

# Solberg 52



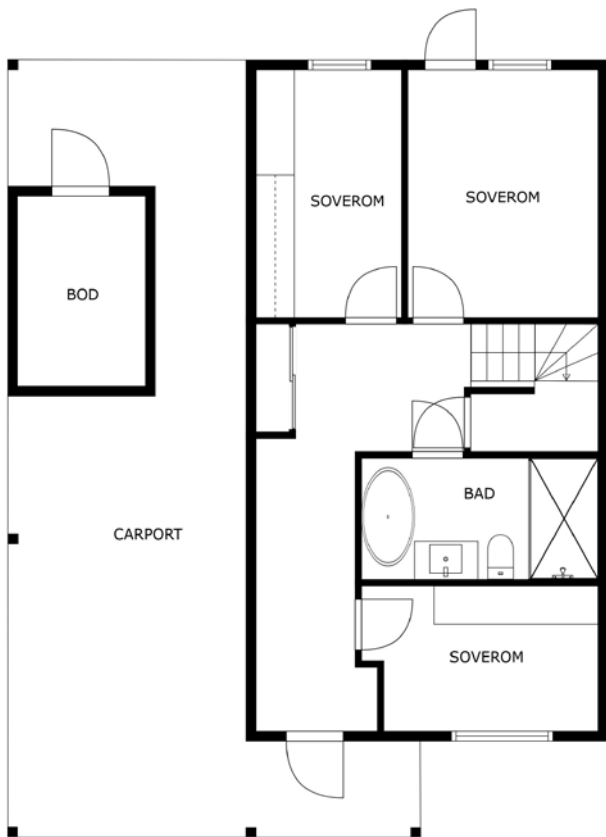
Prisantydning: **kr 4 690 000,-**



**SØRMEGLEREN**

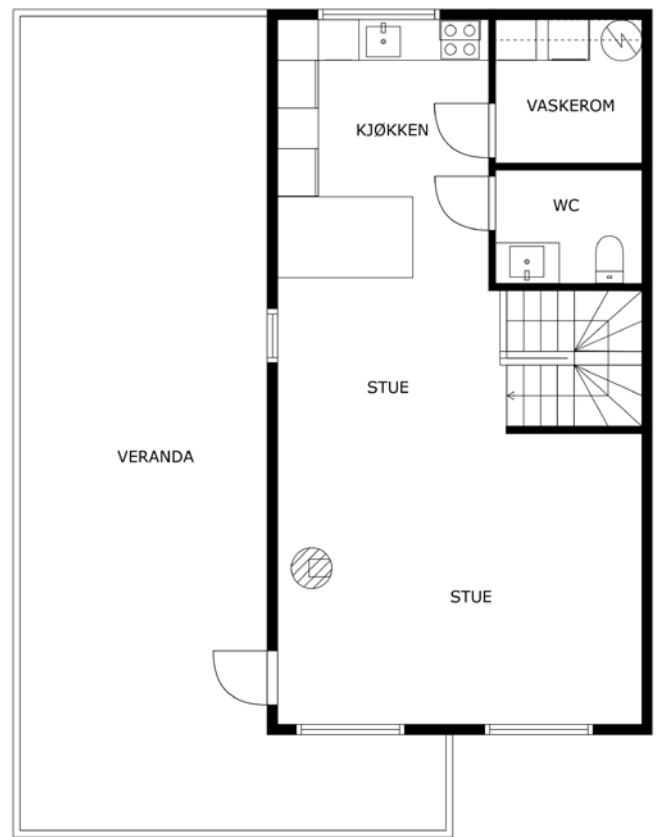


sormegleren.no



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Planløsning 1. etasje.



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Planløsning 2. etasje.



Inn gjæret hage/plen på baksiden av boligen. Adkomst til boden i bakkant av car-porten.

