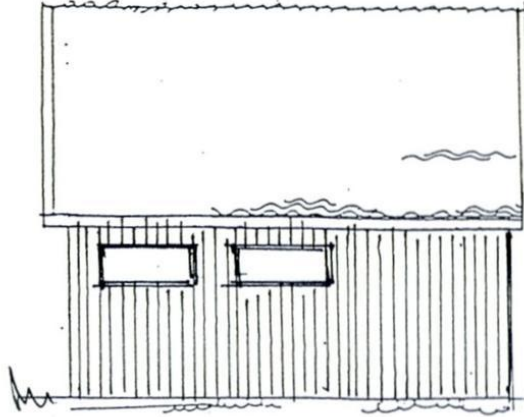
ENEBOLIG FOR: GAUTE OG LENE KILEN		
HOLVIKASVINGEN GRIMSTAD		
Block Watne	TEGN. ØSTVOLD	TEGNINGS NR. 10094
Prosjektert av: <i>Forus Arkitektene</i>	MAL 1:100	PROSJEKTNR.
	DATO 05.10.98	ARBEI
<small>TEGNINGEN MÅ HVISKEN HELT ELLER DELVIS REPERERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM BLOK WATNE A/S DØR MEDVIRKER I.</small>		



Gaude

240

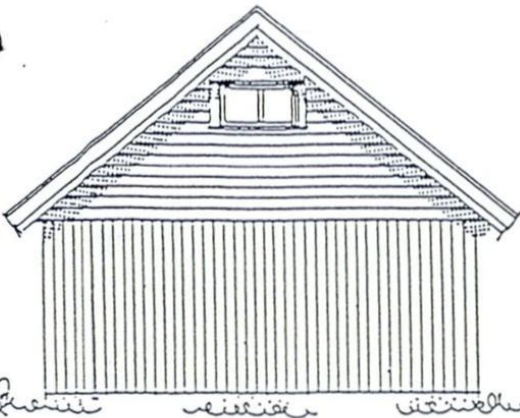
240



M

M

VEST

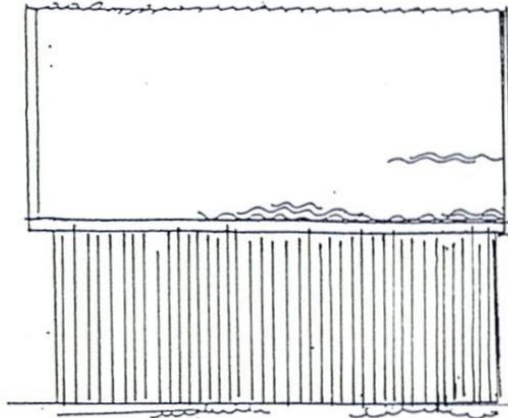


Gaude

250

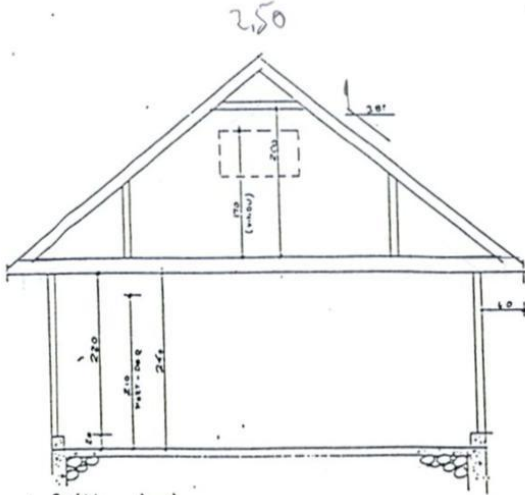
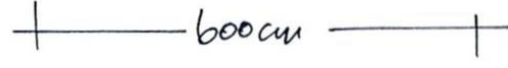
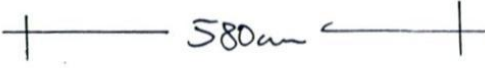
250

NORD



120

ØST



Snitt A-A

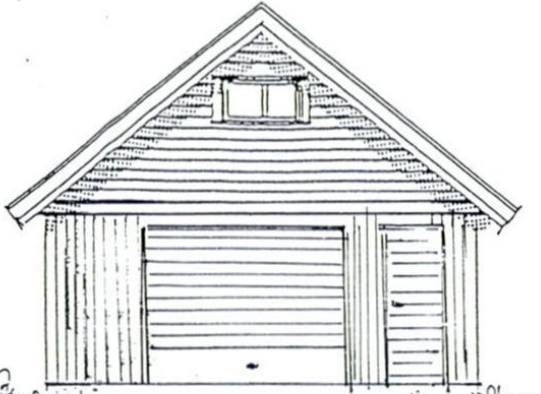
GRIMSTAD KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Mottatt:	
12 NOV. 1938	
Saksbeh.	Arkivnr.
Saksnr.	
Dok. nr.	Til arkiv

Gaude og Leif KILLEN

Garasje

Gnr 82 bnr 205. Holvikveien

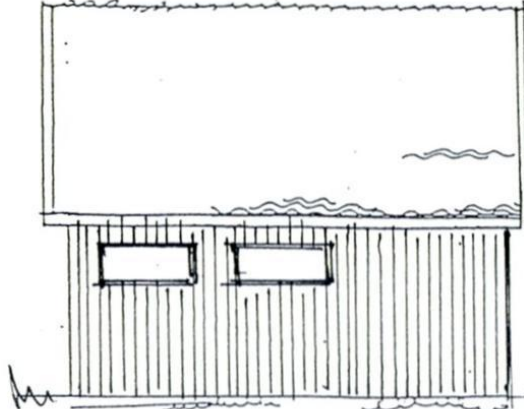
M = Leif 9/11-98 to



Gaude

eller

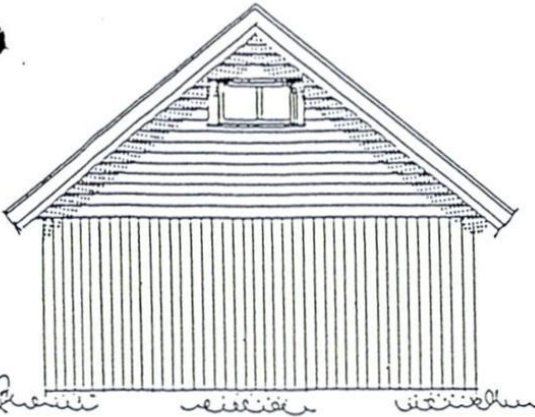
SYD



M

Mjerner

VEST

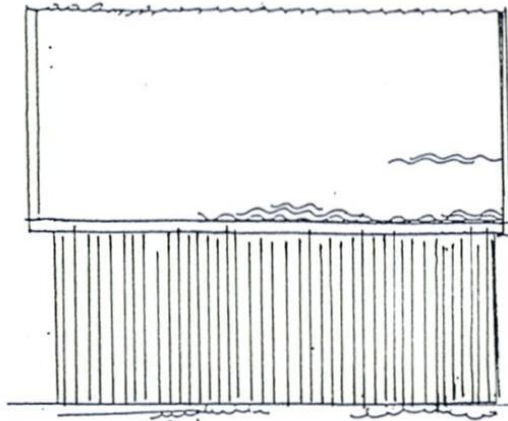


Gaude

veisliden

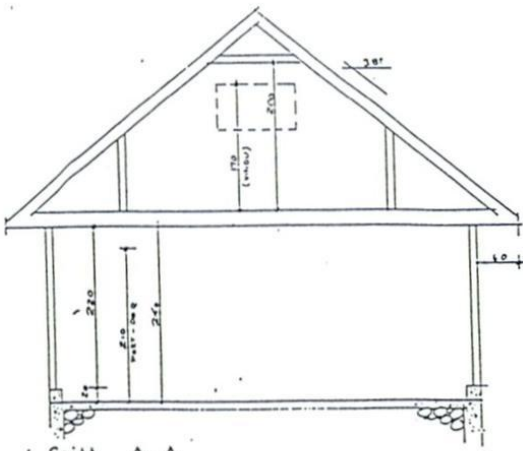
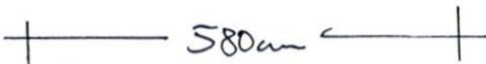
veisliden

NORD



121

ØST



Snitt A-A

GRIMSTAD KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Mottatt:	
12 NOV. 1993	
Saksbeh.	Arkivnr.
Saksnr.	
Dok. nr.	Til arkiv

