

Trolldalslia 16



Prisantydning: **kr 4 500 000,-**





Innholdsrik bolig med populær og barnevennlig beliggenhet på Fevik. Garasje.

OMRÅDE

ADRESSE

Trolldalslia 16, 4870 FEVIK

Prisantydning

kr 4 500 000,-

Omkostninger: **kr 132 890,-**

Totalpris: **kr 4 632 890,-**

Formuesverdi: **kr 1 086 665,-**

Kommunale avgifter: **kr 9 937,- per år**

Eiendomskatt: **kr 4 802,- pr. år**



Ørjan Mathisen

Eiendomsmegler

45 89 49 72

orjan.mathisen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Grimstad

Storgaten 10, 4876 GRIMSTAD

37 25 70 00

sormegleren.no

BRA-i: 151 m²

BRA-e: 5 m²

BRA-b: 12 m²

BRA Total: 168 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2003

Soverom: 3

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 661.4 m²

Trolldalslia 16

Trolldalen ligger ca 10 km fra Grimstad by og 10 km fra Arendal. Hyppige bussforbindelser til både Grimstad og Arendal gjør Trolldalslia til et ideelt bosted for familier som reiser i ulike retninger for skole og arbeid. Barnevennlig. Feviktoppen er nærmeste handelssenter, ca 15 minutters spasertur fra boligen. Her finnes et godt utvalg av forretninger, legesenter og andre servicetilbud. Kort avstand Fevik barne og ungdomsskole. Her finnes mange muligheter til å dyrke sports- og friluftsinnteresser, med gode friarealer og badestrender i nærområdet (Randvika og Storesand). Populært ridesenter i bunnen av dalen.

Hybel: Stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 52, bruksnummer 267 i Grimstad kommune.

Innhold

Hybel: Stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom. Boligen er kun godkjent som en boenhet og kjøkken i hybel er ikke på opprinnelige godkjente tegninger fra Grimstad kommune. Underetasje: Bad/vaskerom, gang/trapperom, soverom. Bad/vaskerom står merket som bod på opprinnelig godkjente tegninger fra Grimstad kommune, ikke søkt bruksendring til dagens bruk som bad/vaskerom. 1 etasje: Gang, bad, soverom, stue/kjøkken. Hagestuen er ikke søkt godkjent hos Grimstad kommune

Garasje med god plass til en bil. Innredet garasjeloft (ikke godkjent for varig opphold) Hagestue bak garasje er godkjent som bod på godkjente tegninger hos Grimstad kommune.

Standard

Boligen fremstår med noe etterslep vedlikehold, noe malingflass kledning etc, mindre tegn til lekkasje rundt luftelyre loft, samt noe gjerde som må utbedres i hage. Ellers er det mer normale avvik utfra alder, dagens standard/forskrifter mm. Vedlikehold påregnes.

Areal

BRA - i: 151 m²
BRA - e: 5 m²
BRA - b: 12 m²
BRA totalt: 168 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 44 28 79 m² Hybel Underetasje 1 etasje

BRA-e: 5 m² utvendig bod.

BRA-b: 12 m² Innglasset hagestue

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

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

Ikke målbare arealer

Hagestue nede ca 10 kvm.

Enkel sykkelbod med lav høyde ca 4 kvm gulvdekke.

Garasje ca 9 kvm oppe. Ikke vurdert bygningsmessig.

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 10.01.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Enebolig bygget 2003, dagens eiere har eid siden 2019. I

liten stikkvei, relativt usjenert beliggenhet. Godt utnyttet tomt og planløsning.

Boligen fremstår med noe etterslep vedlikehold, noe maling/lass kledning etc, mindre tegn til lekkasje rundt luftelyre loft, samt noe gjerde som må utbedres i hage.

Ellers er det mer normale avvik utfra alder, dagens standard/forskrifter mm. Vedlikehold påregnes.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggeteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport.

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 kontrollert.

Garasjer/boder med mer har 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.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Enebolig

Utvendig

Nedløp og beslag,TG3

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

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- På loft er det synlig fuktskjold på gulv under luftelyre. Det var ikke synlig noe tegn til lekkasje/fukt på rør etc. Tg3, må undersøkes ytterligere. Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke. Tg3.

Tiltak

- Kjøper må selv utføre en behovsvurdering snøfangere. Ytterligere undersøke tegn til lekkasje. Normalt oppsyn/vedlikehold ellers.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon,TG2

Trekonstruksjon med trekledning. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Ikke observert åpenbare større avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Stedvis noe maling/lass og grønnske.

Tiltak

- Vedlikehold med maling mm når sesong tillater dette.

Dører,TG2

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK. - balkongdør nede, tredør med isolerglass. Funksjon OK. - inngangsdør hoveddel nede, tredør med isolerglass.

Funksjon OK. - pvc skyvedører med isolerglass i hagestue.

Funksjon OK. - tredør utv bod, tredør med isolerglass.

Funksjon OK. Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm. Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmen må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Katteluke inngangsdør, vil medføre trekk/kulde.

Bruksslitasje karm inngangsdør. Noe slitasje rundt om, maling/lass mm.

Tiltak

- Noe vedlikehold påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3

Hagestue med laminatgulv. PVC vinduer og dører med isolerglass. Fremstår normalt. Generelt noe enklere, oppsyn snølaste på tak etc. Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Det er avvik:

- Deler av gjelder mot skråning har sig/skjevhet.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

- Deler av gjerde må reetableres. Deler av gjerde må rettes.

Normalt oppsyn og vedlikehold.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige trapper,TG2

Tretrapp ved inngang. Beleggningsstein/gangvei ned langs garasje. Tretrapp i hage.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Håndløper en side på gangvei. På trappen i hage er det skjevheter i trinn, ytterligere vurderes når snøfritt.

Tiltak

- Håndløpere anbefales. Vurdere trapp i hage ytterligere om vedlikehold nødvendig.

Innvendig

Overflater,TG2

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc. Mye lagrede/overdekket areal rundt om, kontrollert i begrenset omfang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Stedvis hulrom under fliser. Hulrom vil si at flislim har sluppet litt og det oppleves en hul lyd når man kakker på flisene.

Tiltak

- Oppsyn/vurdere tiltak om utvikling. Ytterligere vurdering.

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

Innvendige trapper,TG2

Tretrapp. Håndløper begge sider. Noe teppe i trinnsflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Noe bruksslitasje.

Tiltak

- Fungerer med avviket.

Innvendige dører,TG2

Tre og lettdører av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Enkelte tar litt dørsvill, noe justering. Stedvis noe bruksmerker.

Tiltak

- Noe justering/vedlikehold.

Våtrom

1 etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke fall mot sluk ihht dagens krav i rommet. Ved lekkasje så er ikke dette optimalt. Ved vannsøl så kan vann ligge igjen. Ufagmessig fug overgang gulv og oppkantflis, kosmetisk betydning.

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 forsøkt kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Sluk under badekar og badekar er fuget til vegg, ikke enkel/optimal kontrollmulighet. Ikke mulig å kvalitetssikre membranløsning. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på dette.

Tiltak

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

Underetasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ikke fall mot sluk ihht dagens krav. Ligger vann igjen i dusjsone etter bruk.

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.

Underetasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Sluk dusjsone kontrollert. Den andre ikke tilgjengelig under maskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Murfug i kant av sluk, ikke mulig å kontrollere membranløsningen. Mangler dokumentasjon på utførsel.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig.

Underetasje > Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Opplegg vaskemaskin, innredning, vegghengt wc, opplegg badekar og dusjvegg/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke synlig dreng-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sisterner i vegg.

Tiltak

- Man kan for ordens skyld lage drengsspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni sisternekasse slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drengshull.

Underetasje > Bad/vaskerom

Ventilasjon,TG2

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Tiltak

- Fungerer med avviket men tilluft anbefales.

Underetasje > Bad/vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

Hulltaking ikke utført fordi våtsone vender mot yttervegg og det er rør i rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble utført overflate søk med fuktindikator med utslag dusjsone. Dette trenger ikke være kritisk men kan f.eks skyldes fukt mellom flis og membran mm.

Tiltak

- Oppsyn. Vurdere kabinett for å redusere fuktpåkjenningen.

Hybel > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikkefall mot sluk iht dagens krav og standard. Fungerer ved bruk av dusjkabinett siden vann ledes direkte i sluken, men vannsøl mm kan ligge igjen.

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.

Hybel > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ikke synlig noen membranløsning i slukkant, ukjent.

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

Tiltak

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

Hybel > Bad/vaskerom

Ventilasjon,TG2

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Tiltak

- Fungerer med avviket men tilluft anbefales.

Kjøkken

Hybel > Kjøkken

Avtrekk,TG3

Vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ingen kjøkkenventilator, kun enkel vifte på vegg.

Tiltak

- Etablere mer fullverdig ventilator.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i baderom nede hoveddel og i bod hybel, og har synlig drengsrør i skap og ved gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Funksjon til rør i rør er at evt lekkasjevann skal ledes til rom med sluk og fuktsikre løsninger. Fordelerskap ved bereder i hybel har ikke fuktsikre løsninger, slik at ved evt lekkasje så vil vann gjøre en større skade enn hva som er tenkt med rør i rør system

Tiltak:

- Montere lekkasjesensor som stenger vann ved lekkasje.
- Kostnadsestimat : Under 10 000

Varmepumpe,TG2

Varmepumpe i stue. Fra 2021. Estimert levetid er 10-15 år. Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- Andre tiltak:
- Vurdere større service med sjekk av gass.

Varmtvannstank,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.
- Andre tiltak:
- Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Elektrisk anlegg, TG2

Automatsikringer, i gang hybel og gang hoveddel.

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

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent
Kommentar: Ukjent historikk, men ligger diverse dokumentasjon i skap.

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

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

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

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

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

Tomteforhold

Terrengforhold, TG3

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Avviket gjelder hovedsaklig gangvei ned mellom garasje hvor overvann ledes mot grunnmur.

Tiltak

- Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terrengjustering må vurderes i nevnte område.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger informerer:

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Bad oppe er pusset opp av forrige eier. - 2018 - Alt av snekkerarbeid utført av forrige eier da eier selv var tømrer. Alt av rørleggerarbeid, fagmann. Alt av elektrisk arbeid, fagmann. - Elektroentreprenøren Arendal - Fliser ble tatt på egeninnsats av forrige eier.

bygget om soverom nede til bad. - 2022 - Baderommet ble i sin helhet utført av faglært rørlegger. - Fili byggtjenester Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? - overbygg fasade mot garasje. - 2023 - Overbygg bygget på egeninnsats.

Ytterdør til soverom i sokkeletasje. - 2022 - Freden's Service og vedlikehold

Vinterhage ut fra stue på eksisterende veranda. - 2023 - Vinterhage med isolert gulv satt opp på eksisterende veranda. - Sørlandet Vinterhager A/S

Utvendig bod ut fra sommerstue.(Garasje) - 2020 -

Utvendig bod satt opp på eksisterende veranda/platting utenfor sommerstue av daværende leieboer.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Elektrisk anlegg i forbindelse med nytt bad nede. - 2022 - Lagt opp nye elektriske punkt og spotter i tak og styringspanel, varmekabler i gulv. - Fili byggtjeneste Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Nye innvendige vannrør og avløpsrør i forbindelse med nytt baderom nede. - 2022 - Lagt vannrør fra hovedskap til nytt bad nede samt avløpsrør og nytt koblingskap på baderommet. - Fili byggtjenester

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: Det følger som utgangspunkt ikke med noen hvitevarer.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Trolldalen ligger ca 10 km fra Grimstad by og 10 km fra Arendal. Hyppige bussforbindelser til både Grimstad og

Arendal gjør Trolldalslia til et ideelt bosted for familier som reiser i ulike retninger for skole og arbeid. Barnevennlig. Feviktoppen er nærmeste handelssenter, ca 15 minutters spasertur fra boligen. Her finnes et godt utvalg av forretninger, legesenter og andre servicetilbud. Kort avstand Fevik barne og ungdomsskole. Det er også kort avstand til flere andre barnehager. Her finnes mange muligheter til å dyrke sports- og friluftsinnteresser, med gode friarealer og badestrender i nærområdet (Randvika og Storesand). Populært ridesenter i bunnen av dalen.

Tomt

661.4 m², eiet
Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsrom, store plattinger og noe plen.

Adkomst

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

Parkering

Parkering på egen tomt ellers god plass til en bil i garasjen.

ENERGI

Oppvarming

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

Vedovn ellers elektrisk oppvarming.

Energi- og oppvarmingskarakter

Rød - C

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 1 086 665 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 346 658 pr 2023

Kommunale avgifter

Kr 9 937 pr 2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2025 er kr. 4 818,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømninger.

Eiendomsskatt

Kr 4 802 pr 2025

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 15.08.2003.

Brukstillatelsen gjelder nybygg bolig, gjenstående arbeid: underetasje ikke ferdig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat vei. Det betales ikke noe for brøyting eller vedlikehold i dag, ny eier må på regne kostnader til dette i fremtiden.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til Områder for boliger m/ tilhørende anlegg, tilhører reguleringsplan Trolldalen, datert 29.1.2007. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som meqler ikke har mottatt opplysninger om.

Legalpant

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4202/52/267:

03.07.2003 - Dokumentnr: 3887 - Bestemmelse iflg. skjøte Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

23.01.2025 - Dokumentnr: 82086 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeqleren AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

13.11.2002 - Dokumentnr: 7598 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhett opprettet fra:

Knr:4202 Gnr:52 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1785458 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0904 Gnr:52 Bnr:267

Adgang til utleie

Det er innredet hybel i boligen. Endringen er ikke omsøkt og det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens innredning av boligen. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 4 500 000

Totalpris

Kr 4 632 890

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 112 500,-

Tinglysning av skjøte: kr 545,-

Tinglysning av pantedokument kr 545,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 132 890,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

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 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig 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.

Betalingsbetingelser

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

Budgivning

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,50 % inkl. mva. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 18.400,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 14.500,-.

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 111 845,00,- 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.

Forsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Selger

Wenche Anita Røyne Egilstad
Johnny Egilstad

Oppdragsansvarlig

Ørjan Mathisen
Eiendomsmegler
orjan.mathisen@sormegleren.no
Tlf: 458 94 972

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

Oppdragsnummer

21250007

Salgsoppgavedato

05.02.2025



Trolldalslia 16



Asfaltert gårdsrom og garasje med god plass til en bil



Innredet loft på garasje ikke godkjent for varig opphold.



Hagestue i bakkant av garasje er opprinnelig godkjent som bod på originale tegninger fra Grimstad kommune.



Hagestue i bakkant av garasje er opprinnelig godkjent som bod på originale tegninger fra Grimstad kommune.





Vingerhage i glass med direkte adgang fra stue.