# SOLBERG - Tiltalende og innholdsrik enebolig i kjede med carport og stor, solrik terrasse og uteplass.

## ADRESSE

**Solberg 52, 4885 GRIMSTAD**

Prisantydning

**kr 4 690 000,-**

Omkostninger: **kr 118 250,-**

Totalpris: **kr 4 808 250,-**

Kommunale avgifter: **kr 12 876,- per år**

Eiendomskatt: **kr 2 592,-**



BRA-i: 106 m<sup>2</sup>

BRA Total: 106 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2023

Soverom: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 252.8 m<sup>2</sup>



**Camilla Stenberg Rimestad**

Eiendomsmegler

**404 08 031**

**camilla@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Grimstad**

Storgaten 10, 4876 GRIMSTAD

37 25 70 00

sormegleren.no

## SOLBERG 52

### OM BOLIGEN

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 555 i Grimstad kommune.

#### Areal

BRA - i: 106 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 106 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 53 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

#### Tomtetype

Eiet

#### Tomtestørrelse

252.8 m<sup>2</sup>

#### Tomtebeskrivelse

Tomten er lettstelt og pent opparbeidet.

#### Beliggenhet

Solberg er et meget attraktivt boligområde ikke langt fra sentrum og tilhørende Frivold skolekrets og ikke langt fra Landvik skole. Her er det trygt og godt å bo, spesielt for barnefamilier med enkel og trygg adkomst til skoler og barnehager, lekeplasser i boligfeltet, fine badeplasser og flotte rekreasjonsområder rett utenfor stuedøren. Vinterstid kan man spenne på seg skiene ved sitt eget inngangsparti og ta turen rett inn i den oppkjørte lysløypen på Dømmesmoen.

#### Adkomst

Fra Sørmeqlerens kontor: Følg Storgaten oppover til den går over i Opplandsveien. Følg denne mot Rore, ta inn til høyre i starten av sletta mot Naudenes/Klomreheia/Nordås.

#### Barnehage/Skole/Fritid

Tilhørende Frivold skolekrets og ikke langt fra Landvik skole. Grimstad Ungdomsskole. Flere barnehager i nærområdet.

#### Bygningssakkyndig

Andreas Natvig

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Ang egenerklæring så er nå glipe mellom gulv og list fikset av utbygger.

## **Innhold**

Følgende planløsning (Bra-i):

1.etasje: Gang, 3 soverom og bad.

2. Etasje: Toalettrom, vaskerom, kjøkken og stue.

Car-port og utvendig bod.

## **Standard**

Boligen innehar en gjennomgående høy standard og fremstår som lys og lettstelt.

Moderne planløsning med høy himling og store vindusflater som sikrer fint utsyn og rikelig med naturlig lys.

Velkommen inn til en hyggelig flislagt entré med varmekabler. God plass til ytterklær og sko og trenger man mer plass er det lagringsplass under trappa.

Badet er flislagt med varmekabler.

Separat vaskerom i 2. etasje. Adkomst til bortsetningsloft fra vaskerommet.

Det er gjestetoalett i 2. etasje.

Romslig stue med god plass til hyggelig sittegruppe og tilhørende møblement. Høyt under taket og store vinduer som slipper inn godt med lys og skaper en behagelig atmosfære.

Det er montert elektrisk solskjerming som skjermer for innsyn og sterk sol på stuevindue.

Fra stuen er det adkomst til stor terrasse. Her har du god plass til hyggelig utemøblement samt grill

Kjøkkenet er pent med en åpen løsning inn mot spisestuen og stuen. Lys kjøkkeninnredning som harmonerer med resten av boligen.

Velutstyrt kjøkkeninnredning. Innredningen har godt med skapinnredning, samt gode arbeidsflater for baking og kokkelering. Videre har kjøkkenet, ventilator hette, samt integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frys.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Andreas Natvig den 11.12.2023, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Boligen fremstår i normal/god teknisk stand utfra mulighet observasjoner, mindre merknad kommentert.

Følgende avvik har fått TG2:

Våtrom

1 etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Fliser på gulv. Det er noe nedsenket dusj sone og lokalt fall- der.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
- Det er ikke fall mot sluk utenfor dusjsone. Det skal da være en synlig membranløsning/oppkant ved dørsvill lik 15mm, denne er ikke synlig.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Fremskaffe dokumentasjon på at det er oppkant under/bak dørsvill. Oppsyn ved bruk.