Gaude og Leiv KILN

Garasje

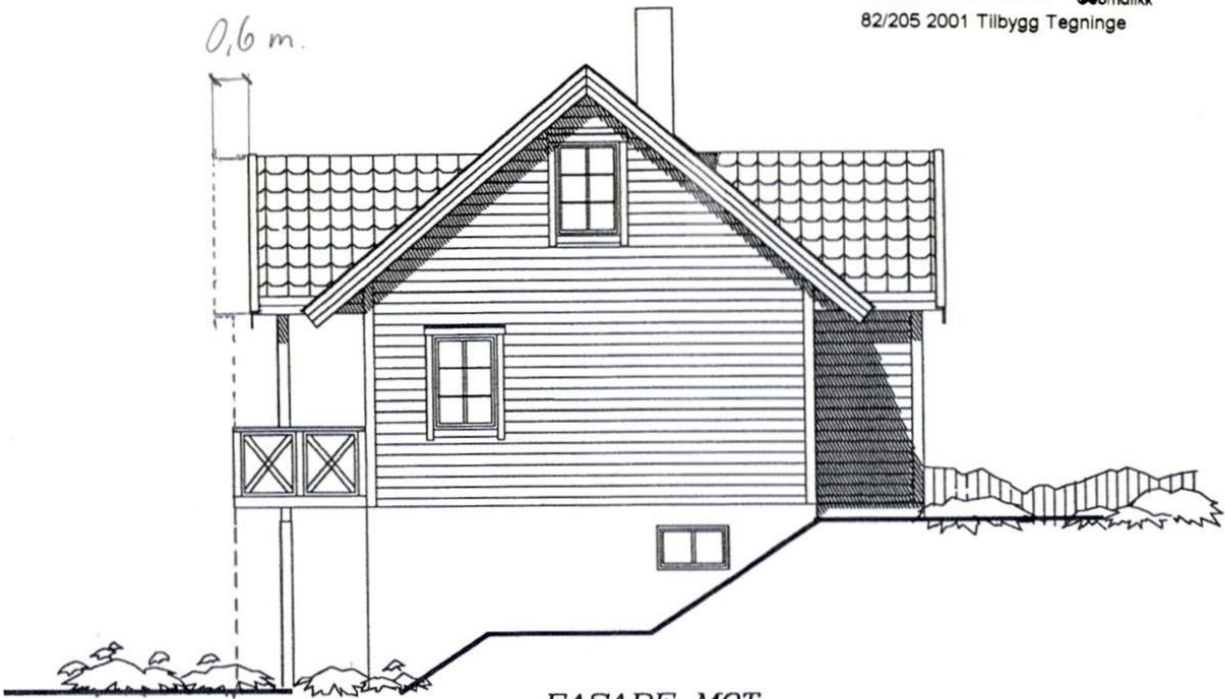
Gnr 82 Gne 205. Hovikveien 16

M = Leiv 9/11-98 60

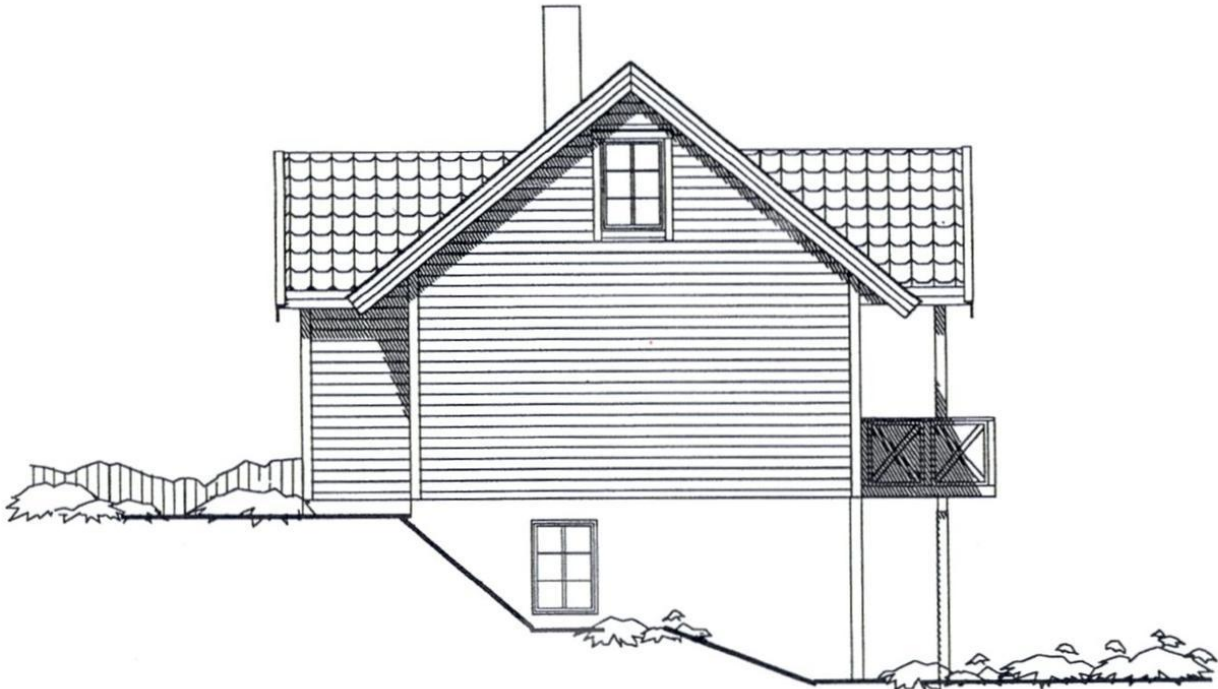


M 1 8 P L / 37009497
 82/205 2001 Tilbygg Tegninge

0,6 m.



FASADE MOT



A FASADE MOT

14.12.98 ØSTVOLD

ENEBOG FOR: GAUTE OG LENE KILEN

HOLVIKASVINGEN

GRIMSTAD KOMMUNE
 GRIMSTAD SK ETAT

W Block Watne

TEGN. ØSTVOLD

GODKJ.

TEGNINGS NR.
 29 10095

Prosjektert av:

Forus Arkitektene

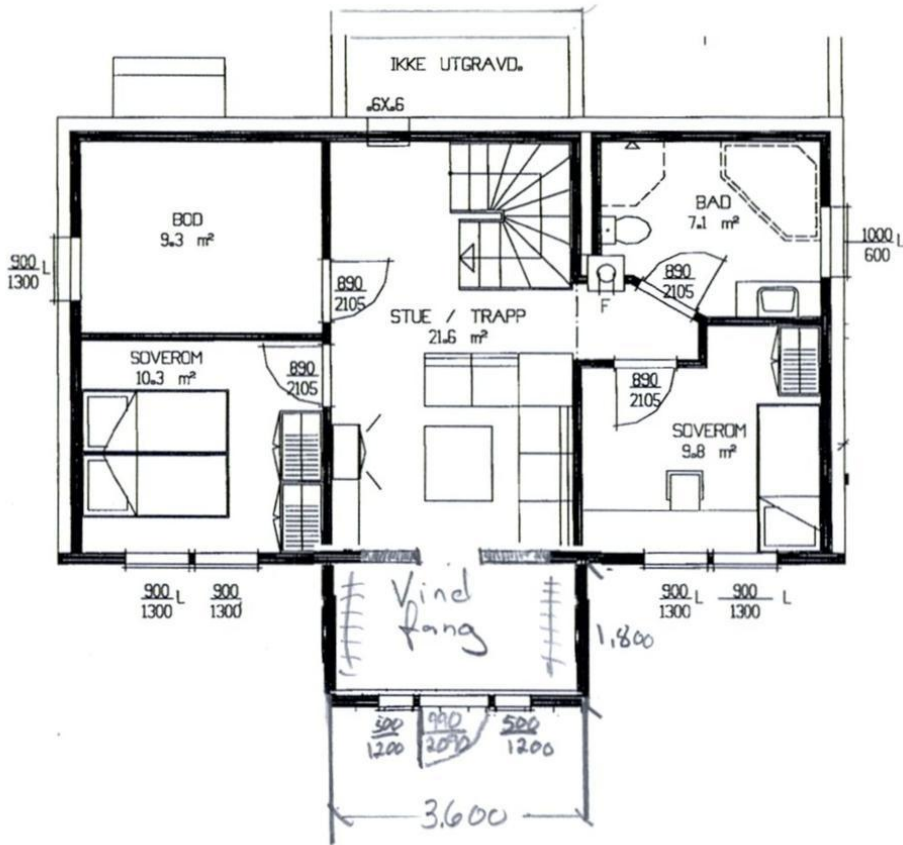
MAL 1:100

DATO 09.10.98

PROSJEKTNR.

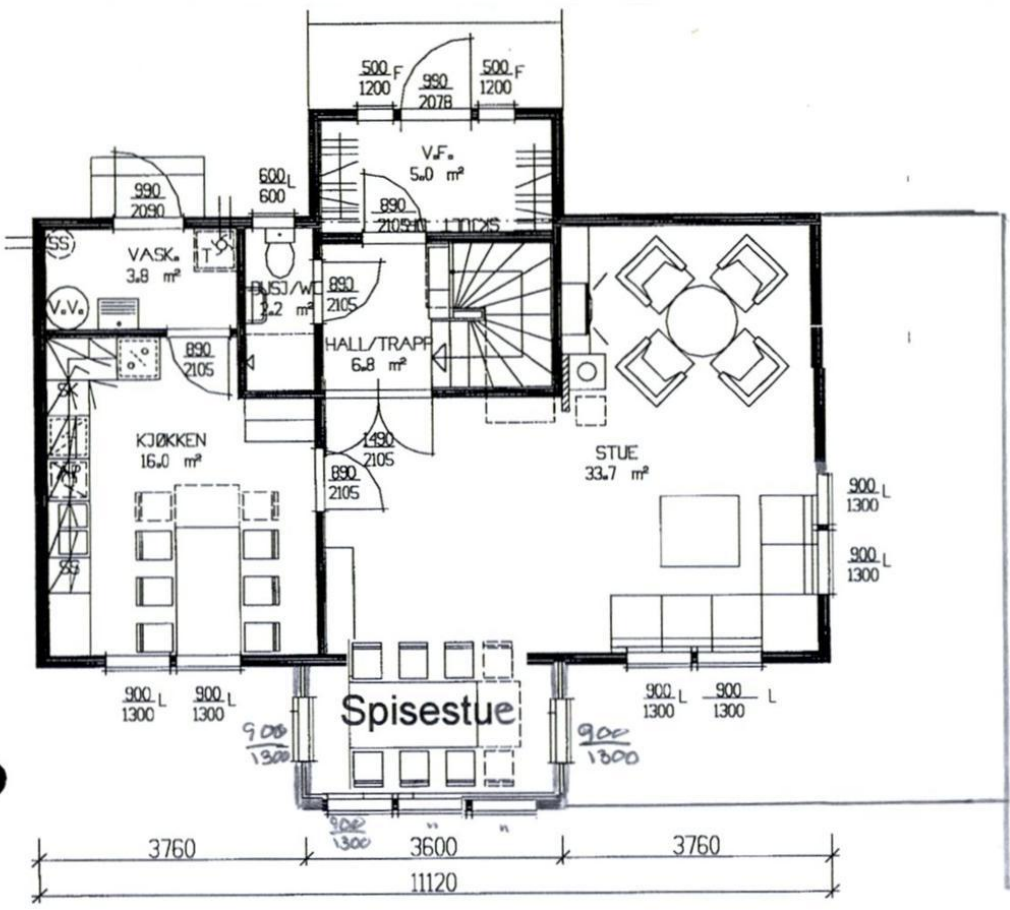
AR581

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE MEDVIRKER I.