OQ1A7297



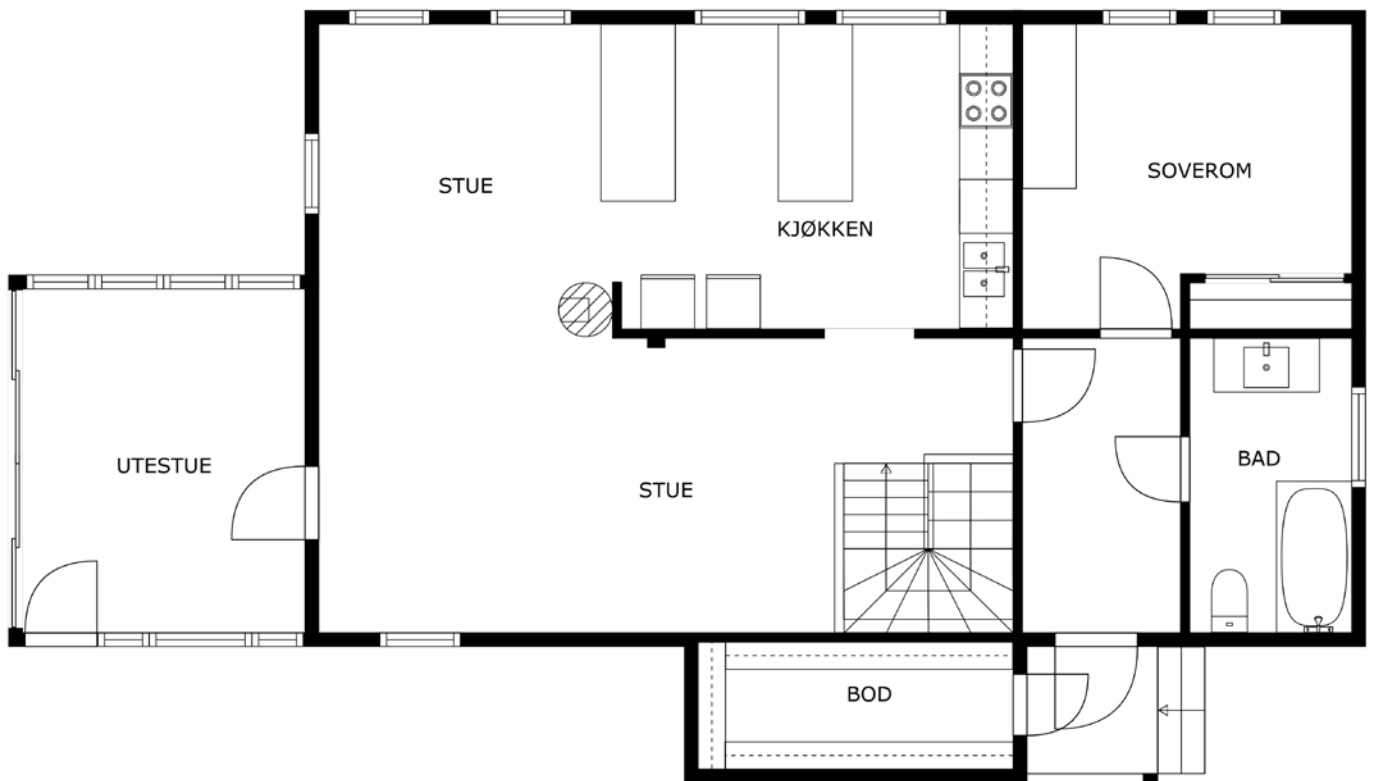
Vingerhage i glass med direkte adkomst fra stue.

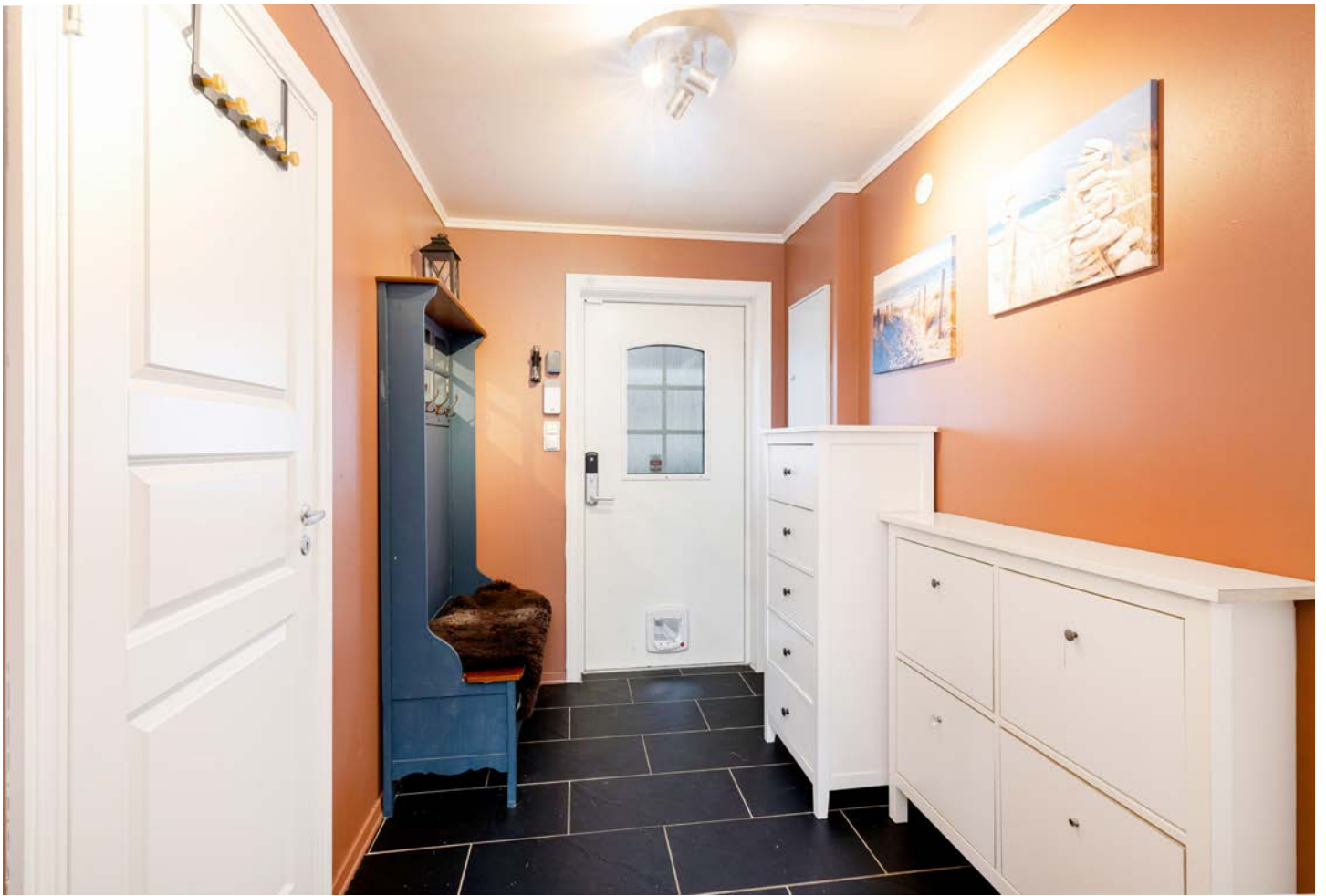


Vingerhage i glass med direkte adkomst fra stue.

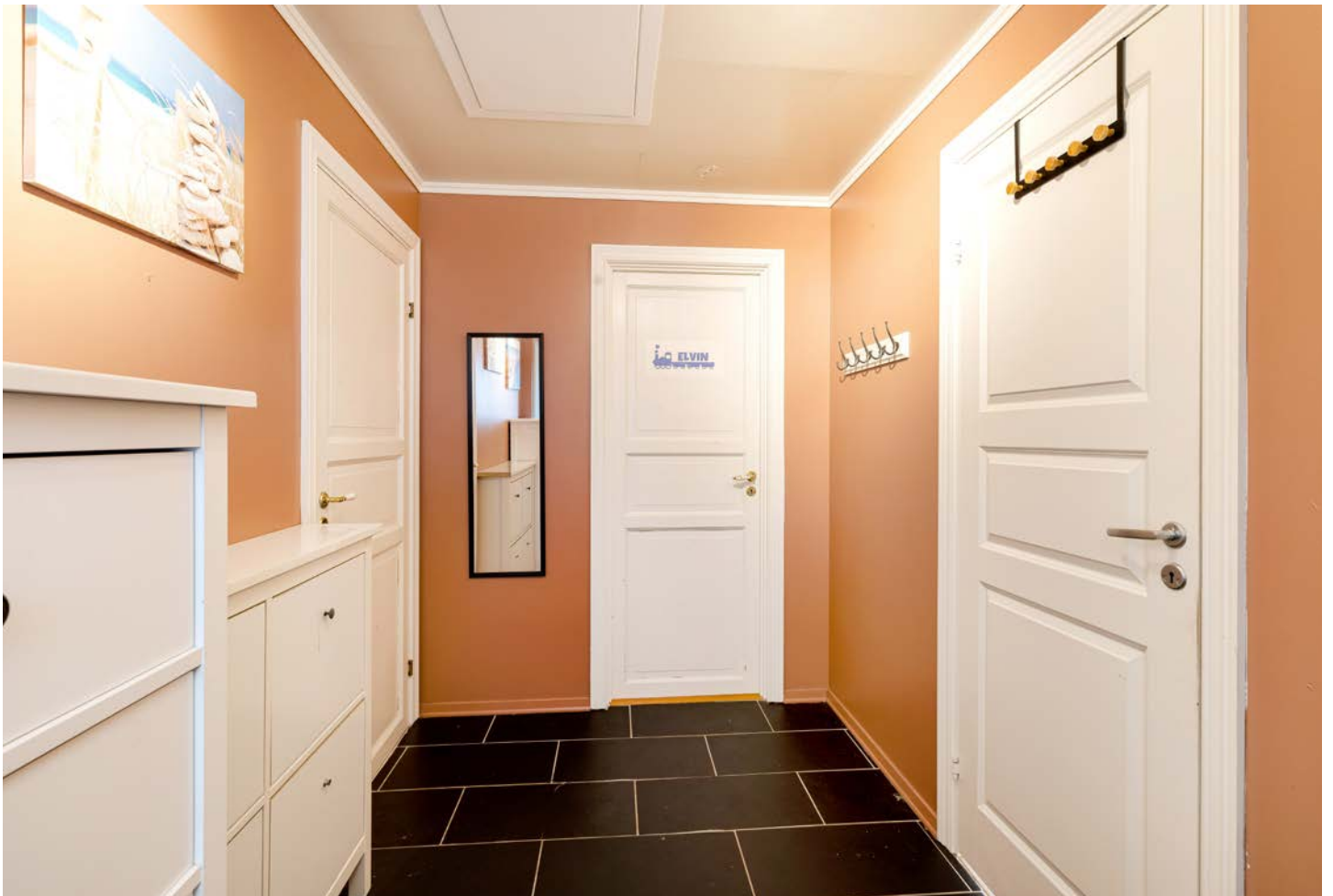


Lekestue (har blitt brukt som hønsehus).





Velkommen inn!



Gang



Bad i 1 etasje.



Bad i 1 etasje.



Soverom i 1 etasje.





Fra stuen er det direkte adkomst til vinterhage.



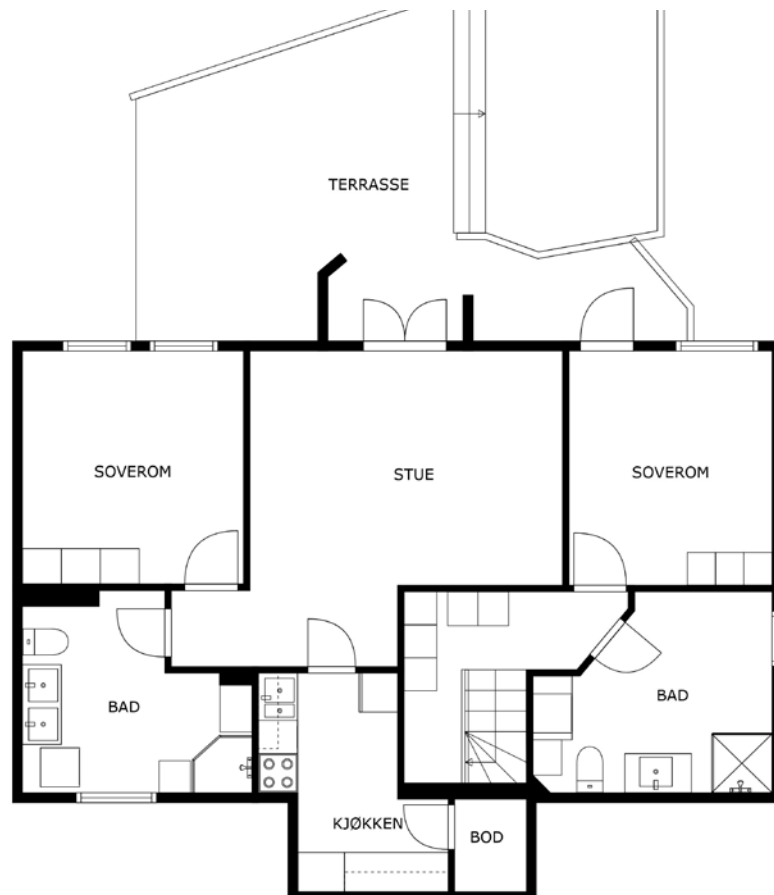
Fra stuen er det direkte adkomst til vinterhage.













Soverom i underetasje hoveddel.



Bad/vaskerom i underetasje hoveddel.



Bad/vaskerom i underetasje hoveddel.