Spesialrom

2 etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Laminatgulv. Malte slette vegger. Vegghengt wc og innredning, funksjon OK. SealBag system på wc slik at dreusspalte ikke ansees nødvendig under wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler tilluftspalte under døren.
- Tiltak:
- Fungerer med avviket, vurdere tilluft.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk . Mindre avvik med dør til vaskerom/wc oppe.

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

### **Innbo og løsøre**

Knaggrekke i yttergang følger ikke med. Speilskap på soverom/garderoberom ved inngangen følger kun med etter avtale. Taklampe hovedsoverom og toalett 2. etasje følger ikke med. Ingen pendellamper følger med.

Se ellers liste over løsøre som følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Hvitevarer**

Oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber. Next.

### **Parkering**

Parkering på tomten og i Car-port. Det er montert el-bil lader.

### **Diverse**

Det mulig å ombygge car-port til garasje.

På tilsvarende boliger på Solberg er det laget tilbygg på terrassen hvor det er innredet til soverom og spisestue. Det er fullt mulig å gjøre dette her og.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Vedovn i stuen. Elektrisk med varmekabler på flislagte gulv.

### **Energikarakter**

B

### **Energifarge**

Oransje

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 12 876

---

## **Kommunale avgifter år** 2023

### **Info kommunale avgifter**

Eiendomsskatt kr. 216,- pr. mnd. kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.  
Inkludert i de kommunale avgiftene er prognose for utgifter for Renovasjon i 2023. Renovasjon er fakturert fra mars 2023, og vil bli høyere når det faktureres et helt år.

### **Eiendomsskatt**

Kr 2 592

### **Eiendomsskatt år**

2023

### **Info eiendomsskatt**

Eiendommen har en e-skatt på kr. 216,- per mnd. Dette er kun e-skatt på tomt, slik at e-skatten vil øke i 2024

### **Formuesverdi primær**

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 0

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi er ikke beregnet enda.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4202/7/555:

23.02.1961 - Dokumentnr: 345 - Rettsbok

GRENSEGANGSSAK

Overført fra: Knr:4202 Gnr:7 Bnr:530

Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1991 - Dokumentnr: 2033 - Erklæring/avtale

Godkjenning av grenser.

Overført fra: Knr:4202 Gnr:7 Bnr:530

Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2019 - Dokumentnr: 1148122 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4202 Gnr:7 Bnr:530

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 891892 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0904 Gnr:7 Bnr:555

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

---

Det foreligger ferdigattest datert . Ferdigattesten gjelder enebolig, ny bolig- boligformål over 70 kvm.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

15.03.2023.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Eiendommen har ikke vannmåler.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse , tilhører reguleringsplan Solbergåsen Vest Boligområde, datert 3.4.2018.

Se arealplan under arbeid med plannavn Fjæreveien 13. Se også kommuneplan med formål Boligbebyggelse nåværende.

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

### **Adgang til utleie**

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

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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



**Prisantydning**

Kr 4 690 000

**Totalpris**

Kr 4 808 250

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 117 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

Sum omkostninger: kr 118.250,-

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

HELP Boligkjøperforsikring kr 13 200,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

**Overtakelse**

Etter avtale

**Budgivning**

alle bud skal inngis skriftlig til megler. det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. benytt "gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av bankid. når første bud er gitt vil du motta en sms-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. budforhøyelser kan også gis ved å trykke "gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. for øvrig vises det til "forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

**Betalingsbetingelser**

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

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

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

**Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt

gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

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

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

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglerens hjemmeside [www.sormegleren.no/21230173](http://www.sormegleren.no/21230173). Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Meglernes vederlag er avtalt til kr 49 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og grunnpakke markedsføring kr 8.600,-. I tillegg belastes selger direkte utlegg.