Underetasje

GRIMSTAD KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Mottatt:	
29.03.2001	
Saksbeh.	Arkivnr.
Saksnr.	
Sak nr.	Fil arkiv



Mål 1:100

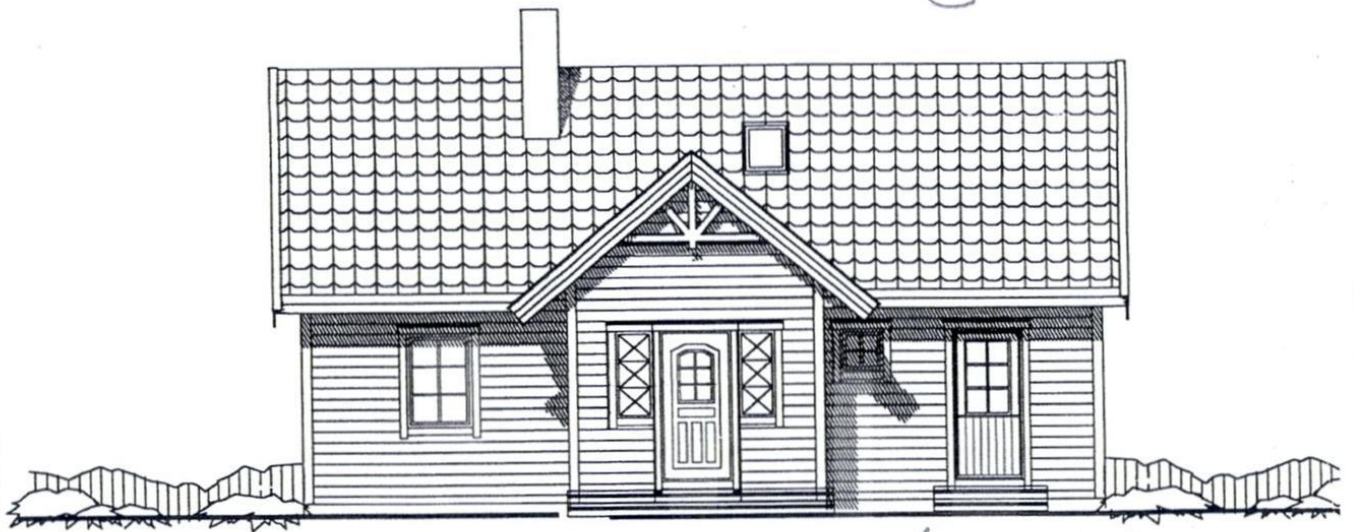
BRINNET ARE = 75.78

GRIMSTAD KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Mottatt:	
29.10.2001	
Saksbehandler:	Akset
Saksnr.:	
Sak nr.:	Til arkiv



FASADE MOT

Syd-vest



FASADE MOT

Nord-öst

GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Mottatt:

29 AUG. 2001

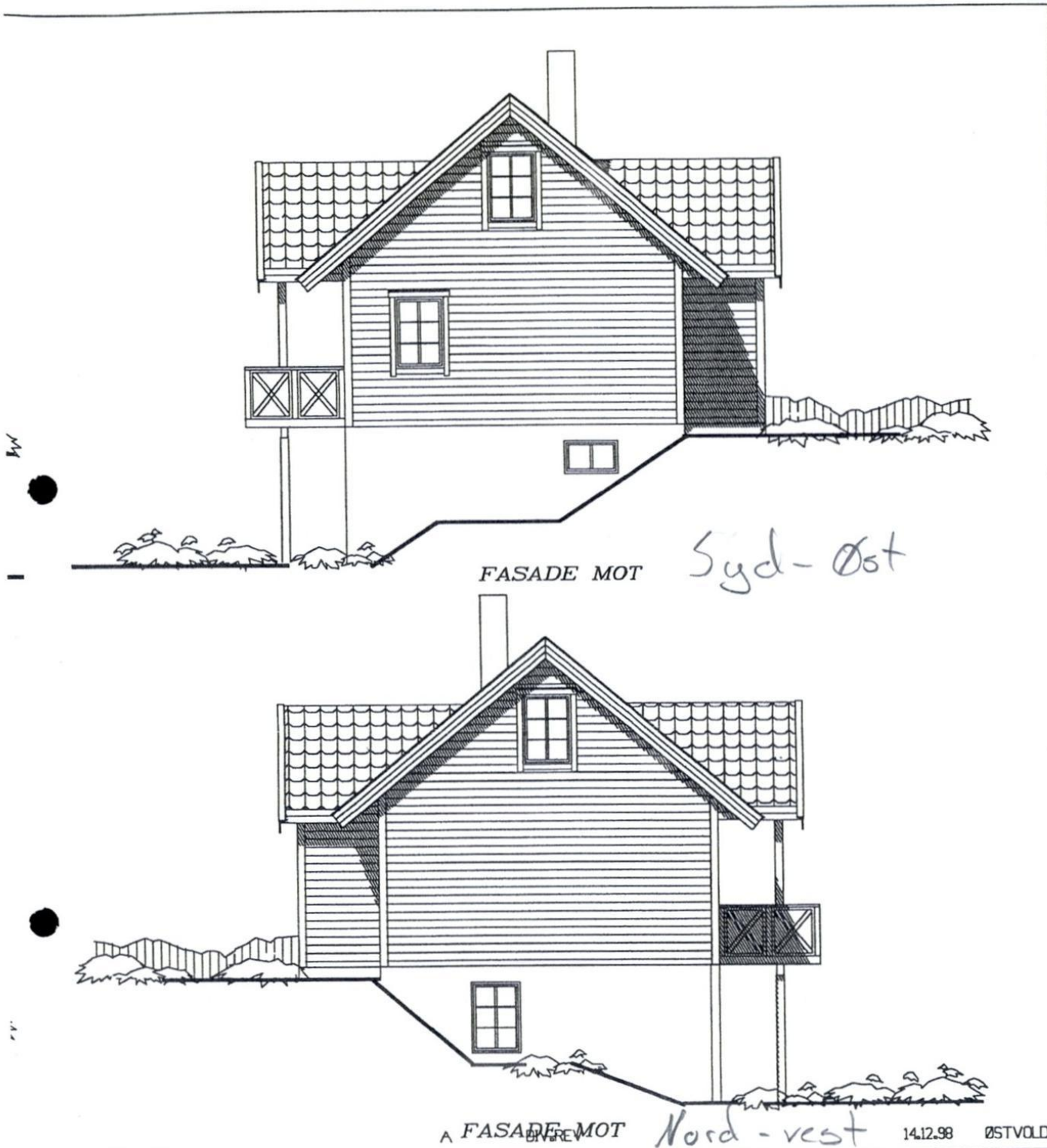
Saksbeh.


Arkivnr.

Saksnr.

Jok.nr.

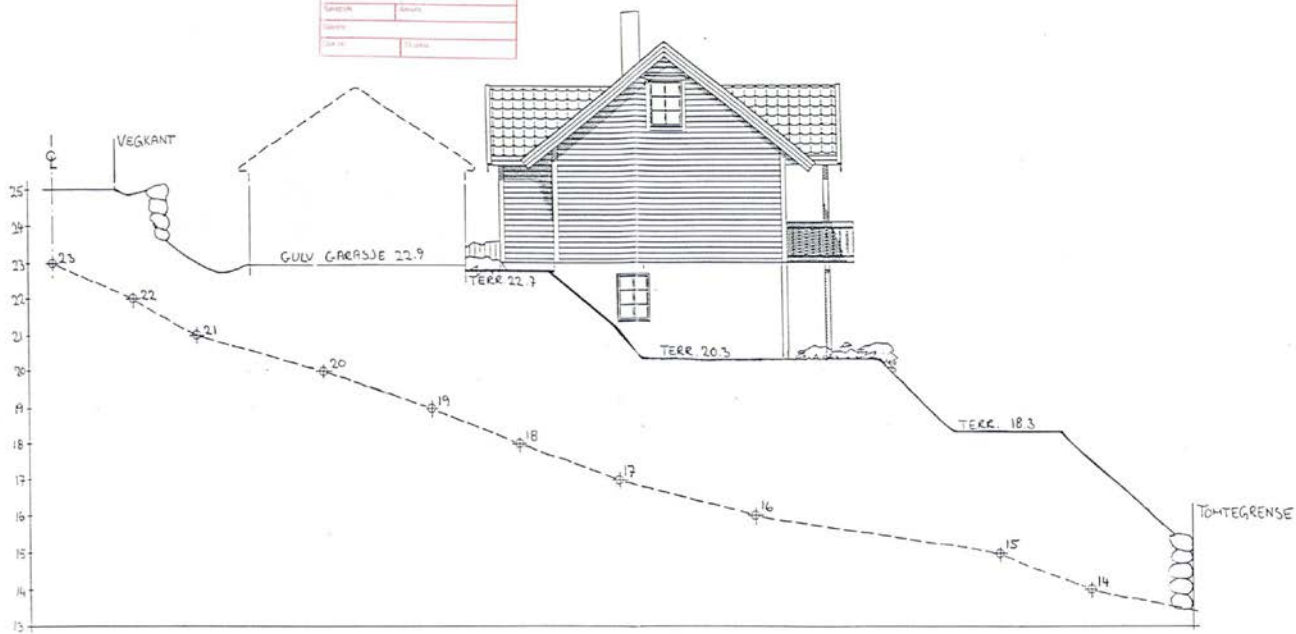
Til arkiv




ENEBOILIG FOR: GAUTE OG LENE KILEN				GRIMSTAD KOMMUNE	
				TEKNISK ETAT	
HOLVIKASVINGEN				GRIMSTAD	
	TEGN.	ØSTVOLD	TEGNINGS NR.	10095	
	GODKJ.		Saksbeh.	Arkivnr.	
Prosjektert av: Forus Arkitektene	MAL	1:100	PROSJ.NR.		
	DATO	09.10.98	lok.nr.	Til arkiv	
			AR581		
TEGNINGEN MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE MEDVIRKER I.					

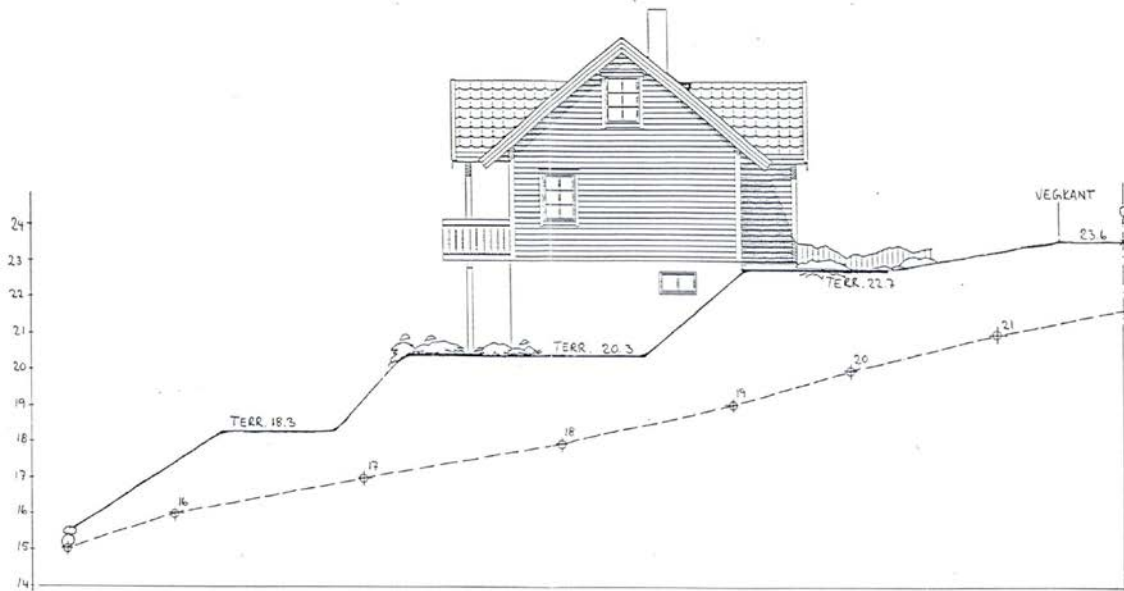
Vedlegg C-1

GRIMSTAD KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Dato: 3 - AUG. 2001	
Skrevet av:	
Revisert av:	
Godkjent av:	