Stue i hybel



Stue i hybel



Køkken hybel



Soverom hybel



Bad/vaskerom i hybel

Nabolagsprofil

Trolldalslia 16 - Nabolaget Trolldalen/Randviga - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Trolldalslia Linje 101, 141	4 min	0.3 km
Vikkrysset/Fjære skole Totalt 11 ulike linjer	8 min	5.5 km
Stoa stasjon Linje R50	15 min	11.3 km
Guldsmedenga ferjekai Linje 191	16 min	10.8 km
Norodden ferjekai Linje 191	17 min	11.4 km

Skoler

Fevik skole (1-10 kl.) 628 elever, 35 klasser	14 min	1 km
Drotningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	14 min	9.5 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	14 min	11.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

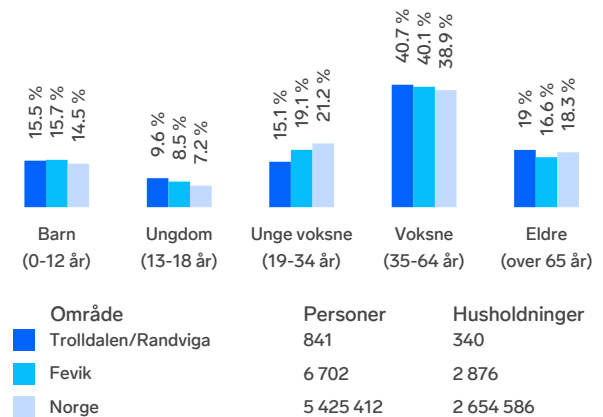
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling





Barnehager

Haugenes barnehage (1-5 år) 29 barn	11 min	0.8 km
Fevik barnehage (1-5 år) 47 barn	14 min	1 km
Solstrålen barnehage (1-5 år) 27 barn	23 min	1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Fevik Post i butikk, PostNord	16 min	1.2 km
Meny Fevik	18 min	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

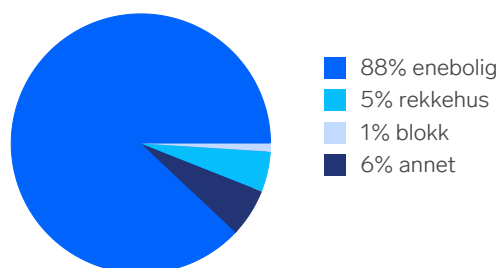
 **Trafikk**
Lite trafikk 88/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 87/100

Sport

-  Fevik ungdomsskole 12 min 
Ballspill, fotball 0.9 km
-  Haugenes ballbinge 18 min 
Ballspill 1.3 km
-  SKY Fitness Fevik 18 min 
-  Family Sports Club Grimstad 13 min 

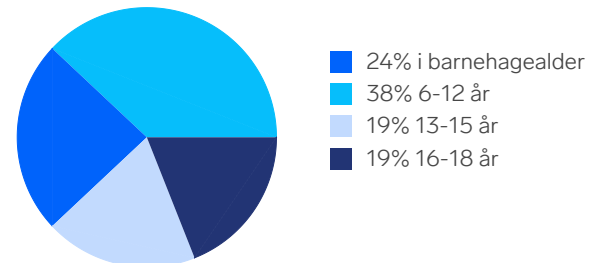
Boligmasse



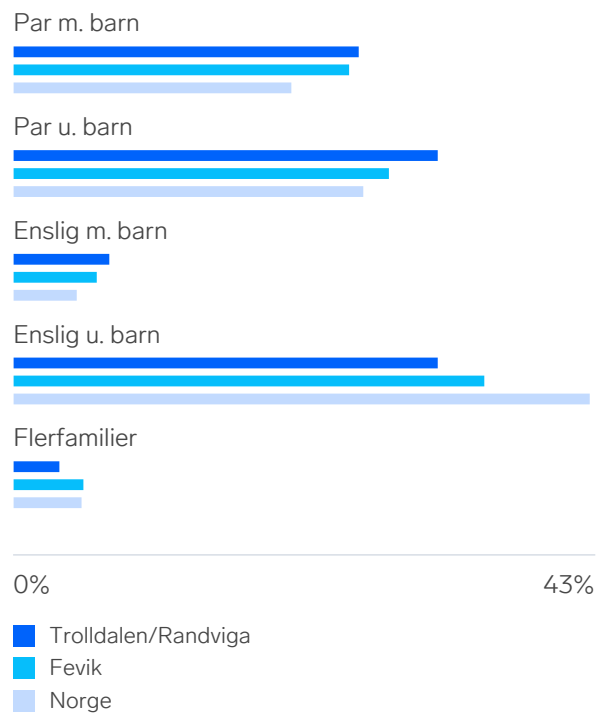
Varer/Tjenester

-  Fevik Senter 16 min 
-  Apotek 1 Fevik 16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

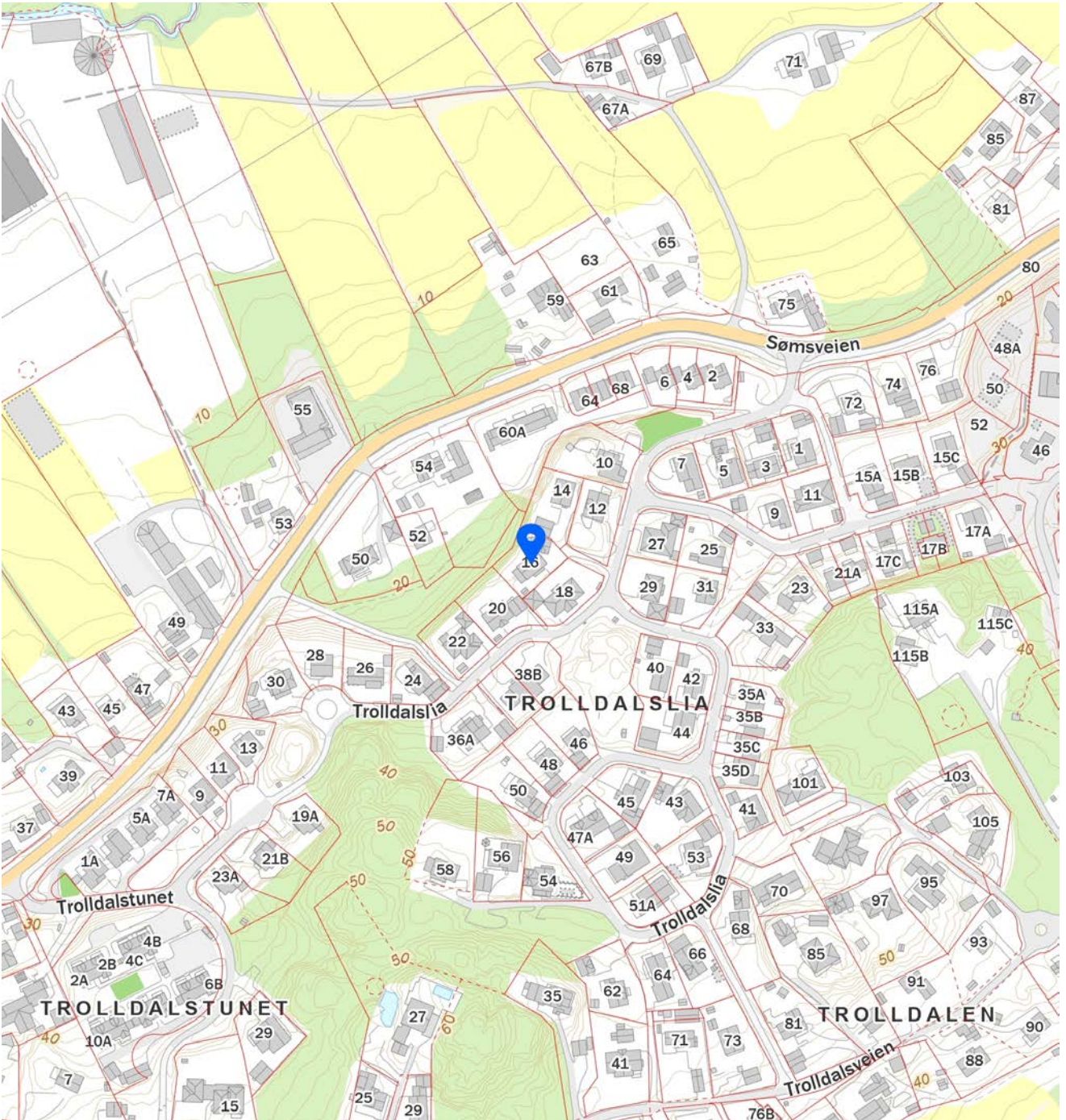
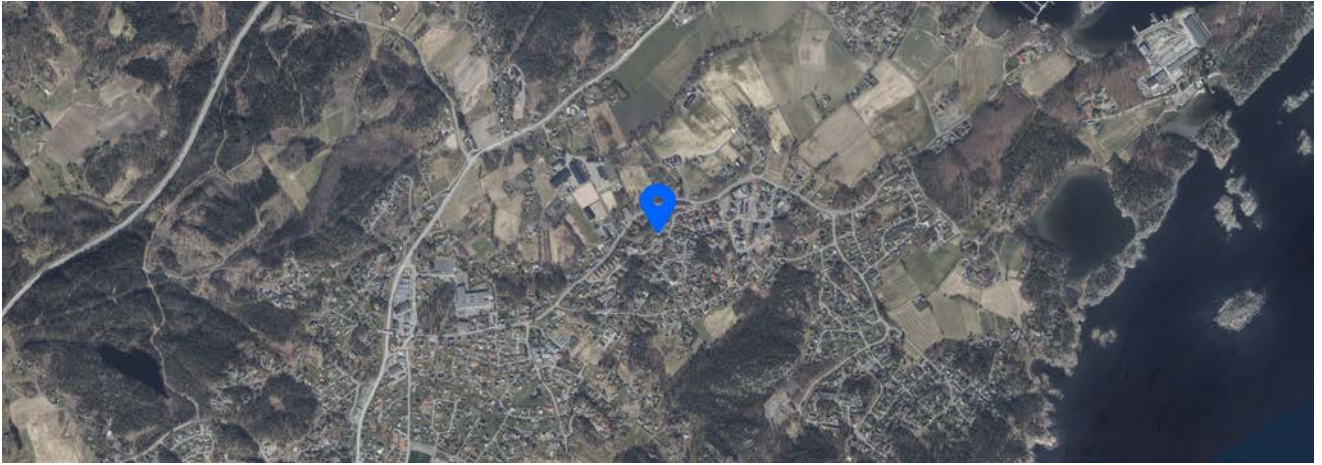


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Tilstandsrapport

📍 Trolldalslia 16, 4870 FEVIK

📖 GRIMSTAD kommune

gnr. 52, bnr. 267

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 24.01.2025

Rapportdato: 02.02.2025

Oppdragsnr.: 13333-3985

Referansenummer: PG2934

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget 2003, dagens eiere har eid siden 2019. I liten stikkvei, relativt usjenert beliggenhet. Godt utnyttet tomt og planløsning.

Boligen fremstår med noe etterslep vedlikehold, noe malingflass kledning etc, mindre tegn til lekkasje rundt luftelyre loft, samt noe gjerde som må utbedres i hage. Ellers er det mer normale avvik utfra alder, dagens standard/forskrifter mm. Vedlikehold påregnes.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggt teknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport.

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 kontrollert. Garasjer/boder med mer har 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

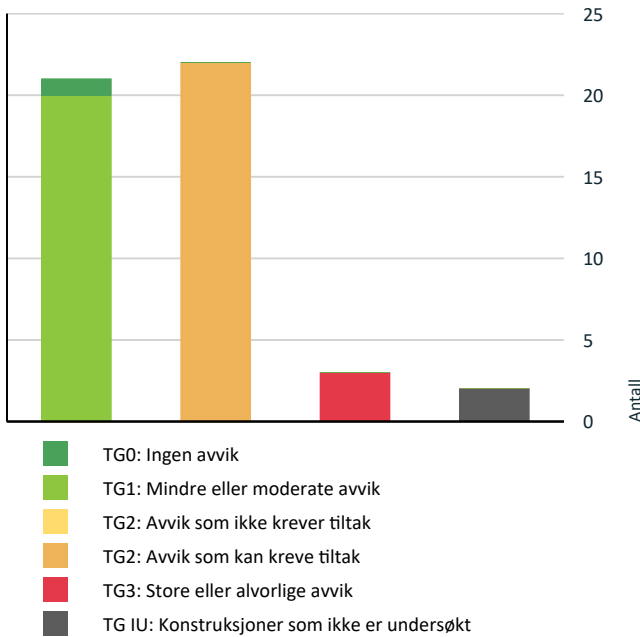
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Bad nede i hoveddel står merket som bod, ikke søkt bruksnedret.

Boligen er ikke godkjent som to separate boenheter. Ikke kjøkken nede på tegning.

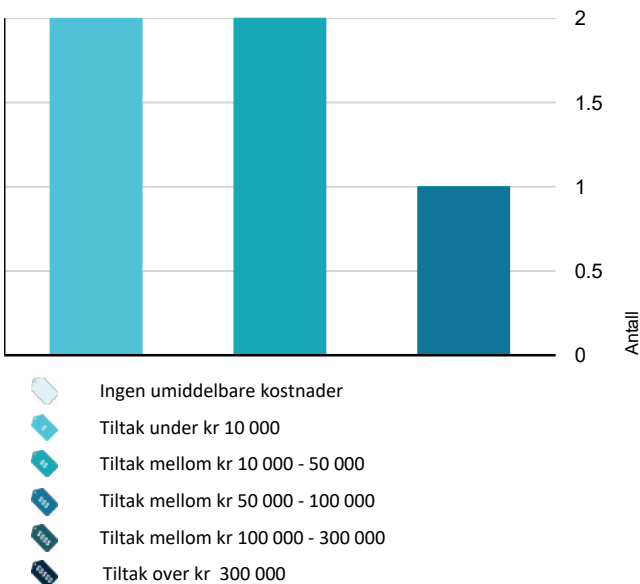
Hagestue er ikke søkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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 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 > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Kjøkken > Hybel > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2003

Kommentar

Ref eiendomsverdi

Anvendelse

Eiers bolig og utleid del.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Yttertekking av betongstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

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

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

TG 3 Nedløp og beslag

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

Vannbord og vindski av tre.

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

Vannbord og vindski av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På loft er det synlig fuktskjolde på gulv under luftelyre. Det var ikke synlig noe tegn til lekkasje/fukt på rør etc. Tg3, må undersøkes ytterligere.

Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke. Tg3.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper må selv utføre en behovsvurdering snøfangere. Ytterligere undersøke tegn til lekkasje. Normalt oppsyn/vedlikehold ellers.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tegn til lekkasje på loft.



TG 2 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Ikke observert åpenbare større avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe malingflass og grønske.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold med maling mm når sesong tillater dette.

Tilstandsrapport

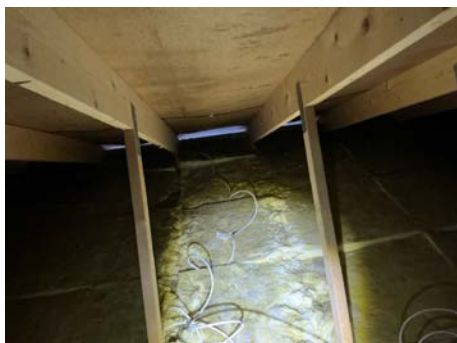


TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Trekonstruksjon, saltak. Lufting ned mot gesims og i gavlvegg. Ikke observert åpenbare avvik som ansees unromslt.

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



TO 1 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.

TO 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmene og dørvill.

- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- balkongdør nede, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdør hoveddel nede, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- pvc skyvedører med isolerglass i hagestue. Funksjon OK.
- tredør utv bod, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

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

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørrblad og karmene må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Katteluke inngangsdør, vil medføre trekk/kulde. Bruksslitasje karm inngangsdør. Noe slitasje rundt om, malingflass mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold påregnes.



Tilstandsrapport

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hagestue med laminatgulv. PVC vinduer og dører med isolerglass. Fremstår normalt. Generelt noe enklere, oppsyn snølaste på tak etc.

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Deler av gjelder mot skråning har sig/skjevhet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Deler av gjerde må rettes. Normalt oppsyn og vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TO 2 Overflater

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

Mye lagrede/overdekket areal rundt om, kontrollert i begrenset omfang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis hulrom under fliser. Hulrom vil si at flislim har sluppet litt og det oppleves en hul lyd når man kakker på flisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn/vurdere tiltak om utvikling. Ytterligere vurdering.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

TO 2 Utvendige trapper

Tretrapp ved inngang. Beleggningsstein/gangvei ned langs garasje. Tretrapp i hage.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Håndløper en side på gangvei. På trappen i hage er det skjevheter i trinn, ytterligere vurderes når snøfritt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløpere anbefales. Vurdere trapp i hage ytterligere om vedlikehold nødvendig.