### **Selger**

Sigrid M Dahl Krokmoen

### **Oppdragsansvarlig**

Camilla Stenberg Rimestad

Eiendomsmegler

[camilla.stenberg.rimestad@sormegleren.no](mailto:camilla.stenberg.rimestad@sormegleren.no)

Tlf: 404 08 031

Sørmegleren AS, avd. Grimstad, Storgaten 10

4876 GRIMSTAD

Tlf: 372 57 000

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

### **Salgsoppgavedato**

21.05.2024

---





Her er det meget solrikt og god plass til hagemøbler, grill og det som hører sommeren til.



Velkommen inn!



Romslig stue med god plass til hyggelig sittegruppe og tilhørende møblement og spisestue.



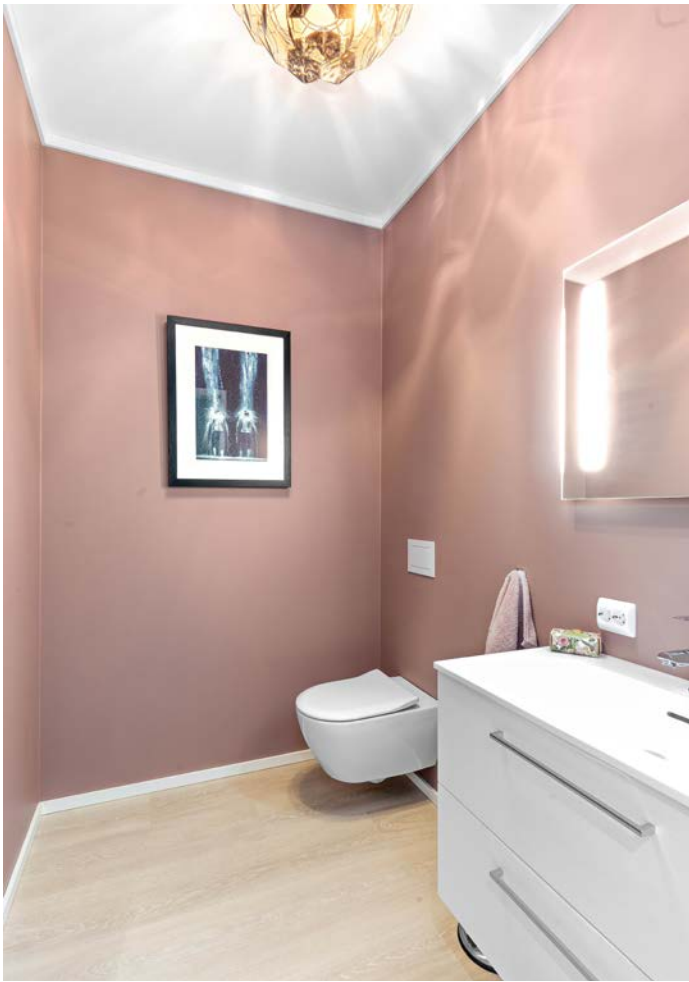
Gjennomgående god standard på utstyr, innredninger, samt smakfulle fargevalg.