Block Watne	Situasjonsplan for tomt 22 i reguleringsplan for Holvikasvingen. Snitt av gavfasade - Nordvest. Gaute og Lene Kilen		Skala: 1:100	N ↑
	ARKITEKTONISERT  STORDATEN 16, 4800 GRIMSTAD		Dato: 09.12.98	
			Utarbeidet av: S. Halvorsen	

Vedlegg C-2



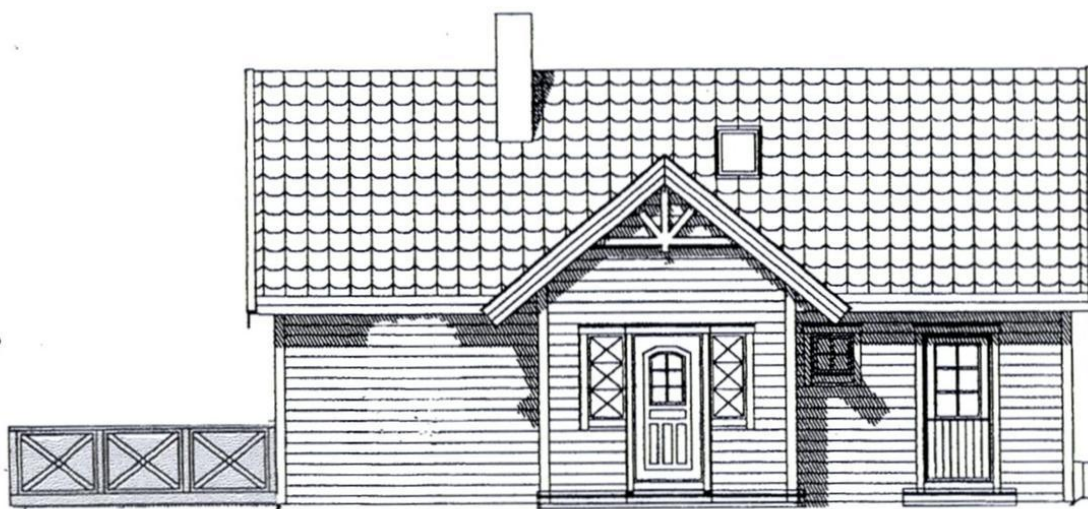
GRIMSTAD KOMMUNE	
TEKNISKE ETAT	
Målestokk:	
3 - AUG. 2001	
Godkjent:	Ansatt:

Block Watne	Situasjonsplan for tomt 22 i reguleringsplan for Holvikasvingen. Snitt av gavifasade - Sørøst. Gaute og Lene Kilen	Skala: 1:100	N ↑
		Dato: 09.12.98	
ARKITEKTENTRETT  STORGATEN 11, 4050 GRIMSTAD		Tegnet av: S. Halvorsen	

Vedlegg: D-1

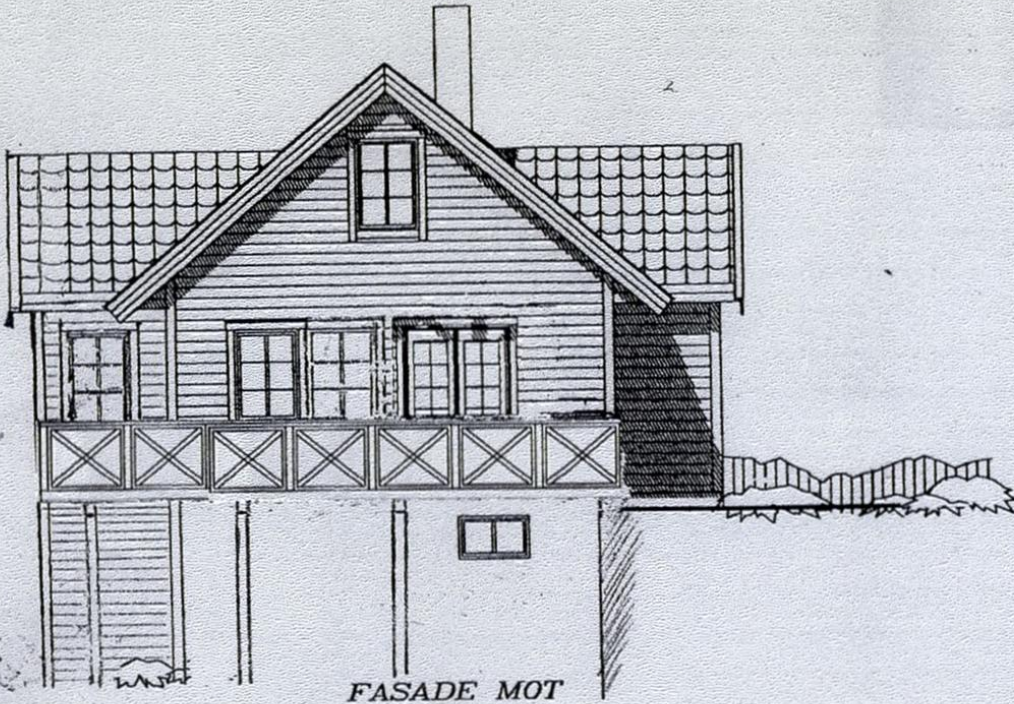


FASADE MOT

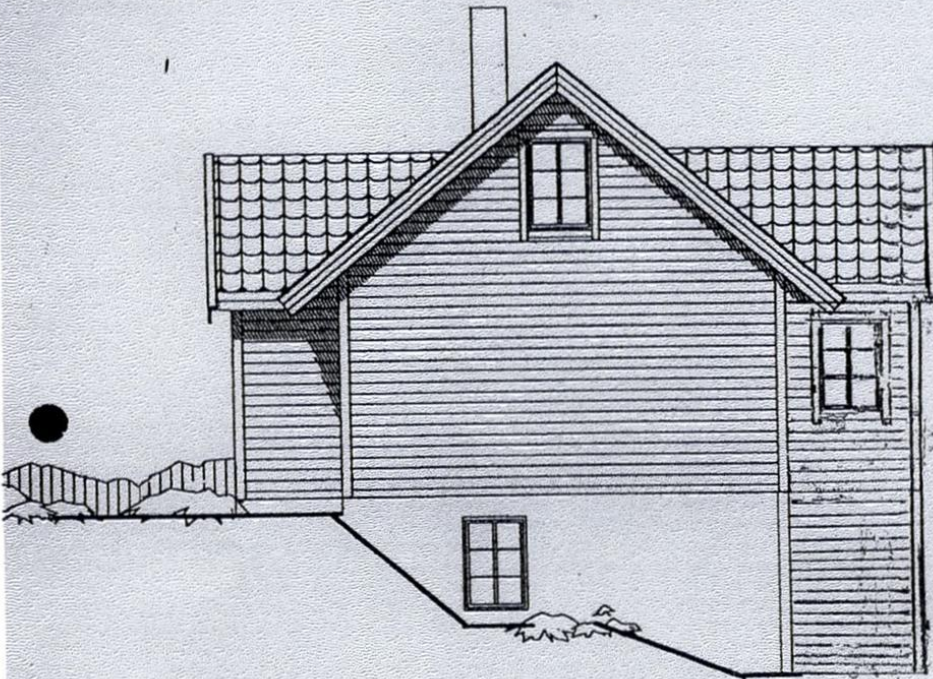


GRIMSTAD KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Mottatt:	
3 - AUG. 2001	
Saksbeh.	Arkivnr.
Saksnr.	
Dok.nr.	Til arkiv

Vedlegg: D-2



FASADE MOT



A FASADE MOT

ØSTVOLD

NEBOLIG FOR: GAUTE OG LENE KILEN

HOLVIKASVINGEN GRIMSTAD

W Block Watne

TEGN.	ØSTVOLD	TEGNINGS NR.
10095		

GRIMSTAD KOMMUNE TEKNISK ETAT	
3 - AUG. 2001	
Saksbeh.	Arkivnr.
Saksnr.	
Lok nr.	Til arkiv



Skatteetaten

Dato
18.07.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4202 GRIMSTAD

Gnr 82 Bnr 205 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Holvigasvingen 40, 4879 GRIMSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 1 192 599
Som sekundærbolig: kr 4 531 876

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4202	ARENDAL	82	205		

Adresse til bygningen	HOLVIGASVINGEN 40, 4879 GRIMSTAD
Avtalenr.	17411
Kundenr.	110154

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

Kommentarer:

Dato: 17.07.2024

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

Med vennlig hilsen

Agder Renovasjons IKS

Dalenveien 347

4849 Arendal

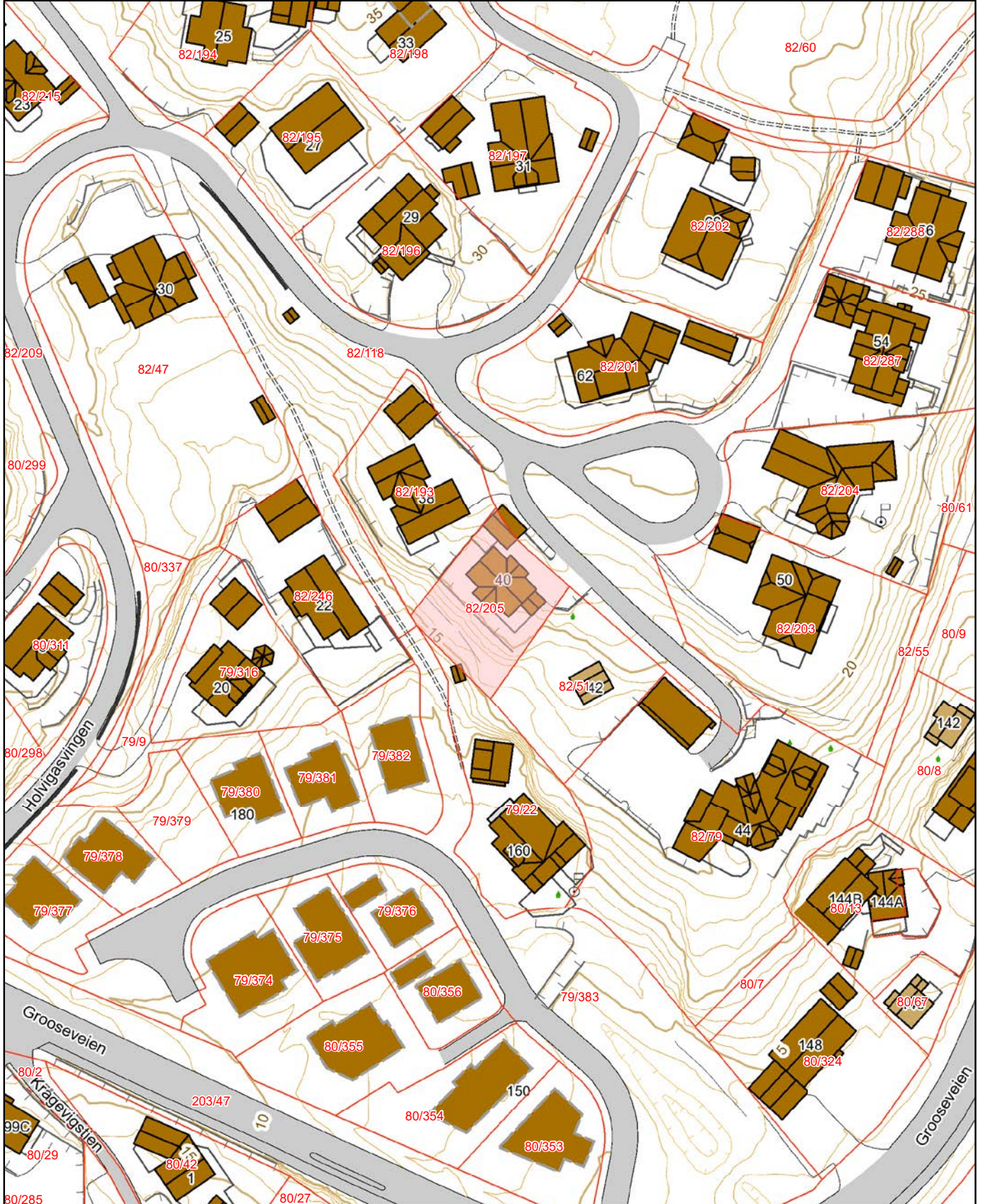
Oversiktskart

Adresse: Holvigasvingen 40, 4879 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 82/205/0/0



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 566 m²
Dato: 2024-07-17



Matrikkelkart



Grimstad
kommune

Adresse: Holvigasvingen 40, 4879 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 82/205/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 566 m²
Dato: 2024-07-17

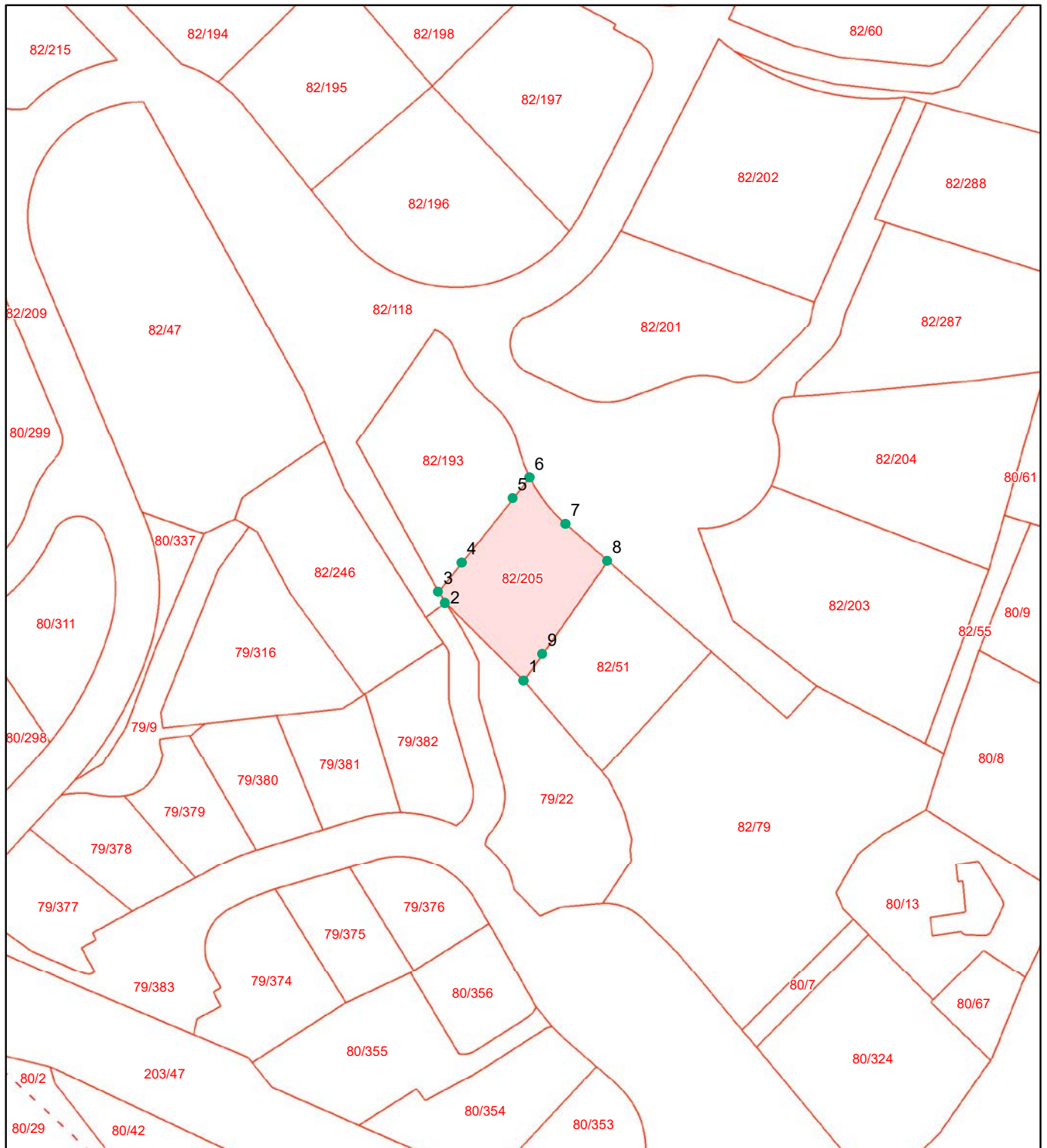


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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 : 17.7.2024

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6464715.8459	475059.508528	Ikke spesifisert	20.29	Umerket		Totalstasjon	13	0
2	6464730.10489	475045.133238	Jord	2.39	Rør		Totalstasjon	13	0
3	6464732.11496	475043.850913	Ikke spesifisert	6.91	Umerket		Totalstasjon	13	0
4	6464737.52075	475048.148068	Jord	15.07	Rør		Totalstasjon	13	0
5	6464749.30283	475057.507474	Jord	4.93	Rør		Totalstasjon	13	0
6	6464753.14501	475060.57142	Ikke spesifisert	10.92	Umerket		Totalstasjon	13	28.037
7	6464744.56575	475067.182178	Ikke spesifisert	10.24	Umerket		Totalstasjon	13	0
8	6464737.81605	475074.862034	Ikke spesifisert	20.85	Umerket		Totalstasjon	13	0
9	6464720.76308	475062.937339	Fjell	6	Bolt		Totalstasjon	13	0

Grunnkart

Adresse: Holvigasvingen 40, 4879 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 82/205/0/0



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 566 m²
Dato: 2024-07-17



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

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

Reguleringsplan

Adresse: Holvigasvingen 40, 4879 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 82/205/0/0

Planident: 33
Ikrafttredelsesdato: 25.6.2007
Plannavn: HOLVIGASVINGEN, Endring område B11 groovevn 112-118



Grimstad
kommune

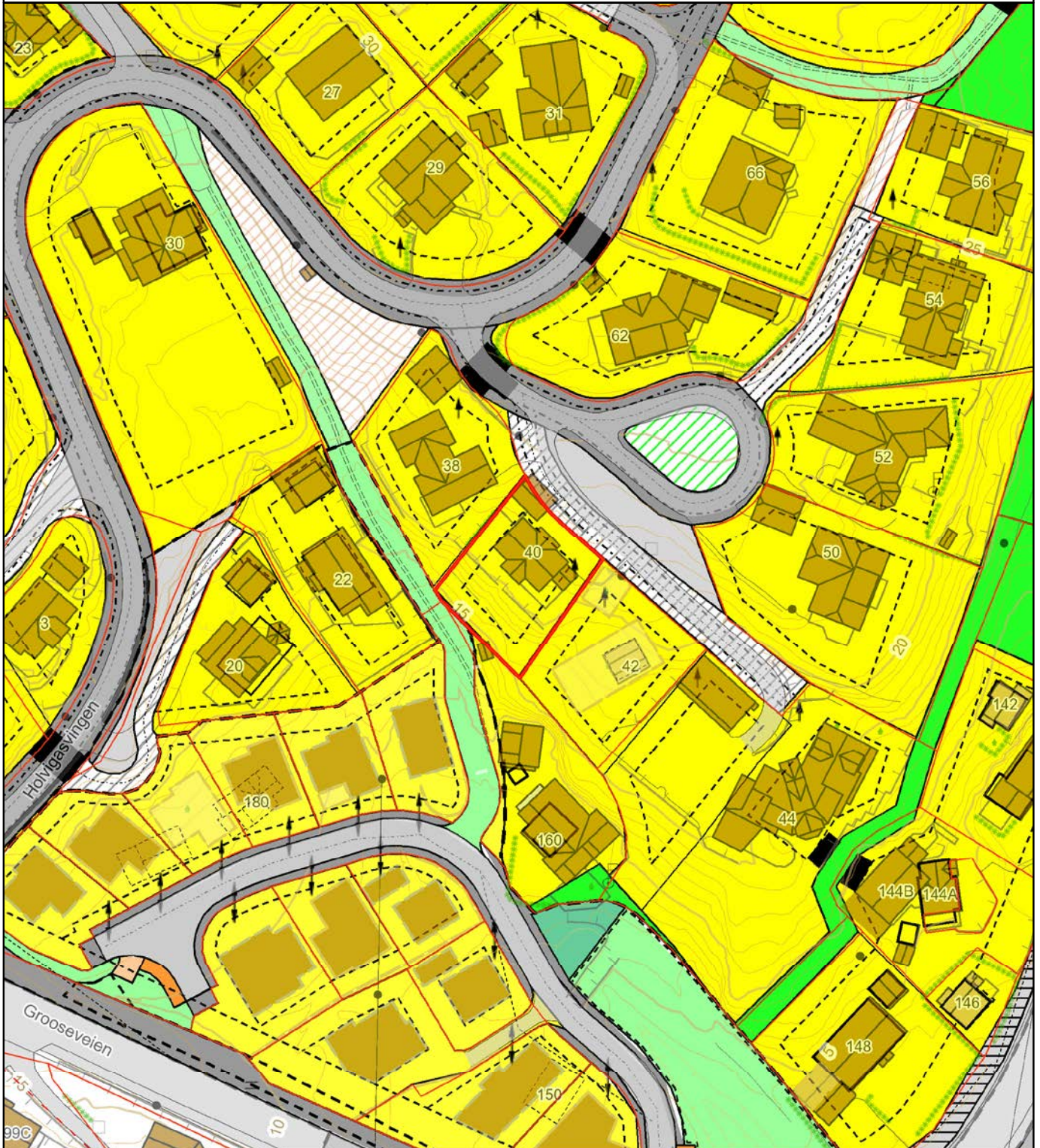
N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-07-17



Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



Tegnforklaring - Reguleringsplan

-  1241 - Stenging av avkjørsel
-  1242 - Avkjørsel
-  1244 - Utkjøring
-  - - - - Avgrensning skriftlig bestemmelse
-  Reguleringsplan restriksjonsgrense
-  ——— 1203 - Regulert tomtegrense
-  - - - - 1211 - Byggegrense
-  ——— 1213 - Planlagt bebyggelse
-  ——— 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  - - - - 1223 - Regulert kant kjørebane
-  ——— 1228 - Regulert støttemur
-  1259 - Måle- og avstandslinje
-  ——— Reguleringsplan formålsgrense
-  - - - - Reguleringsplanomriss
-  ——— 640 - Frisiktsone
-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Kjørevei
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  FRIOMRÅDER
-  Turveg
-  Småbåthavn
-  FELLESOMRÅDER
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  1110 - Boligbebyggelse
-  1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
-  1550 - Renovasjonsanlegg
-  1610 - Lekeplass
-  2011 - Kjøreveg
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  2110 - Energinett
-  3031 - Turvei
-  3040 - Friområde
-  3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til REGULERINGSPLAN FOR HOLVIGASVINGEN

§ 1. GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål, overensstemmende med plan- og bygningslovens § 25:

Byggeområder:

Områder for boliger

Offentlige trafikkområder:

Vei / kjørevei

Gang-/sykkelvei

Annen veigrunn

Parkering- almennyttig formål

Offentlige friområder:

Turveier

Friområde

Fellesområder:

Felles avkjørsel

Felles lekeplass

Felles arealer

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

§ 2. PLANKRAV

- 2.1 Bebyggelsesplan, B2, B6, B8, B10, B11

I felt B2, B6, B8, B10 og B11 kan ingen tomter fradeles eller bebygges før det foreligger en bebyggelsesplan for feltene. Bebyggelsesplan for B10 skal ta hensyn til mulig steinalderboplass.

Planen skal vise:

- plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet
- bebyggelsens høyde og møneretning
- avgrensning av tomter og fellesarealer
- adkomstforhold for alle nye tomter
- lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private arealer og fellesarealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak, eksisterende trær som skal bevares
- områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjonen

- støyvurdering for området

Som bilag til bebyggelsesplanen skal det innsendes plan i 1:500 for fellesarealene. Denne skal vise terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåten.

På bilag til planen skal fremgå eventuelle etapper for opparbeidelse av fellesarealene. Som bilag til planen skal også foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap.

- 2.2 Den utarbeidede terrasseringsplan / illustrasjonsplan skal legges til grunn ved utarbeiding av situasjonsplan og byggemelding for bebyggelse innenfor områdene B1, B3, B4, B5, B7, og B9.

§ 3. OMRÅDER FOR BOLIG

- 3.1 Områdene skal benyttes til boliger med tilhørende garasjer og uthus. Bebygget areal medregnet evt. garasjer og uthus må for den enkelte tomt ikke overstige 30% av tomtearealet. For eneboliger skal det avsettes plass til 2 garasje-/biloppstillingsplasser pr. bolig, på egen grunn eller i fellesanlegg.
- 3.2 Det må legges stor vekt på bebyggelsens utforming og plassering slik at bygninger får en god landskapsmessig tilpassing. Maks høyde på forstøtningsmurer skal være 80 cm.
- 3.3 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på planen med unntak av garasje og uthus.
- 3.4 Uthus og frittliggende garasje som ikke oppføres i fellesanlegg, kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Uthus og garasjer kan plasseres med yttervegg 1 meter fra nabogrensen innenfor rammen av byggeforskriftene. Mot adkomstvei skal slike bygninger plasseres minst 2,5 m fra veikant. Plassering av uthus og garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.
- 3.5 Bygningsrådet kan tillate at det i boliger innredes mindre lokaler for service eller annen næringsvirksomhet dersom dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene.
- 3.6 Sammen med byggemelding skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i M = 1:500 som i tillegg til bebyggelsen skal vise hvordan den ubebygde del av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis gjerder, forstøtningsmurer, adkomst og parkeringsplass. Det skal legges vekt på at tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Steingjerder, eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse/omfang, plassering eller art, må være innmålt og vist på kartet. Planforslag skal også vise hvilke trær som skal beholdes, samt planlagt ny vegetasjon. Der hensynet til landskap og/eller klimavern tilsier det, skal ny vegetasjon etableres samtidig med bebyggelsen.
- 3.7 Bygningene kan oppføres i det antall etasjer som fremgår av planen. Gesimshøyden skal ikke overstige 5,5 m. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn er slik at det er

naturlig med underetasje, kan bygningsrådet godkjenne dette innenfor rammen av byggeforskriftene. Gesimshøyden skal i tilfelle ikke overstige 6,5 m.

- 3.8 Bygningene skal ha saltak eller avledede takformer. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates. Takvinkelen skal være mellom 27 og 45 grader. Bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning bør ha lik takvinkel.
- 3.9 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger, ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe får en harmonisk utforming. Bygningsrådet kan bestemme utvendige farger på bygninger, herunder farge på tak.
- 3.10 Før noen bolig i området kan tas i bruk, må det være opparbeidet en 3 meter bred gruset forbindelse for fotgjengere og syklistere til skole og idrettsanlegg.
- 3.11 Felt B2
Feltet kan ha felles garasje-/biloppstillingsplass. Det skal avsettes 2 plasser pr. hus. Det skal også avsettes tilstrekkelig lekeareal innenfor området.
- 3.12 Felt B5
Eiendommene 13,14 og 15 kan benytte gang-/sykkelveien som kjøreadkomst.
- 3.13 Felt B6
Området kan bebygges med fra 3-5 boliger. Bebygget areal medregnet evt. garasjer og uthus må for den enkelte tomt ikke overstige 25% av tomtearealet. Før området bebygges skal det fremlegges en bebyggelsesplan
- 3.14 Felt B12
Eksisterende eiendom kan krysse turveien for å komme til boligen.
- 3.15 Felt B8, B10, B12.
Eksisterende hus kan benytte turveien som innkjørsel så lenge ikke feltet bygges ut.
- 3.16 Felt B11 / B13
Ved en framtidig utbygging av feltet må de nye boligene få avkjørsler ut mot Grooseveien.

§ 4. OMRÅDER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKFORMÅL

- 4.1 I området skal det anlegges kjørevei, som vist på planen.
- 4.2 Avkjørsler skal utformes og vedlikeholdes i henhold til Statens vegvesens veinormaler og forskrifter.
- 4.3 I frisisiktonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m.
- 4.4 På plankartet er skjæringer og fyllinger ikke inntegnet. Det forutsettes at nødvendige skjæringer og fyllinger utenfor formåls grensene kan legges inn på tilstøtende områder. Skjæringer og fyllinger skal bearbeides slik at overganger mellom forskjellige flater legges i jevne myke linjer. Maks. stigning på fyllinger = 1:2. Ved fyllinger over 1,5 m skal i stedet for fyllinger bygges natursteinsmur av sprengstein.

- 4.5 Gang-/sykkelveiforbindelsen skal være etablert og godkjent før nye boliger tas i bruk i felt B4, B5 og B6.
- 4.6 Turvei 3 skal være etablert før felt B7 tas i bruk.

§ 5. FRIOMRÅDER

- 5.1 Lekeområdet som grenser opp mot planområdet i nordvest inngår som en del av planområdets lekeplassområder.
- 5.2 Før turveiene anlegges må det utarbeides plan i 1:500 som viser eks. vegetasjon, høyder og terrenginngrep langs veiene.
- 5.3 Turvei 1 følger delvis eksisterende grusvei og delvis eksisterende sti gjennom området. Turveien må opparbeides slik at det er mulig å kunne benytte den til barnevogner og sykler.
- 5.4 Turvei 2 går langs eksisterende sti. Turveien må opparbeides som turvei 1. Skade på eksisterende trekke langs boligfelt 2 må unngås.
- 5.5 Turvei 3 følger delvis eksisterende sti, dels må den opparbeides. Der turveien følger eksisterende sti skal turveien beholde dagens karakter. Om nødvendig kan selve stien gruses. Strekingen som opparbeides skal ha samme grad av opparbeiding som eksisterende sti. Stien skal ikke krysse grensen til Grooseveien 106, men avsluttes med terrengtilpasset sving rett mot Grooseveien.
- 5.6 Offentlig friområde mellom B14 og B10 skal være fysisk stengt mot Grooseveien for alle typer kjøretøyer.

§ 6. FELLESOMRÅDER

- 6.1 De regulerte fellesarealene til lek, felles avkjørsler, evt. parkering skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.
- 6.2 Felles adkomst FA1 skal være felles adkomst for eiendommene nr. 31 og 32.
- 6.3 Felles adkomst FA2 skal være felles adkomst for eiendommene nr. 1, 2, 3 og eksisterende bolig på felt B1.
- 6.4 Felles adkomst FA3 skal være felles adkomst for eiendommene nr. 9, 10 og 11.
- 6.5 Felles adkomst FA4 kan være felles adkomst for eiendommene nr. 18,19,20,29 og 30.
- 6.6 Felles adkomst FA5 skal være felles adkomst for eiendommene nr. 22, 23, 24, 25 og 26.
- 6.7 Regulert felles lekeplass FL1 er felles for felt B7.
- 6.8 Regulert felles lekeplass FL2 er felles for felt B3 og B4.
- 6.9 Regulert felles lekeplass FL3 er felles for felt B5 og B6.

- 6.10 Felles friområde FF1 og FF2
Arealene skal ikke opparbeides, men opprettholdes som naturområde. Eventuelle inngrep i området skal tilplantes med stedege vegetasjon.
- 6.11 Felles friområde FF1 og FF2
Byggverk og anlegg som fremmer områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av det faste utvalget for plansaker. Det tillates anlagt stier gjennom området.

Rev. pr. 20.10.97 PM.

Rev. pr. 31.10.97 PM.

Vedt. av komm.styret 15.12.97.