Tilstandsrapport

Etasjeskille i tre.

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.

TO 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:

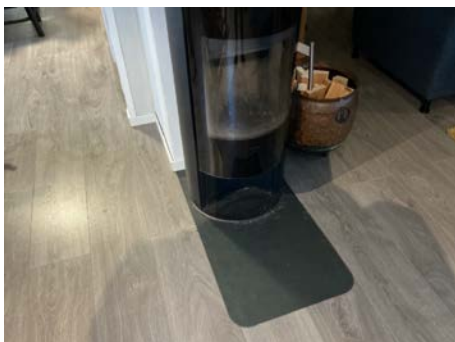
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

TO 1 Pipe og ildsted

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

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

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



Noe riss i steinflate inni ovnen, oppsyn.

TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

På generelt grunnlag nevnes det at vegger med påforedede 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.

Det ble utført fuktmåling i treverk påforet vegg inntil murvegg i teknisk bod i hybel. Ikke tegn til avvik.

TO 2 Innvendige trapper

Tretrapp. Håndløper begge sider. Noe teppe i trinnflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.



Tilstandsrapport



TO 2 Innvendige dører

Tre og lettdører av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte tar litt dørvill, noe justering. Stedvis noe bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe justering/vedlikehold.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater vegger og ess plater tak. Fremstår normalt utfra alder.

1 ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk ihht dagens krav i rommet. Ved lekkasje så er ikke dette optimalt. Ved vannsøl så kan vann ligge igjen.

Ufagmessig fug overgang gulv og oppkantflis, kosmetisk betydning.

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

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk forsøkt kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk under badekar og badekar er fuget til vegg, ikke enkel/optimal kontrollmulighet. Ikke mulig å kvalitetssikre membranløsning. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



1 ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Badekar, innredning og wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal brukslitasje.

1 ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

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

1 ETASJE > BAD

TC 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført fordi våtsone vender mot yttervegg og det er rør i rør.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TC 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater vegger og malt slett tak. Noe enklere/kosmetiske avvik på avslutninger våtromsplater i hjørner etc, ellers normalt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TC 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke fall mot sluk ihht dagens krav. Ligger vann igjen i dusjsone etter bruk.

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.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TC 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk dusjsone kontrollert. Den andre ikke tilgjengelig under maskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Murfug i kant av sluk, ikke mulig å kontrollere membranløsningen. Mangler dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TC 2 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg vaskemaskin, innredning, vegghegt wc, opplegg badekar og dusjvegg/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig drenerings-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult systerne i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man kan for ordens skyld lage drenerings-spalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni systerne slik at vann ikke ledes annen vei enn ut dreneringshull.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TC 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket men tilluft anbefales.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TC 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført fordi våtsone vender mot yttervegg og det er rør i rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det ble utført overflate søk med fuktindikator med utslag dusjsone. Dette trenger ikke være kritisk men kan f.eks skyldes fukt mellom flis og membran mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn. Vurdere kabinett for å redusere fuktpåkjenningen.



HYBEL > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Malte slette vegger og tak. Fremstår normalt utfra alder.

HYBEL > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkefall mot sluk ihht dagens krav og standard. Fungerer ved bruk av dusjkabinett siden vann ledes direkte i sluken, men vannsøl mm kan ligge igjen.

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.

HYBEL > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

HYBEL > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, wc, innredning og opplegg vaskemaskin. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal brukslitasje.

HYBEL > BAD/VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket men tilluft anbefales.

HYBEL > BAD/VASKEROM

TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført pga tilstøtende konstruksjoner.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Laminatgulv. Innredning fra byggeår men del av kjøkkenøy er nyere. Laminerte/trefiberfroner og laminatflate benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal/noe bruksslitasje.

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

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

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



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

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 tilsnussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

Ventilator fungerte OK.

HYBEL > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Fliser på gulv. Todelt innredning, noe enklere men "gardiner" foran skap, men funksjonell.



HYBEL > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen kjøkkenventilator, kun enkel vifte på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere mer fullverdig ventilator.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i badrom nede hoveddel og i bod hybel, og har synlig drenerør i skap og ved gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

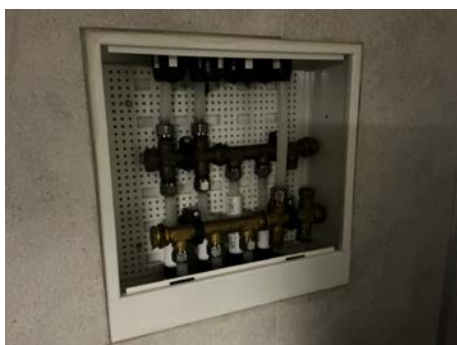
Funksjon til rør i rør er at evt lekkasjevann skal ledes til rom med sluk og fuksikre løsninger. Fordelerskap ved bereder i hybel har ikke fuksikre løsninger, slik at ved evt lekkasje så vil vann gjøre en større skade enn hva som er tenkt med rør i rør system

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere lekkasjesensor som stenger vann ved lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ⓘ TG 1 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.

ⓘ TG 2 Varmepumpe

Varmepumpe i stue.

Fra 2021. Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdere større service med sjekk av gass.



ⓘ TG 1 Varmekabler

Oppe: bad og gang

Nede hoveddel: alle rom.

Alle rom unntatt kjøkken i hybel.

Kun funksjonstestet på termostat, ikke vurdert ellers da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 gang hybel og gang hoveddel.

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?
Ukjent Ukjent historikk, men ligger diverse dokumentasjon i skap.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?
Ja .

Generell kommentar

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

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

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



Branntekniske forhold

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

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

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

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terrengjustering må vurderes i nevnte område.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

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

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlig stedvis topp av grunnmursplast. Det er grunnmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuell observasjon utført.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur/støpt såle. Lite flater synlig for kontroll, ikke observert åpenbare avvik dog. Normalt oppsyn og vedlikehold.

TG 3 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Avviket gjelder hovedsaklig gangvei ned mellom garasje hvor overvann ledes mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

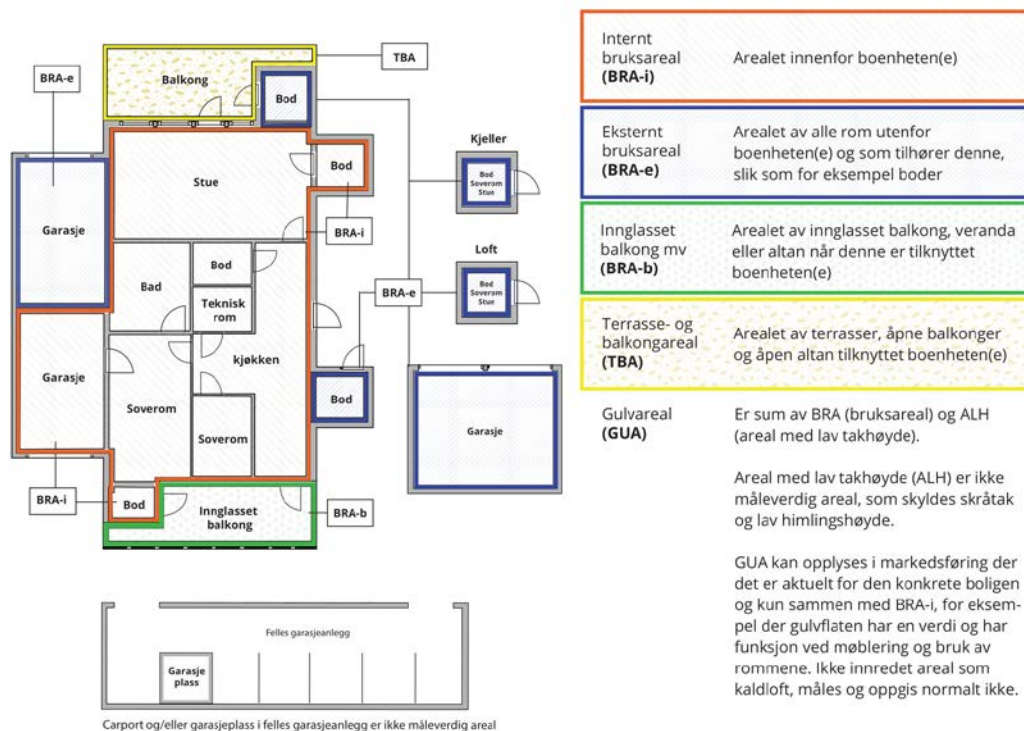
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

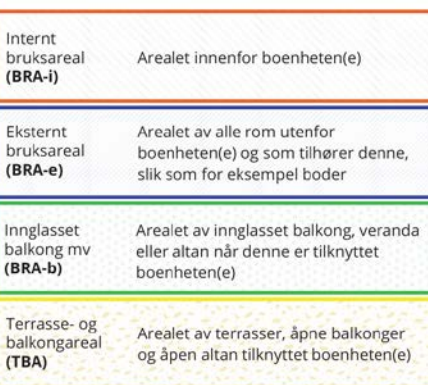
Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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?](#)



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.

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)		
Hybel	44			44	25
Underetasje	28			28	
1 etasje	79	5	12	96	39
SUM	151	5	12		64
SUM BRA	168				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hybel	Stue , Kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom		
Underetasje	Bad/vaskerom , Gang/trapperom, Soverom		
1 etasje	Gang , Bad , Soverom , Stue/kjøkken	Utv bod	Innglasset hagestue

Kommentar

Terrasse ca areal. Kun del foran hybel er medtatt.

Hagestue nede ca 10 kvm.

Enkel sykkelbod me dlav høyde ca 4 kvm gulvdekke.

Garasje ca 9 kvm oppe. Ikke vurdert bygningsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bad nede i hoveddel står merket som bod, ikke søkt bruksnedret.

Boligen er ikke godkjent som to separate boenheter. Ikke kjøkken nede på tegning.

Hagestue er ikke søkt.

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	79	89

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.1.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Johnny Egilstad og Wenche Anita Røyne Egilstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	52	267		0	661.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Trolldalslia 16

Hjemmelshaver

Egilstad Johnny, Egilstad Wenche Anita Røyne

Siste hjemmelsovergang

År
2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.01.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	9	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt 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. Straktiltak 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 befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, røemming, sikkerhet, for eksempel

rekkerkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro-faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PG2934>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Trolldalslia 16, 4870 FEVIK

26 Jan 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Trolldalslia 16

Postadresse

Trolldalslia 16

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?

November 2019

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.

Eier har bodd i huset hele tiden.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Hovedselger

Egilstad, Wenche Anita Røyne

Medselger

Egilstad, Johnny

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Bad oppe er pusset opp av forrige eier.

2.1.2 Årstall

2018

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt av snekkerarbeid utført av forrige eier da eier selv var tømrer. Alt av rørleggerarbeid, fagmann. Alt av elektrisk arbeid, fagmann.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektroentreprenøren Arendal

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Fliser ble tatt på egeninnsats av forrige eier.

2.2.1 Navn på arbeid

bygget om soverom nede til bad.

2.2.2 Årstall

2022

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Baderommet ble i sin helhet utført av faglært rørlegger.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fili byggtjenester

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

overbygg fasade mot garasje.

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Overbygg bygget på egeninnsats.

4.2.1 Navn på arbeid

Ytterdør til soverom i sokkeletasje.

4.2.2 Årstall

2022

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt inn ytterdør til soverom i sokkeletasje.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Freden's Service og vedlikehold

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.3.1 Navn på arbeid

Vinterhage ut fra stue på eksisterende veranda.

4.3.2 Årstall

2023

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vinterhage med isolert gulv satt opp på eksisterende veranda.

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sørlandet Vinterhager A/S

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.4.1 Navn på arbeid

Utvendig bod ut fra sommerstue.(Garasje)

4.4.2 Årstall

2020

4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Utvendig bod satt opp på eksisterende veranda/platting utenfor sommerstue av daværende leieboer.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Elektrisk anlegg i forbindelse med nytt bad nede.

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Lagt opp nye elektriske punkt og spotter i tak og styringspanel, varmekabler i gulv.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fili byggtjeneste

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nye innvendige vannrør og avløpsrør i forbindelse med nytt bad rom nede.

13.1.2 Årstall

2022

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt vannrør fra hovedskap til nytt bad nede samt avløpsrør og nytt koblingskap på baderommet.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fili byggtjenester

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

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

Planer og godkjenninger

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

Andre opplysninger

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 94484752

Egenerklærings skjema

Name

Egilstad, Wenche A Røyne

Date

2025-01-26

Name

Egilstad, Johnny

Date

2025-01-26

Identification

 Egilstad, Wenche A Røyne

Identification

 Egilstad, Johnny



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

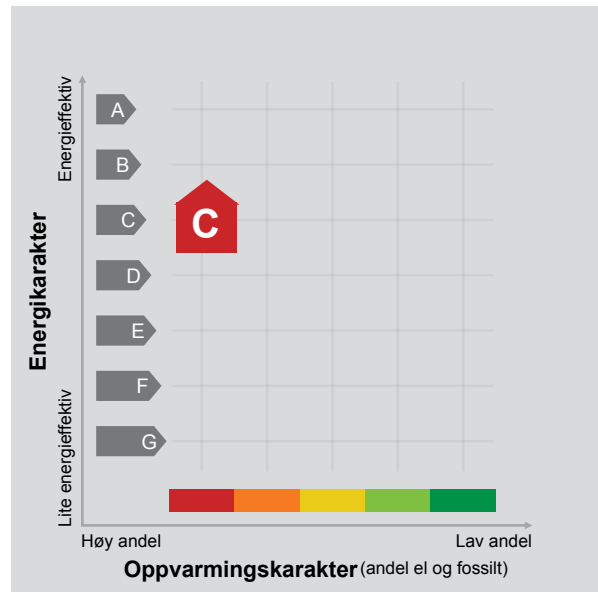
Egilstad, Wenche A Røyne
Egilstad, Johnny

26/01-2025
20:47:04
26/01-2025
20:49:38

BANKID
BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Trolldalslia 16
Postnummer	4870
Sted	FEVIK
Kommunenavn	Grimstad
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	267
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	18884437
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-69651
Dato	21.01.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Tidsstyring av panelovner**
- **Slå el.apparater helt av**

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

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2003
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	176
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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.