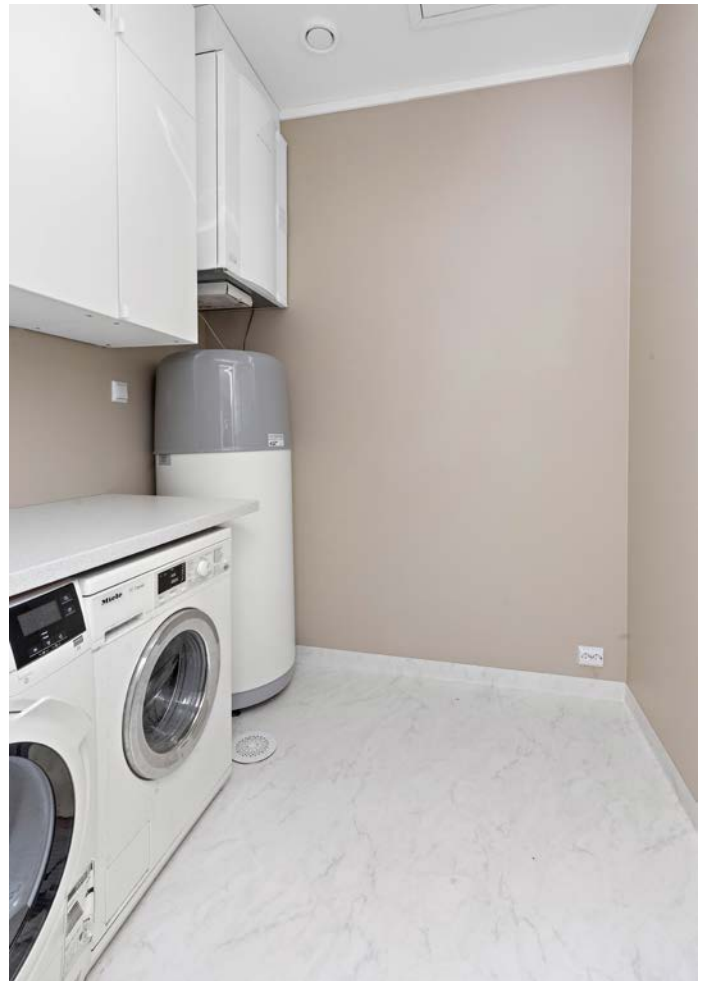
Romslig entré med skyvedørgarderobe og lagringsplass i bod under trappen.



Vedovn fint plassert i rommet.



Gjestetoalett. 2. etasje



Vaskerom i 2. etasje.



Stuen er romslig og lett å møblere.



Kjøkkenet er pent med en åpen løsning inn mot spisestuen og stuen.



God oppbevaringsplass! Det er også integrerte hvitevarer som stekeovn i "riktig" arbeidshøyde, platetopp, oppvaskmaskin, samt kjøleskap.



Hovedsoverommet har utgang til hagen.



Soverom.



Soverom.





Lys kjøkkeninnredning som harmonerer med resten av boligen.



Lekker flislagt bad med varmekabler innredet med dusj, badekar, vegghengt toalett og servant med innredning.



Terrassen strekker seg rundt til fremsiden av boligen.



Velkommen til Solberg 52.

# Egenerklæring

Solberg 52, 4885 GRIMSTAD

18 May 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Solberg 52	Solberg 52	

## 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?

April 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Siden overtakelse april 2023. Dvs ca 13 mnd.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Krokmoen, Sigrid Marie Dahl

## Forbehold

---

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Hage er inngjerdet med nettinggjerde og det er satt opp port med inngang til hage i treutførelse.

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Elektrisitet

---

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på 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



**Skriv opplysningene her:**

Liten glipp mellom gulv og list på toalett i 2. etg som utbygger skal forbedre før overtakelse. Dette er utbedret av utbygger.

## **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 93130433**

# Egenerklærings skjema

Name

**Krokmoen, Sigrid Marie Dahl**

Date

**2024-05-18**

Identification



Krokmoen, Sigrid Marie  
Dahl



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



## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Krokmoen, Sigrid Marie Dahl 18/05-2024 09:54:41 BANKID

# Tilstandsrapport

📍 Solberg 52, 4885 GRIMSTAD

📖 GRIMSTAD kommune

# gnr. 7, bnr. 555

Areal (BRA): Enebolig 106 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.12.2023

Rapportdato: 04.01.2024

Oppdragsnr.: 13333-2904

Referansenummer: DZ1595

Autorisert foretak: M2 Takst AS



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

## Norsk takst

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



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

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

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



### Rapportansvarlig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 2023. Nyere område med mange gode kvaliteter. Innholdsrik godt utnyttet planløsning og moderne farger og materialvalg.

Boligen fremstår i normal/god teknisk stand utfra mulighet obseversajoner, mindre merknad kommentert.

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](mailto:post@m2takst.no).