Se under bestemmelser for omr. B2

Planbestemmelser for BEBYGGELSESPLAN FOR HOLVIKASVINGEN, OMRÅDE B2

§1. GENERELT

1.1 Reguleringsplanens bestemmelser gjelder for området.

§2. SPESIELT FOR OMRÅDE B2

- 2.1 Det må legges stor vekt på bebyggelsens utforming og plassering slik at bygninger får en god landskapsmessig tilpasning. Forstøtningsmurer skal utføres som tørrmurer i lokal eller tilkjørt stein. Maks høyde på forstøtningsmurer skal være 80 cm der annen høyde ikke er angitt på illustrasjonsplanen.
- 2.2 Parkeringsareal tilhørende tomt B2/4 og B2/5 skal være i tilknytning til veien, og kan ikke skilles fysisk fra denne med gjerde eller nivåforskjell. Evt. markering av tomtegrense må være i form av forskjellig belegg på bakken.
- 2.3 Fellesområde F1 mellom garasjer, tomt B2/2 og B2/3, skal være manøvreringsplass i tilknytning til garasjene, og skal holdes fritt for plassering av gjenstander.
- 2.4 Illustrasjonsplanen for område B2, datert 30.04.98, skal legges til grunn for utbyggingen.
- 2.5 Bekken ved lekeplassen sikres tilfredsstillende.

G.T.E. 16.07.98

G.T.E. 30.09.98

Godkj. av bygn.sjefen, 29.10.98, sak 499/98

Se neste side for bestemmelser til omr. B11, Grooseveien 112 og 118.

Reguleringsbestemmelser for Holvikasvingen område B11, Grooseveien 112 & 118.

1. Byggeområder

1.1 Byggeområde felt B11-1

- Planen viser bebyggelsens tillatte avgrensning med byggegrenser.
- Kotehøyder for overkant gulv i 1. boligetasje samt maksimalt tillatte byggehøyder for bebyggelsen innenfor felt B11-1 er angitt på plankartet.
- Bebyggelsen på felt B11-1 skal deles opp i 3 separate bygninger med gangforbindelser i bakkant mot terreng.
- Felt B11-1 kan tillates bebygd med inntil 600 m² (BYA) og 1700 m² totalt bruksareal (T-BRA). Areal for parkeringskjeller skal ikke medregnes i dette arealet.
- Felt B11-1 kan maksimalt inneholde 15 boenheter.
- Antall parkeringsplasser skal utføres i henhold til gjeldende kommunale vedtekter.
- Parkeringsareal med boder i parkeringskjeller under bebyggelsen er vist som eget utsnitt på plankartet.

1.2 Byggeområde felt B11-2

- Planen viser bebyggelsens tillatte avgrensning med byggegrenser.
- Kotehøyder for overkant gulv i 1. etasje samt maksimalt tillatte byggehøyder for bebyggelsen innenfor felt B11-2 er angitt på plankartet.
- Bebyggelsen på felt B11-2 skal deles opp i minimum 2 separate bygninger.
- Felt B11-2 kan tillates bebygd med inntil 250 m² (BYA) og 750 m² totalt bruksareal (T-BRA). Arealer for parkering skal ikke medregnes i dette arealet.
- Felt B11-2 kan maksimalt inneholde 10 boenheter.

1.3 Byggeområde B11-3

- Eksisterende bolig med tilhørende boder/lager er regulert med eksisterende mønehøyde, utnyttelse og bruk. Det tillates maks. 2 boenheter innenfor felt B11-3. Det tillates utvidelse av eksisterende bebyggelse med maks. 50 m².
- Antall parkeringsplasser skal være i henhold til gjeldende kommunale vedtekter.

2. Offentlig trafikkområde pbl §25. 1. ledd nr 3

- Innenfor planområdet reguleres fylkesveien med eksisterende veibredder og standard.
- Eksisterende avkjørsel skal opparbeides i henhold til krav og retningslinjer fra Statens vegvesen.
- Vegskjæringer og vegfyllinger skal tilsås og beplantes.

3. Friområder pbl §25. 1. ledd nr 4

- Det skal avsettes areal for etablering av lekeområde som anvist på plankartet. Opparbeidelsen skal skje i samsvar med kommunale vedtekter.

- Det skal etableres sti gjennom friområde til etablert turvei nordvest for planområdet.

4. Spesialområder pbl §25. 1. ledd nr 6

- I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs vei/kryss/avkjørsler 0.5 meter over tilstøtende veibane. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

5. Fellesområder pbl §25. 1. ledd nr 7

- Felles avkjørsel er felles for alle beboerne av feltene B11-1 og B11-2.
- Felles parkering er felles for alle beboerne av felt B11-1 og B11-2.
- Felles lekeareal FL1 er felles for alle beboerne av felt B11-1.
- Felles lekeareal FL2 er felles for alle beboerne av felt B11-1 og B11-2.
- Felles grøntanlegg FG1 er felles for alle beboerne av felt B11-1. Felles grøntanlegg FG2 er felles for alle beboerne av felt B11-1 og B11-2.
- Annet fellesareal er felles for alle beboerne av felt B11-1 og B11-2.
- Innenfor felles grøntanlegg FG1 og FG2 kan det anlegges felles gangveier og trapper.

6. Rekkefølgebestemmelser

- Før utbygging av feltene B11-1 og B11-2 kan igangsettes, skal det foreligge godkjent landskapsplan og tekniske planer for hele utbyggingsområde som viser adkomst, parkering, plassering av lekeplasser, støttemurer, samt bebyggelsens plassering, høyde og utforming.
- Opparbeidelsen av felles lekeareal FL1 innenfor felt B11-1 skal være ferdigstilt i henhold til kommunale retningslinjer før det gis brukstillatelse for nye boliger innen felt B11-1.
- Opparbeidelsen av felles lekeareal FL2 innenfor felt B11-2 skal være ferdigstilt i henhold til kommunale retningslinjer før det gis brukstillatelse for nye boliger innen felt B11-2.
- Gjenfylling av masser og tilsåing rundt parkeringskjeller i felt B11-1 skal være ferdig utført før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor felt B11-1.
- Det skal utføres støyberegninger med tanke på trafikkstøy fra Grooseveien før rammetillatelse for bygging av nye boliger i felt B11-1 og B11-2 kan godkjennes. Kompenserende tiltak for å sikre at tillatte støyverdier ikke overstiges, skal utføres før det kan søkes brukstillatelse for nye boliger.
- Tursti innenfor planområdet skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for nye boliger kan godkjennes.

B	Endret i henhold til vedtak i kommunestyret 25.06.07, sak 51/07	02.08.2007	ja ø
A	Endret i henhold til vedtak i Teknisk utvalg	05.01.2007	ja ø
rev	tekst	dato	sign

Kristiansand 14.11.2006

Se neste side for bestemmelser til omr. B13, Grooseveien 98..

REGULERINGSBESTEMMELSER OMRÅDE B13, GROOSEVEIEN 98.

§1. Generelt

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 Innenfor planområdet skal arealene disponeres til flg. Formål i overensstemmelse med plan- og bygningslovens § 25:
- Nye byggeområder:
 - Boliger – Terrassehusbebyggelse. (B1)
 - Offentlige trafikkområder:
 - Annet trafikkformål. (AV1 – AV2)
 - Spesialområder:
 - Frisikt. (FR)
 - Fellesområder:
 - Felles opphold/lek. (FL)
 - Felles gangvei. (FG)
 - Felles adkomst. (FA1)
 - Annet fellesareal for flere eiendommer. (AF1 – AF2)
- 1.3 Innenfor rammen av plan- og bygningslovgivningen og kommunens vedtekter til denne, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene når særlige grunner foreligger.

§ 2 Områder for boliger

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

Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen. Bygningene skal ligge innenfor angitte byggegrenser.

Garasjeanlegg for bebyggelsen skal legges i kjeller under bebyggelsen i område B1.

Boligene kan oppføres i 5 etasjer i terrassert bebyggelse over parkeringsanlegg. I parkeringsanlegget skal det avsettes areal for boder tilsvarende 5 m² for hver bolig. Max mønehøyde for samtlige bygg skal ikke overstige kote 25,0. Byggenes fasade mot øst skal ligge som angitt i reguleringsplan med maks kotehøyder etter angivelsen.

Boligenes areal over parkering skal ikke overstige BYA 50 %.

Vedr parkering vises det til kommunens vedtekter til Plan- og bygningslovens § 69 nr 3. Innenfor område B1 skal byggemelding skje samlet.

Område B1 skal inneholde fra 14 – 16 boliger med parkering og boder under bakken i kjeller iht. kommunale vedtekter.

§ 3 Områder for offentlig trafikkformål

- 3.1 Området skal være kjørevei som vist på planen.

- 3.2 Avkjørsler skal utformes og vedlikeholdes i henhold til Grimstad kommunes veinormer.
- 3.3 Innefor frisiktssonen skal terrenget planeres ned slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Beplanting på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

§4 Spesialområde

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

§5 Fellesområde

- 5.1 Fellesområde FL1 er felles lekeplasser/samlingsplasser for område B1 og skal være utbygd og godkjent av kommunen før 1.bolig i området B1 tas i bruk. Det skal utarbeides plan for felles lekeplass/samlingsplass i området. Planene skal godkjennes av kommunen.
- 5.2 AF1 – AF2 er annet felles formål for flere eiendommer. Områdene skal opparbeides som sideareal til fellesadkomst og skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen samtidig som fellesadkomstene opparbeides.
- 5.3 Felles adkomst FA1 skal opparbeides og ferdigstilles før første bolig i områdene B1 tas i bruk, og skal være adkomst til parkering i kjeller og til felles gangvei, FG. Det opparbeides ny adkomst iht. reguleringsplanen for naboeiendommene som i dag har samme adkomst.
- 5.4 Felles gangvei FG er felles adkomst fra kjørevei og inn til område B1. Det tillates kjøring i forbindelse med vareleveranse, ambulanse og brannutrykning. Felles gangvei skal også fungere som adkomst til område FL – felles opphold/lek.

Grimstad 30.08.06. SH

Revidert iht. vedtak i teknisk utvalg 16.01.07, Grimstad 26.01.07, SH

Revidert iht. vedtak i teknisk utvalg 16.01.07, Grimstad 08.03.07, MB

Vedtatt av kommunestyret 17.12.2007, sak 097/07.