Riktige opplysninger om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 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: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av 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 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: 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 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

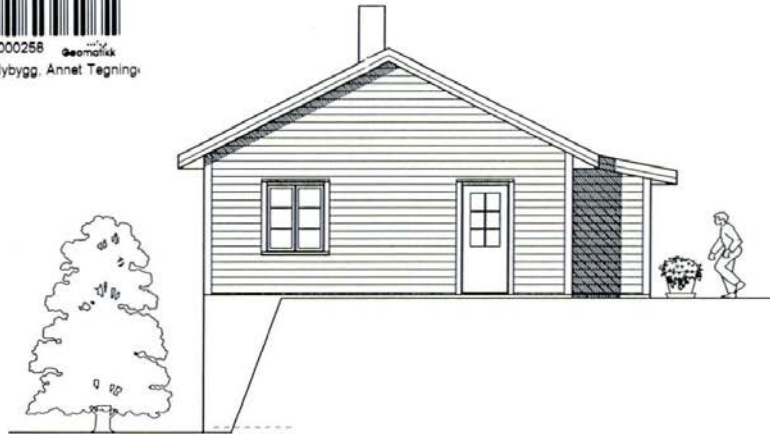
Tiltak 20: Montering tetningslister

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.

Fasader



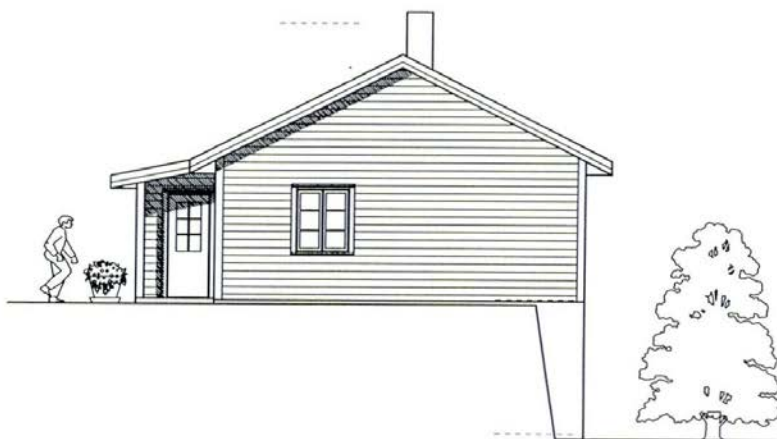
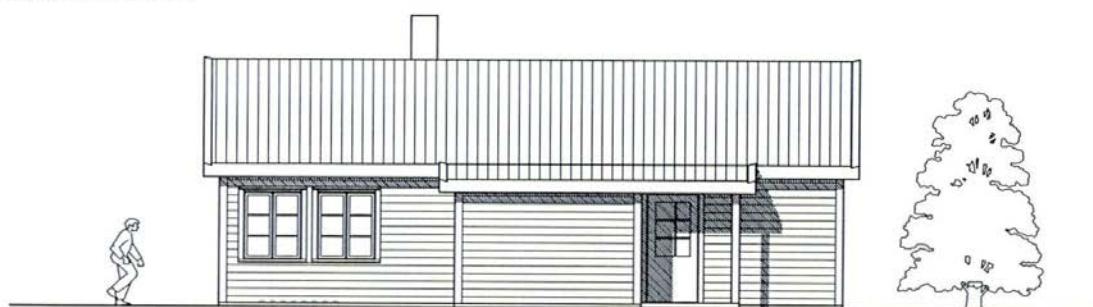
M 1 1 K Y / 37000258 Geomatikk
52/267 2002 Nybygg, Annet Tegning



GRIMSTAD KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Mottatt:	
21 NOV. 2002	
Opplyst:	Arkiv:
Utsatt:	
Ansatt:	

Bygmester Tore Rønningen
18.11.02

Fasader



GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Mønst

21 NOV. 2002

skissen

Arkitekt

skisse

skisse

Til utarbeidning

Bygmester Tore Renningen
18.11.02

Snit a-a



GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Mottatt:

21 NOV. 2002

Saksbehandler:

Offiser

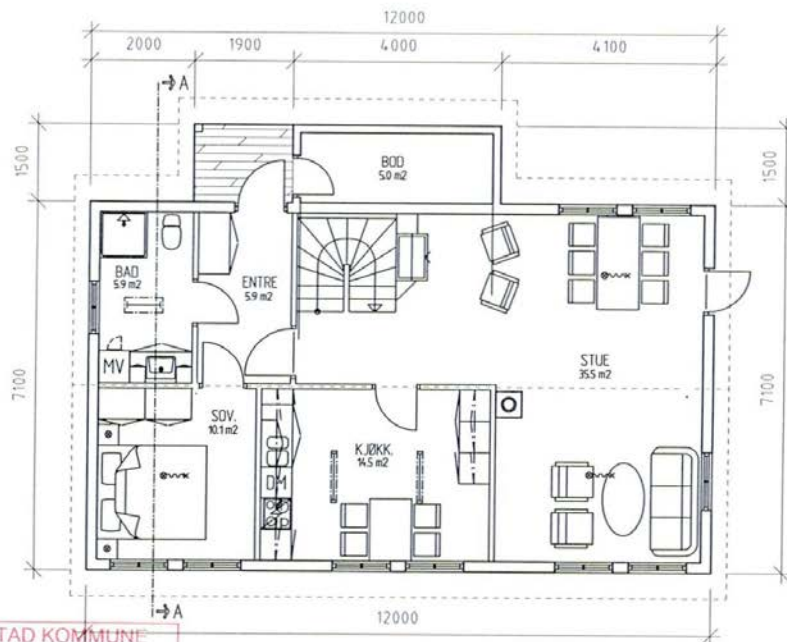
Ansatt:

Ansatt nr.:

11 1011

Bygmester Tore Rønningen
18.11.02

Plan 2 etg.



GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT

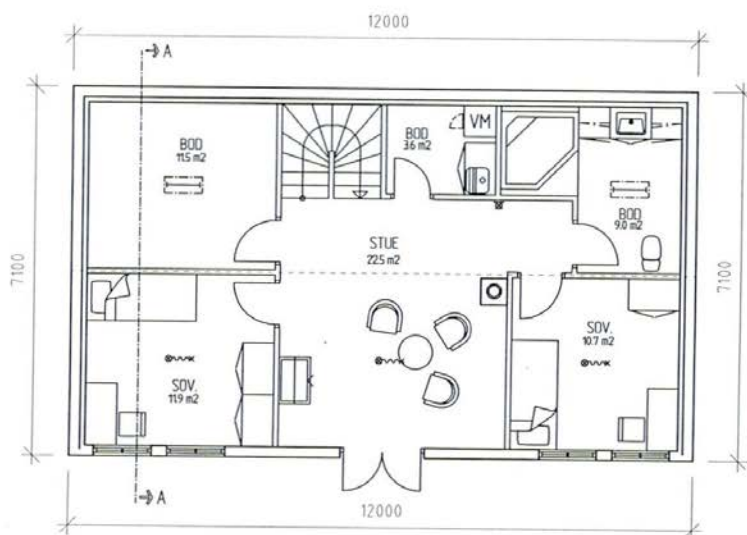
Mottatt

21 NOV. 2002

Skrevet	Arkiv

Bygmester Tore Rønningen
18.11.02

Plan 1 etg.



GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Notat

21 NOV. 2002

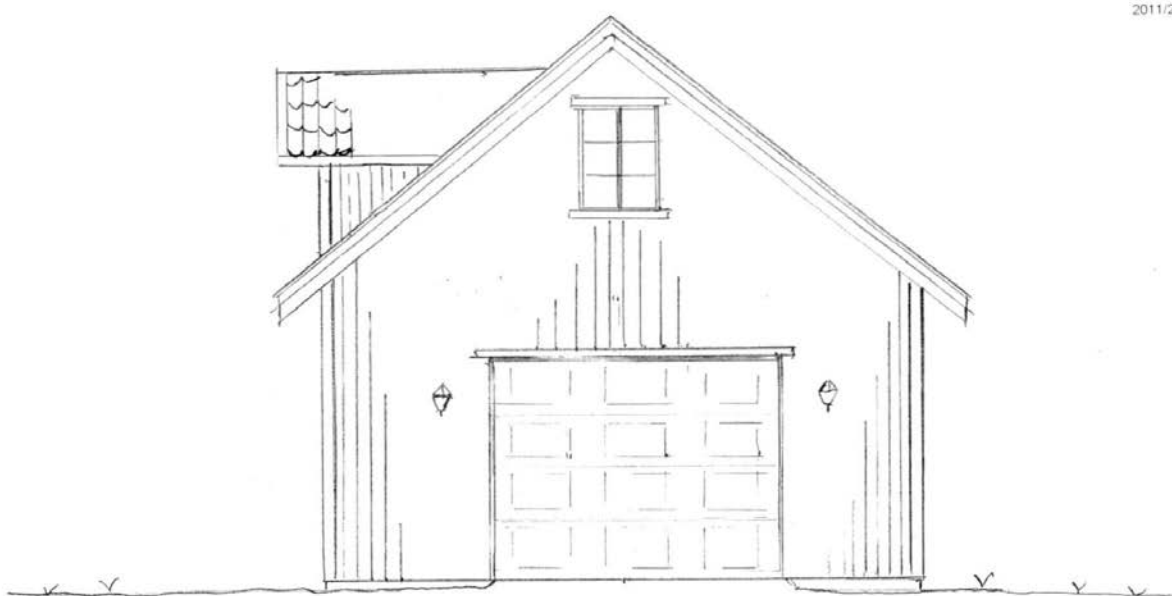
Utarbejdet af	Revideret af
Godkendt af	
Udarbejdet af	
Udarbejdet af	

Bygmester Tore Rønningen
18.11.02



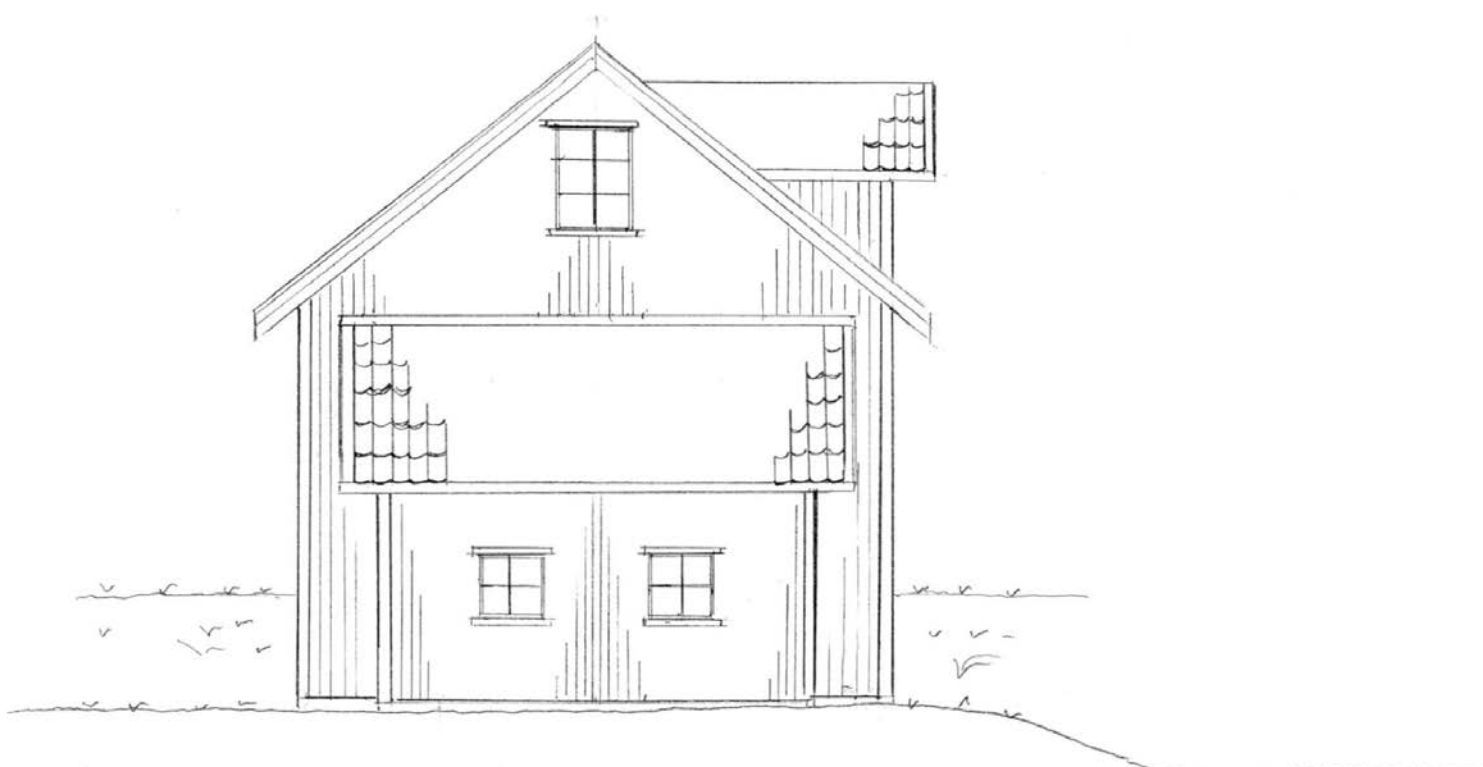
0 0 B 8 M / 14566
2011/2184-1 TEG

Geomatikk



GARASJE FASADE ØST
1:50 FIANBÅKKEN

-6 JULI 2011
Grimstad kommune



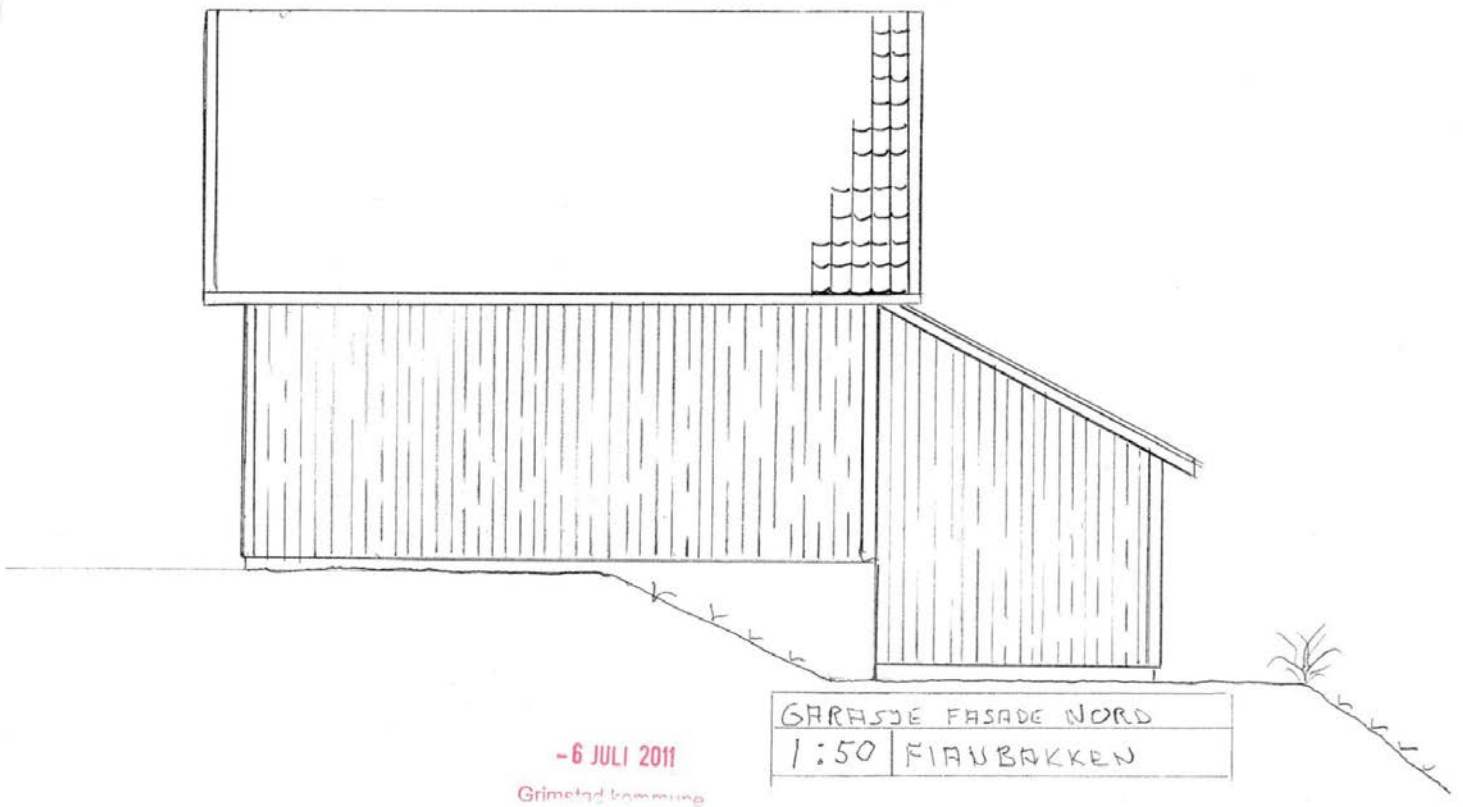
-6 JULI 2011
Grimstad kommune

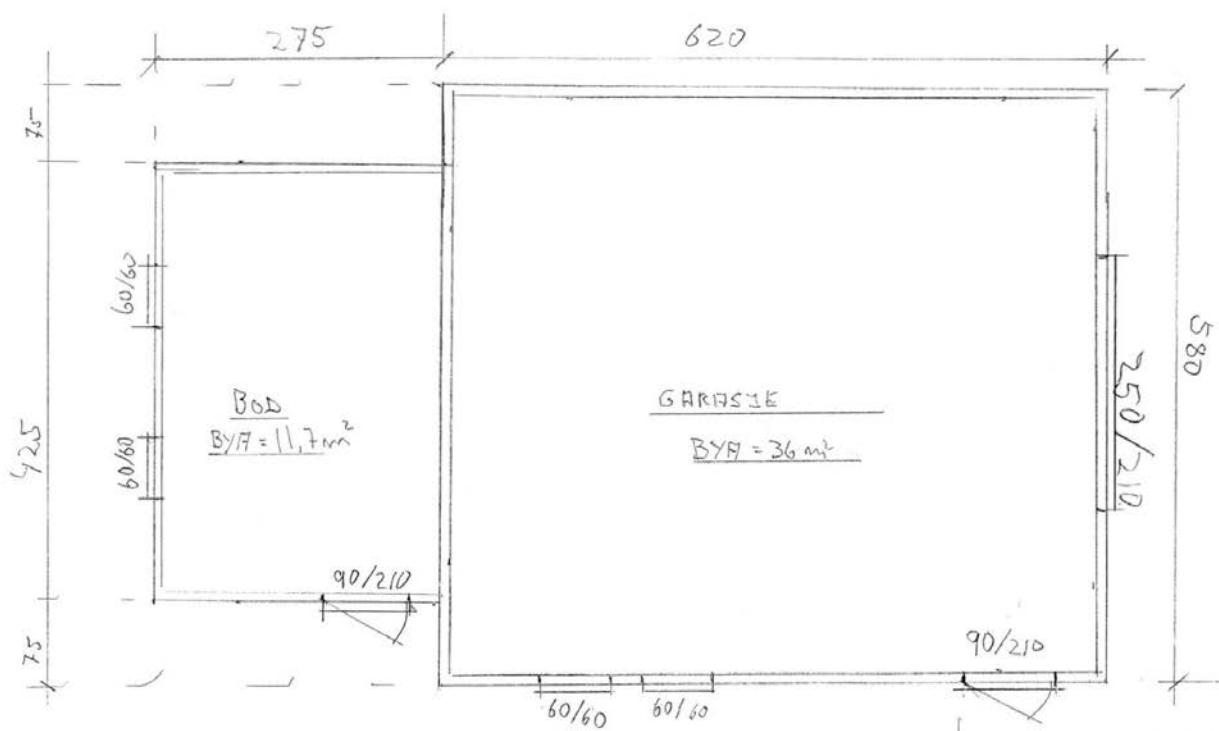
GARASJE - FASADE VEST
1:50 FIANBAKKEN



-6 JULI 2011
Grimstad kommune

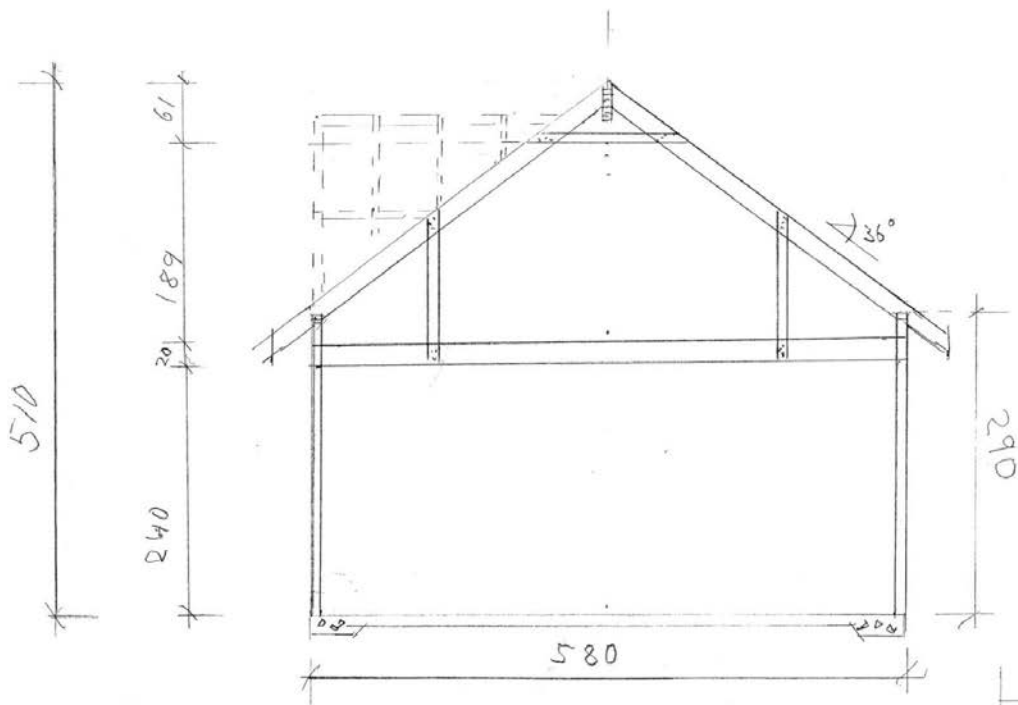
GARASJE FASADE SYD	
1:50	FIANBAKKEN





- 6 JULI 2011
 Grimstad kommune

PLAN GARASJE	
1:50	FIANBÅKKEN

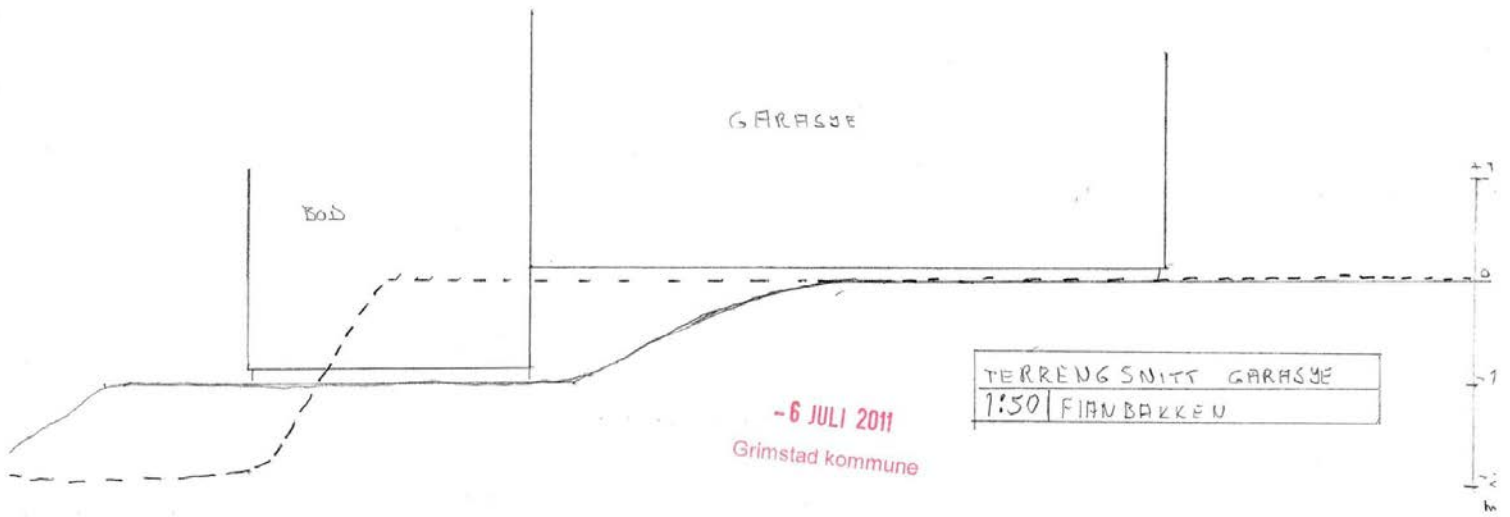


-6 JULI 2011
Grimstad kommune

KONSTRUKSJONSSNITT		
1:50	GARASJE	FIANBARREN
JN-11		

SNITT A-A FRA SIT. KART

----- = EKS. TERRENG
————— = NYTT TERRENG





GRIMSTAD KOMMUNE

Teknisk sektor
Bygningsavdelingen

Arkivnr.
Saksnr. 02/2113
Dok.nr. 18

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Ansvarlig søker: Tore Rønningen Birketveit 4870 Fevik	Tiltakshaver: Tore Rønningen Birketveit 4870 Fevik
---	--

Midlertidig brukstillatelse er gitt for:

Eiendommen/byggested: Trolldalslia 16	Gnr. 52	Bnr. 267	Snr.
Søknadsdato: 21.11.03	Arbeidets art: Nybygg		Byggets art: Bolig

Behandling: Bygningssjefen	Vedtaksdato: 19.12.02	Saksnr.: 894/02
--------------------------------------	---------------------------------	---------------------------

Midlertidig brukstillatelse gis på bakgrunn av anmodning om midlertidig brukstillatelse med kontrollerklæring mottatt 13.08.03 fra Tore Rønningen.

Grimstad, 15.08.03	Stempel/underskrift:
--------------------	---------------------------------

Kopi sendt: Olav Lindstøl AS, Lia, 4885 Grimstad

Opplysning om klageadgang:

Kommunens avgjørelse kan påklages i samsvar med bestemmelsene i Plan- og bygningslovens § 15, jfr. Forvaltningslovens kap. VI. Klagen må være skriftlig og framsatt for bygningsrådet 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 1 L 1 / 37000261 Geomatikk
52/267 2002 Nybygg, Annet Ferdigat

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Bankgiro:	Org.nr.
Serviceboks 503 4898 Grimstad	Arendalsveien 23	37250400	37049522	2840 20 00017	864964702
		E-post:	postmottak.teknisk@grimstad.kommune.no		

**Anmodning om ferdigattest
eller midlertidig brukstillatelse**
pbl § 99

Mottatt:

13 AUG. 2003

Saksbeh

Arkivnr

BI 52/267

Anmodningen gjelder			
Eiendom/ byggsted	Gnr 52	Bnr 267	Festestr
	Adresse Trolldalslia 16		Seksj.nr 02/2113
			4870 Fevik

Det anmodes om

FERDIGATTEST

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket. Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser		
Underetg ikke ferdig.		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Vedlegg		
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra – til
Tegninger av plan, snitt og fasade, hvis endringer i forhold til rammesøknaden	D	–
Kontrollerklæringer	G	X –
Bekreftelser fra andre off. myndigheter	H	–
Andre vedlegg	I	–
Teknisk dokumentasjon iht kommunens retningslinjer	J	–


Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF)/samordner (SAM) for dette tiltaket

Foretak Tore Rønningen

Dato 11.08.03 Underskrift Tore Rønningen Byggesjef

Gjentas med blokkbokstaver



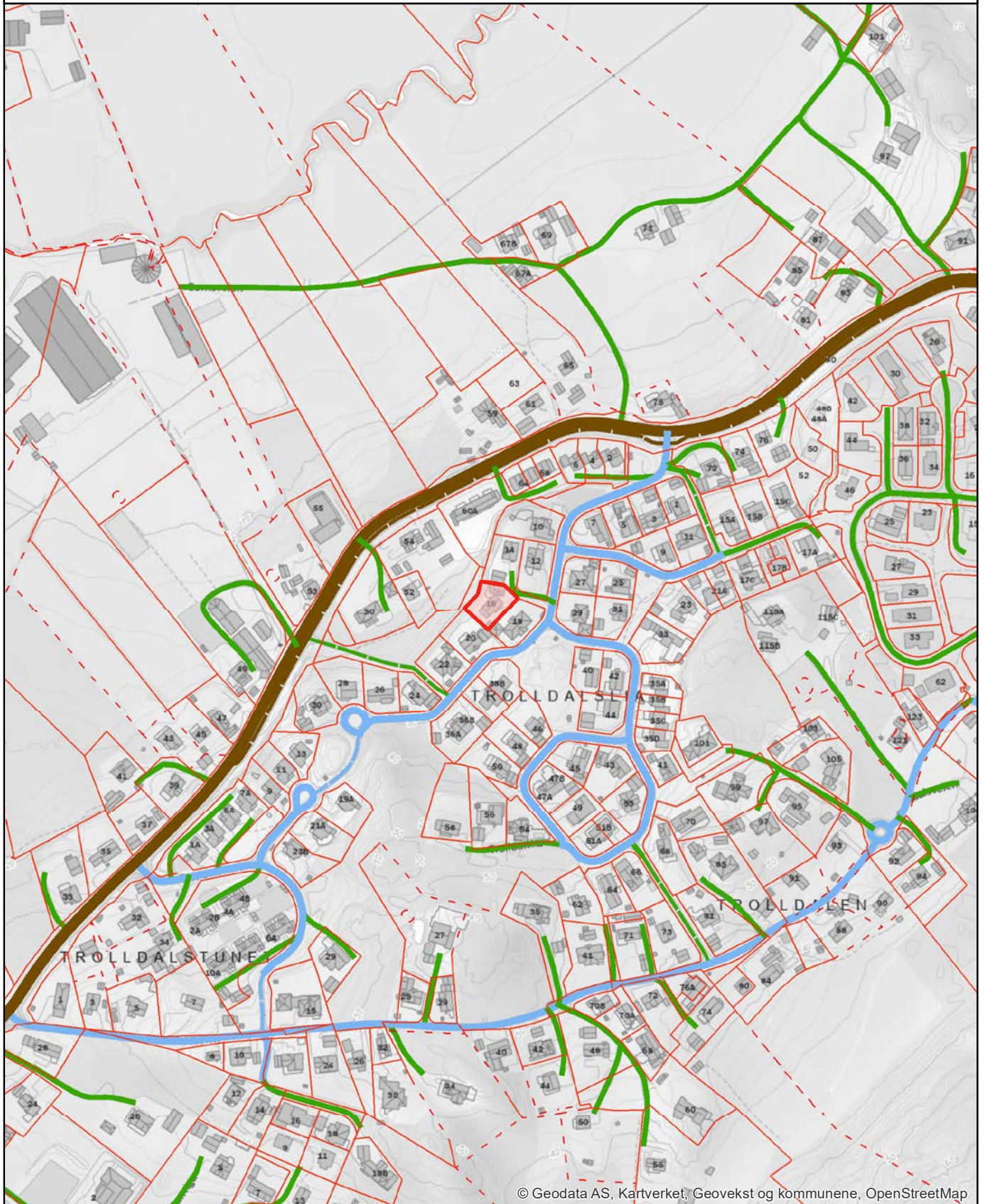
Veikart

Adresse: Trolldalslia 16, 4870 FEVIK
Gnr/Bnr: 52/267/0/0



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:3,500
Areal: 661 m²
Dato: 2025-01-21