Tegnforklaring - Kommunedelplan

— · — · Hensynssonegrense	— — — Kollektivtrase N	· · · Gang-/sykkelveg (tunnel) F
■ ■ ■ Kommunedelplangrense	— · — Kollektivtrase (bru) N	· · · Gang-/sykkelveg F
Hensynssoneområde	— ● — Taubane F	· · · Gang-/sykkelveg (tunnel) N
— \ / Kp Sikringszone	— ● — 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: Holvigasvingen 40, 4879 GRIMSTAD
Gnr/Brnr: 82/205/0/0

Planident:

Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019

Plannavn: Grimstad

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

Formål: Boligbebyggelse nærværende



Grimstad
kommune

N

Målestokk:

1:1,000

Dato:

2024-07-17



Hensynssone:



Tegnforklaring -

Kommuneplan

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynszoneOmrade

presentasjon

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

KpArealformalOmrade

KAO_Presentasjon

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

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

Kommunedelplan

Adresse: Holvigasvingen 40, 4879 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 82/205/0/0

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:



Grimstad
kommune

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2024-07-17



Formål:

Hensynssone:



Ledningskart

Adresse: Holvigasvingen 40, 4879 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 82/205/0/0



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 566 m²
Dato: 2024-07-17









Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

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

Vann og avløp

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

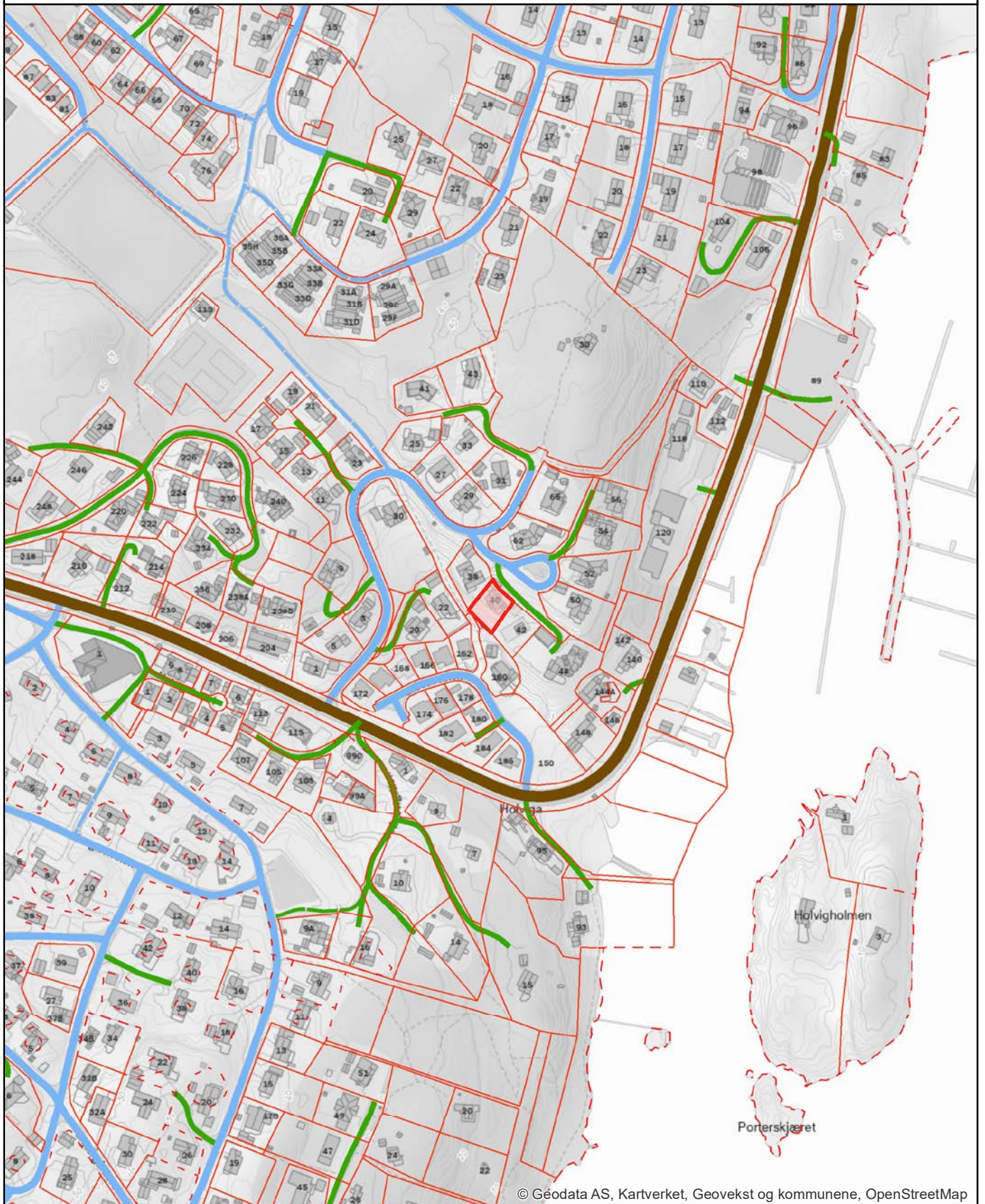
Veikart

Adresse: Holvigasvingen 40, 4879 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 82/205/0/0



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:3,500
Areal: 566 m²
Dato: 2024-07-17



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

Arealplaner under arbeid

Adresse: Holvigasvingen 40, 4879 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 82/205/0/0

Planident: 343

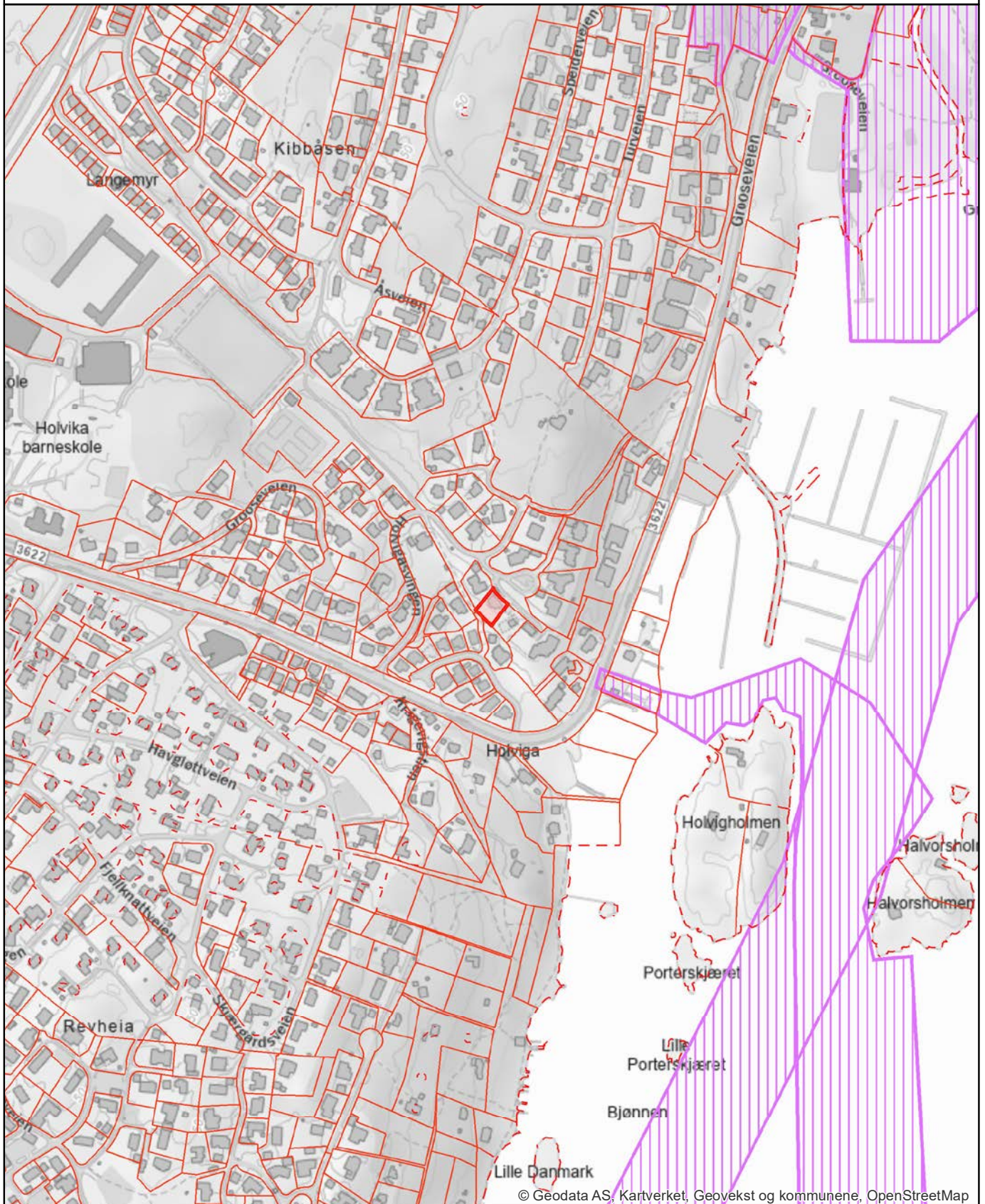
Plannavn: Flade Rivingen

Målestokk: 1:5,000

Dato: 2024-07-17



Grimstad
kommune



Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-82/205/0

Bruksnavn	HOLVIGASVINGEN 40	Beregnet areal	566.1
Etablert dato	16.07.1998	Historisk oppgitt areal	566.8
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

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

Tinglyste eierforhold

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

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
OP - Oppmålingsforretning	03.12.2020	07.01.2021	20/2771	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	16.07.1998		M 7451	

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	16.07.1998	566.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
18873664	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
18874113	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 18873664: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	162.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	162.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.01.1999	15.02.1999
IG - Igangsettingstillatelse	30.01.1999	15.02.1999
TB - Tatt i bruk	30.08.1999	15.09.1999

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	162.0	6	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	70.0	0.0	70.0	0.0
U01	0	61.0	0.0	61.0	0.0
L01	0	31.0	0.0	31.0	0.0

Bygning 18874113: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	34.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	34.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.01.1999	07.07.1999
IG - Igangsettingstillatelse	30.01.2000	14.02.2000
TB - Tatt i bruk	28.02.2000	08.03.2000

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	34.0	34.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Holvigasvingen	40		4879 GRIMSTAD



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 17.07.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4202	Gårdsnr.	82	Bruksnr.	205	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Holvigasvingen 40, 4879 GRIMSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Renovasjon	4 589,76 kr
Sum	4 589,76 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	1 084,20 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	24,09 kr	1/1	0 %	3 372,25 kr	2 529,19 kr
				Sum	4 817,83 kr	3 613,39 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 17.07.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grimstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 Gårdsnr.: 82 Bruksnr.: 205

Adresse: Holvigasvingen 40, 4879 GRIMSTAD

Referanse: 21240112

April 2024

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

Mars 2024

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

Februar 2024

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

Januar 2024

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



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



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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Eiendom:

Holvigasvingen 40, 4879 GRIMSTAD

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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