Tegnforklaring - Veikart

VNR_VEGKATEGORI, VNR_VEGSTATUS

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

Ledningskart

Adresse: Trolldalslia 16, 4870 FEVIK
Gnr/Bnr: 52/267/0/0



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 661 m²
Dato: 2025-01-21



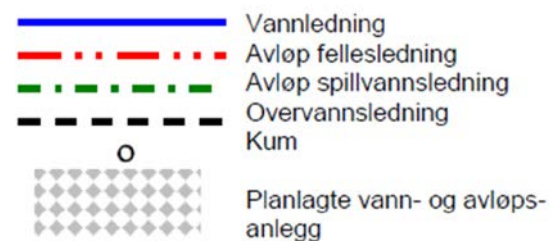
Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

Vann og avløp



Grunnkart

Adresse: Trolldalslia 16, 4870 FEVIK
Gnr/Bnr: 52/267/0/0



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 661 m²
Dato: 2025-01-21



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

Oversiktskart

Adresse: Trolldalslia 16, 4870 FEVIK
Gnr/Bnr: 52/267/0/0



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 661 m²
Dato: 2025-01-21



Matrikkelkart



Grimstad
kommune

Adresse: Trolldalslia 16, 4870 FEVIK
Gnr/Bnr: 52/267/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 661 m²
Dato: 2025-01-21

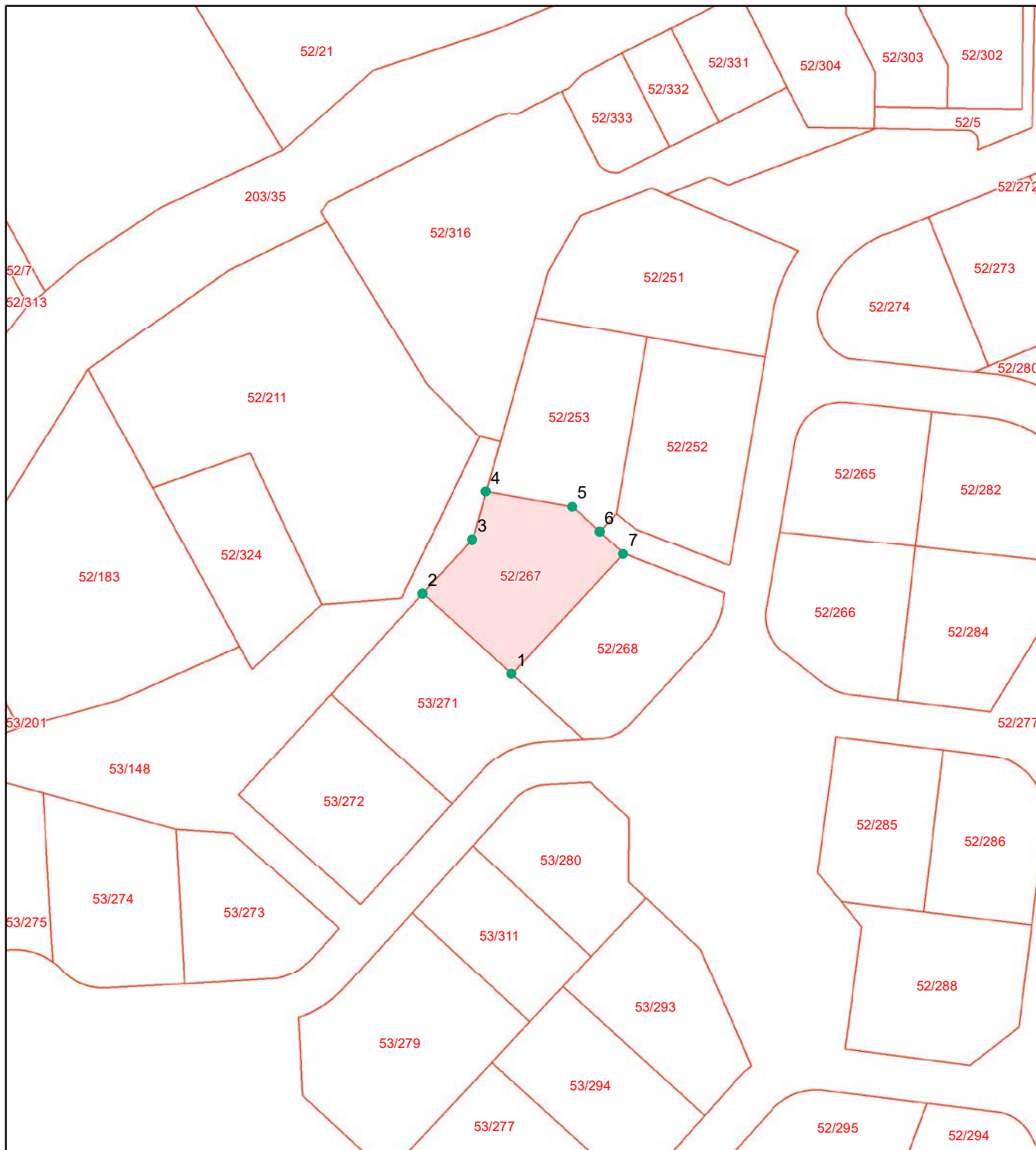


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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

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

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



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 21.1.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6471526.59035	481889.966876	Jordfast stein	22.03	Bolt		Terrengmålt	13	0
2	6471541.31675	481873.643651	Jord	13.55	Rar		Terrengmålt	13	0
3	6471551.28723	481882.794459	Jord	9.09	Rar		Terrengmålt	13	0
4	6471560.01779	481885.260452	Jordfast stein	16.11	Bolt		Terrengmålt	13	0
5	6471557.2871	481901.111219	Jord	6.8	Rar		Terrengmålt	13	0
6	6471552.68231	481906.104101	Jord	5.99	Rar		Terrengmålt	13	0
7	6471548.61345	481910.477676	Jord	30.14	Rar		Terrengmålt	13	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-52/267/0

Bruksnavn	TROLLDALSLIA 16	Beregnet areal	661.4
Etablert dato	23.01.2002	Historisk oppgitt areal	661.7
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
JOHNNY EGILSTAD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
WENCHE ANITA RØYNE EGILSTAD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	23.01.2002		M 8263	

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

--

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

--

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	18.05.2006	661.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
18884437	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
300251962	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	MF - Meldingssak tiltak fullført

Bygning 18884437: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	154.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	154.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	19.12.2002	10.01.2003
IG - Igangsettingstillatelse	30.12.2002	10.01.2003
TB - Tatt i bruk	30.08.2003	05.09.2003
EB - Endre bygningsdata	10.03.2022	10.03.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	154.0	5	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	77.0	0.0	77.0	0.0
H02	0	77.0	0.0	77.0	0.0

Bygning 300251962: 181 - Garasjeuthus annekst til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	45.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	45.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
MT - Meldingssak registrer tiltak	06.10.2011	19.10.2011
MF - Meldingssak tiltak fullført	07.12.2012	07.12.2012

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	45.0	45.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Trolldalslia	16		4870 FEVIK

Kommunedelplan

Adresse: Trolldalslia 16, 4870 FEVIK

Gnr/Bnr: 52/267/0/0

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

Formål:

Hensynssone:



Grimstad
kommune

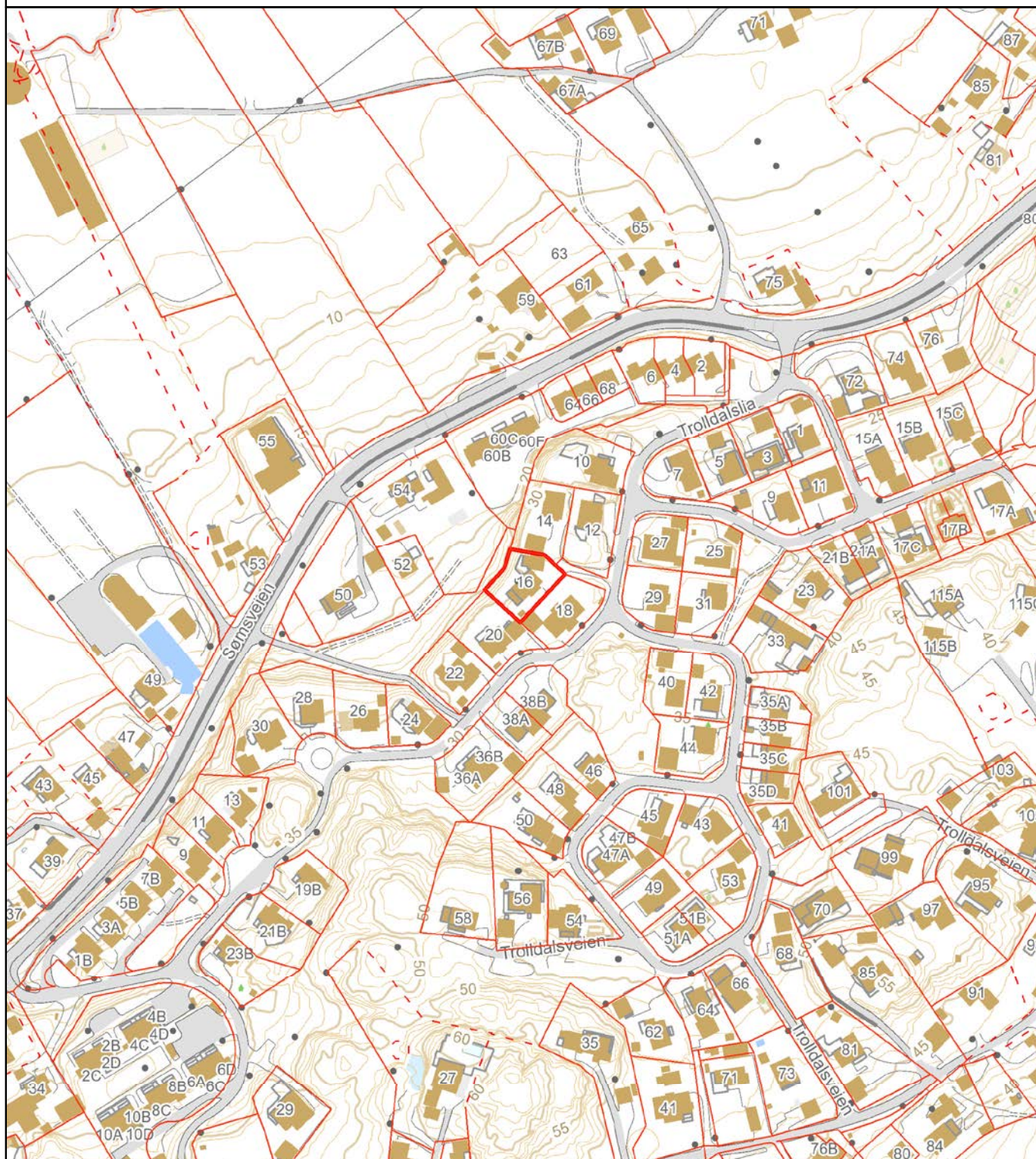
N

Målestokk:

1:2,500

Dato:

2025-01-21



Kommuneplan

Adresse: Trolldalsia 16, 4870 FEVIK

Gnr/Bnr: 52/267/0/0

Planident: 0

Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019

Plannavn: Grimstad

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

Formål: Boligbebyggelse nåværende



Grimstad
kommune

N

Målestokk:

1:1,000

Dato:

2025-01-21



Hensynssone:



Tegnforklaring -

Kommuneplan

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

presentasjon

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

KpArealformalOmrade

KAO_Presentation

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

- Andre typer beb.anl framtidig
- Uteoppholdsareal, nåværende
- Uteoppholdsareal, framtidig
- Grav - og urnelund nåværende
- Grav - og urnelund 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 vassdr ferdsel framtidig
- Sjø og vassdr småbåthavn nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn framtidig
- Sjø og vassdr fiske nåværende
- Sjø og vassdr akvakultur nåværende
- Sjø og vassdr., drikkevann, nåv.
- Sjø og vassdr natuomr nåværende
- Sjø og vassdr natuomr framtidig
- Sjø og vassdr friluftsomr nåværende
- Sjø og vassdr friluftsomr framtidig
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framtid

Tegnforklaring - Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Adresse: Trolldalslia 16, 4870 FEVIK

Gnr/Bnr: 52/267/0/0

Planident: 120

Ikrafttredelsesdato: 29.1.2007

Plannavn: Trolldalen



Grimstad
kommune

N

Målestokk:

1:1,000

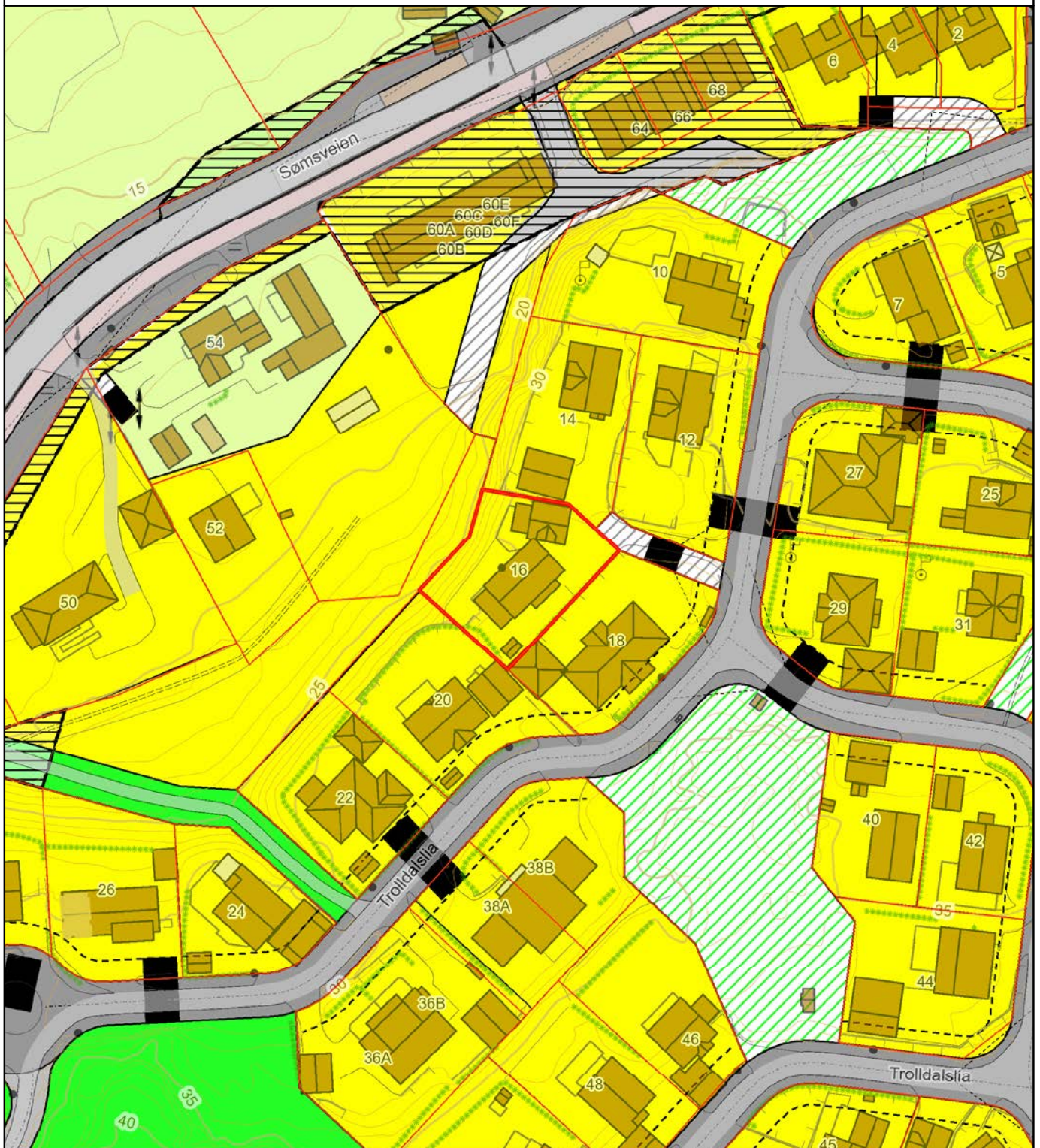
Dato:

2025-01-21



Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



Tegnforklaring - Reguleringsplan

-  1241 - Stenging av avkjørsel
-  1242 - Avkjørsel
-  Reguleringsplan hensynssonegrense
-  1203 - Regulert tomtegrense
-  1212 - Byggelinje
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1259 - Måle- og avstandslinje
-  Reguleringsplan formålsgrense
-  Reguleringsplanomriss
-  RpDetaljeringsone
-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjørevei
-  Gang- / sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Anlegg for lek
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  1110 - Boligbebyggelse
-  2011 - Kjøreveg
-  2015 - Gang- sykkelveg
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  2073 - Kollektivholdeplass
-  3040 - Friområde
-  5111 - Jordbruk
-  3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

REGULERINGSPLAN FOR TROLLDALEN.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

§ 1. GENERELT.

- a. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- b. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder plan-og bygningsloven, byggeforskriftene og bygningsvedtektene for Grimstad kommune.
- c. Der særlige grunner taler for det, kan kommunen dispensere fra planen.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR UTBYGGINGSOMRÅDER.

- a. Nye bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på planen. Ved gjenoppbygging av eksisterende bygning etter brann e.l., gjelder bestemmelsene som for nybygg.
- b. Ved private avkjørsler til Sømsveien kreves det frisikt på minst 4 x 55 m. Øvrige avkjørsler til underordnet vegnett skal være oversiktlige og trafikksikre og utformes i henhold til veinormen for Grimstad kommune.
Innenfor frisiktsonene skal terreng planeres ned slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Beplantning (ikke hekk eller trær) tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.
- c. Eksisterende vegetasjon innenfor planområdet bør bevares så langt råd er.
- d. Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger påse at bygningene innen samme område får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.
- e. Bygninger skal ha saltak eller valmtak med minimum 22° - takvinkel. Kommunen kan etter søknad godkjenne andre takformer. Kommunen kan fastsette møneretning.
- f. Før det blir gitt byggetillatelse eller delingstillatelse innenfor et område, kan kommunen kreve fremlagt en plan for hele området eller en del av det. Planen skal vise tomtedeling, byggegrenser, avkjørsler fra offentlig veg, eventuelt internt vegnett, areal for leik, eventuell felles parkering o.l.

Kommunen kan dessuten forlange at det blir utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for hele området eller en del av det. Den skal vise plassering av alle bygninger (bolighus, garasjer, uthus o.l.) og høyder på bygninger og ferdig planert terreng.

- g. For hver bolig skal det på egen grunn eller på fellesareal for flere tomter være biloppstillingsplasser i samsvar med kommunens vedtekter til Plan- og bygningslovens § 69.3.
- h. Kommunen kan sette vilkår om opparbeidelse og ferdigstillelse av lekeplasser og andre fellesarealer, og dessuten stille krav om utforming av slike arealer, jfr. kommuneplanens retningslinjer R2 "Felles oppholds-, leke- og aktivitetsarealer i boligområder."

§ 3 OMRÅDE FOR SMÅLEILIGHETER I REKKE, A1 OG B1.

- a. Området skal nyttes til småleiligheter med tilhørende carport/boder.

- b. Tillatt bebygd areal for området er BYA= 30%. . Maks mønehøyde er 8,5 m målt på den mest eksponerte fasade.
- c. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, kan underetasjen innredes til boligrom
- d. Levegg mellom boligenhetene tillates med høyde inntil 2,0 m. Leveggen må ikke forringe naboenes solforhold vesentlig.
- e. Krav til parkering, se § 4 e.

§ 4 OMRÅDE FOR ENEBOLIGER, A4, A6, A7, B2 - B14, C1 - C14, D1 - D12, OG E1 – E6.

- a. Områdene skal nyttes til boliger med tilhørende uthus. Boligene kan være sammenbygd, kjedet eller frittliggende.
- b. Tillatt bebygd areal for områdene er BYA = 20%. Maks mønehøyde er 8,5 m målt på den mest eksponerte fasade.
- c. Utgår.
- d. Der terrenget etter kommunens skjønn ligger tilrette for det, kan underetasjen innredes til boligrom. Bebyggelsen skal være plassert slik at det ikke virker skjemmende i forhold til terreng og øvrig bebyggelse, og sol- og utsiktsforholdene for naboene ikke blir vesentlig forringet.
- e. Parkering kan skje i fellesanlegg eller på egen grunn. Ved parkering på egen grunn skal plassering av en garasje og en biloppstillingsplass vises på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig som dette. Plass i innkjørsel til garasje regnes ikke som parkeringsplass. Ved parkering i fellesanlegg skal det i bebyggelsesplanen avsettes plass til garasje og biloppstillingsplass for hver bolig.
- f. Garasje/uthus skal være tilpasset bolighuset når det gjelder materialvalg, takform og farge.
- g. Levegg kan tillates for rekke- og kjedehusbebyggelse i samsvar med bestemmelsene i § 3c.
- h. Ved utbygging innenfor området D3 skal alle boligene innenfor området ha avkjørsel fra Vei 6, inkludert eksisterende bolig i D3

§ 5 OMRÅDE FOR FORRETNING OG KONTOR, H 1 - H 2.

- a. Området skal nyttes til forretning og kontor.
- b. Tillatt bebygd area, BYA=20 %, . Maks mønehøyde er 8,5 m målt på den mest eksponerte fasade.
- c. Parkering skal skje på egen tomt. Som hovedregel skal det være en parkeringsplass pr. 50 m² bruksareal (BRA), jfr. kommunens vedtekter til Plan- og bygningslovens § 69.3.
- d. Virksomhet som kan medføre stor trafikk, eller som på annen måte etter kommunens skjønn kan være til sjenanse for de omkringliggende boligområder bør ikke tillates i dette området.

§ 6 OMRÅDE FOR FORSAMLINGSLOKALE , I 1.

- a. Området kan nyttes til forsamlingslokale og eventuell barnehage.
- b. Tillatt bebygd area, BYA=20% . Maks mønehøyde er 8,5 m målt på den mest eksponerte fasade. .

- c. Den enkelte virksomhet kan etter kommunens skjønn pålegges å opparbeide tilstrekkelig parkeringsareal innenfor området, jfr. kommunens vedtekter til Plan- og bygningslovens § 69.3.
- d. Ubebygde deler av tomt skal opparbeides parkmessig før bebyggelsen tas i bruk.

§ 7 BESTEMMELSER FOR OMRÅDE A2 OG A3

a. Områdene A2 og A3 reguleres til følgende formål:

Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse
Byggeområde for småhusbebyggelse
Trafikkområde for vei
Fellesarealer for avkjørsel og parkering
Fellesareal for lek og opphold
Friområder lek

b. Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse

1. Innenfor område A2 skal det oppføres boliger spesielt tilpasset for eldre og funksjonshemmede. Dette innebærer at retningslinjer fra Husbanken for slike boliger skal etterkommes.
2. Tillatt bebygd areal, BYA, er 20 %
3. Boligene skal kunne oppføres i inntil 2 etasjer. Der terrenget tillater det kan underetasje bygges og benyttes til boligformål. Kommunen skal påse at boligene ikke virker skjjemmede eller forringer sol- og utsiktsforhold vesentlig for naboer. Mønehøyde skal ikke være over 9m.
4. Boligene skal oppføres med saltak.
5. Materialvalg, farger og volum skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.
6. Verdifull vegetasjon skal så langt som mulig bevares innenfor planområde.
7. Privat uteplass for boliger på bakkeplan regnes i boligens bredde og inntil 4 m fra boligen. Boliger i 2.et. skal ha balkong som privat uteplass. Resterende uteareal rundt boligene skal være felles oppholdsareal.
8. Carport/ garasje/uthus kan oppføres. Disse skal plasseres i tilknytning til felles parkering for områdene. Denne type bygning skal ikke være dominerende. Carport/garasje/uthus kan plasseres inntil 1.0 m fra eiendomsgrense.
9. Sportsboder kan være frittstående. Plassering av disse må være nær hver enkelt bolig.

c. Byggeområde for småhusbebyggelse

1. Innenfor område A3 skal det oppføres boliger, maksimalt 2enheter.
2. Tillatt bebygd areal, BYA, er 20% av tomtestørrelsen.
3. Boligene skal kunne oppføres i inntil 2 etasjer.
4. Boligene skal oppføres med saltak.
5. Materialvalg, farger og volum skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.
6. Verdifull vegetasjon skal så langt som mulig bevares innenfor planområde.
7. Carport/ garasje/uthus kan oppføres. Disse skal plasseres i tilknytning til felles parkering for område A3. Denne type bygning skal ikke være dominerende. Carport/garasje/uthus kan plasseres inntil 1.0 m fra eiendomsgrense.
8. Sportsboder kan være frittstående. Plassering av disse må være nær hver enkelt bolig.

d. Trafikkområder

Eksisterende adkomstvei fra Sømveien benyttes felt A2 og A3.

e. Felles områder

Felles lek- og oppholdsareal

1. Felt A2 og A3 har avsatt areal for nærlekepass. Området skal være tilgjengelig for alle boliger innenfor området.

2. Felles oppholdsareal rundt boligene skal kunne benyttes til lek og opphold.
3. K1 og K5 og , eksisterende område for lek i reg. plan for Trollaldalen, datert 26.08.87, skal være tilgjengelig for Felt A2 og A3. Deler av det som kalles A3 blir innlemmet i område k5. En liten bit av området som blir til overs mellom veien og A3 blir markert som friområde. Dette friområde blir kalt K18.
4. Vedr. utforming av felles lek- og oppholdsarealer skal ”Retningslinjer for felles oppholds-, leke- og aktivitetsarealer i boligområder” vedtatt av Grimstad kommunestyre 08.03.99 følges.

f. Felles avkjørsel og parkering

1. Utforming av felles avkjørsel må følge kommunal norm.
2. Det skal avsettes en parkeringsplass pr. bolig. Parkering skal utformes som fellesparkering. Det må opparbeides et visst antall handicap- plasser sett i forhold til beboergruppe.

§ 8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

- a. Før nye bygninger tas i bruk skal fortau/gangsti langs Sømsveien fra utbyggingsområdet til Feviktoppen være opparbeidet.
- b. Før byggetillatelse gis må det foreligge godkjent plan for håndtering av overvann fra området.
- c. Tekniske planer for vann, kloakk, overvann og veier skal være godkjent av kommunens driftsenhet før det gis tillatelse til tiltak for disse anleggene.
- d. Før gsv/fortau opparbeides langs eiendommen 57/111 – Krokveien 36, skal det settes opp tett gjerde/støyskjerm
- e. Bom med gjennomgang for sykkel oppføres på veg GS2.

§9. UTBYGGINGSAVTALE.

- a. Før utbygging kan igangsettes skal det utarbeides utbyggingsavtale i tråd med kommunestyrets prinsippvedtak av 30. oktober 2006 sak 084/06, jf plan- og bygningsloven § 64 a) Avtalen skal klargjøre de gjennomføringsmessige og økonomiske betingelsene, samt ansvarsforholdene mellom utbygger og kommunen."

Arendal 2.5.1979, Viak A/S

Revidert Grimstad kommune, teknisk etat 24.1.86 JPL

Revidert etter ny 1.gangs behandling i bygningsrådet, 4.12.85 JPL

Revidert til ny 2.gangs behandling i bygningsrådet 19.1.1987 KBC

Revidert 26.08.87 JPL

Vedtatt i kommunestyre i møte den 16.11.87 sak 98/87

Vedt. av k.st. 25.06.01, sak 45/01, stadf. av FM 21.11.2001 best. for omr. A2 +A3.

Revidert 17.11.2004.

Revidert 21.11.2006.

Revidert i h.h.t.kommunestyrevedtak 29.01.2007, sak 06/07.

Revidert §8e, i h.h.t. mindre vesentlig endring i Teknisk utvalg, vedtak 14.08.07,sak 082/07.



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



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



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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret 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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Eiendom:

Trolldalslia 16, 4870 FEVIK

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

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

ØRJAN MATHISEN | Eiendomsmegler | **45 89 49 72**

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