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

## Arealer

[Gå til side](#)

**Oversikt over totalt bruksareal (BRA).**

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

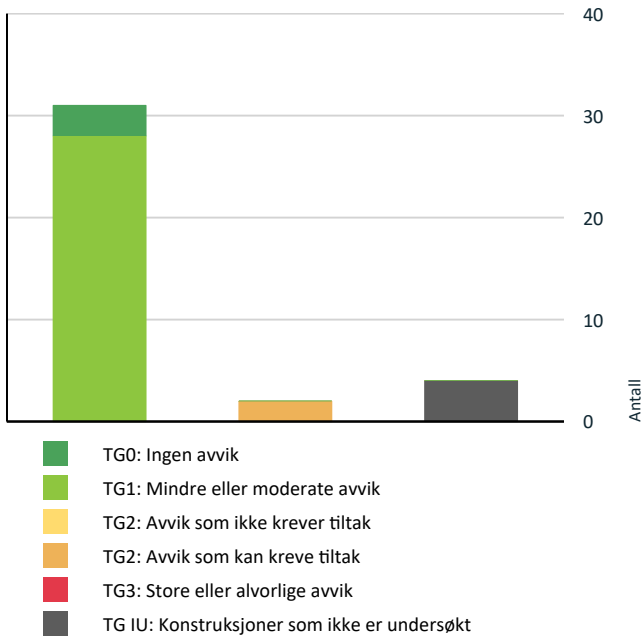
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Mindre avvik med dør til vaskerom/wc oppe.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Grunnet snø på befaringdagen er lite av de utvendige flater og bygningsdeler kontrollert. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler/avvik.

Forøvrig må hele rapporten leses.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
2023

**Kommentar**  
Ref eiendomsverdi

**Anvendelse**  
Eiers bolig

## UTVENDIG

### Taktekking

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

#### Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

### 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., og beslagsløsning.

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

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

### Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Ikke observert åpenbare avvik. Noe snødekket, ytterligere kontroll når mulig.

### Takkonstruksjon/Loft

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er liten kontrollmulighet, men på loft ble det utført stikk kontroll over isolasjon og merkbar diffusjonsåpen duk som skal ivareta liufting om riktig bygget.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

### Vinduer

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

### Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.

- balkongdører, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsfør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



## INNVEDIG

### Overflater



# Tilstandsrapport

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje der synlig. Under klargjøring til salg, noe lagrede gjenstander rundt om som reduserte kontrolluigheten noe.

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.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede. Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unormale avvik avdekket.

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

## TG 1 Radon

Ihht byggeår skal boligen være utført med radonsperre. Det er fremlagt ferdigattest og det forutsettes at utførende entreprenør har kvalitetssikret dette på bakgrunn av anmodning ferdigattest.

## TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Stålrørpipe.

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



## TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp. Rekkverk begge sider.



## TG 1 Innvendige dører

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

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er noe nedsenket dusjsone og lokalt fall- der.

#### Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er ikke fall mot sluk utenfor dusjsone. Det skal da være en synlig membranløsning/oppkant ved dørsvill lik 15mm, denne er ikke synlig.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fremskaffe dokumentasjon på at det er oppkant under/bak dørsvill. Oppsyn ved bruk.



# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluker kontrollert. Det er synlig membranløsning i slukene. Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.



## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badekar, innredning, vegghegt wc og dusjsone. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

SealBag system på wc slik at drensopalte ikke er nødvendig.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

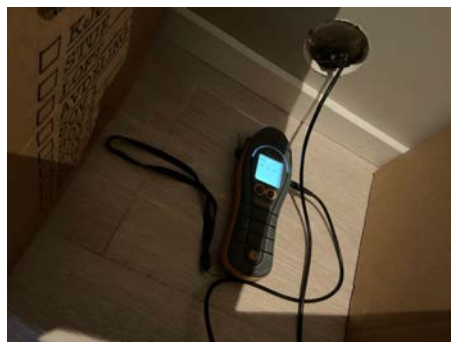
## 1 ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Pga hyller/hundebord mm i naborommet bak dusj så ble hull tatt fra gang.

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

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



## 2 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malte slette vegger og tak. Fremstår normalt.

## 2 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv. Det er flat utførelse, dbvs noe vann kan ligge igjen etter vannsøl etc, men det er oppkant under dørsvill og langs vegger slik at lekkasjesikring mot andre rom ansees tilfredsstillende.

## 2 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg som membranløsning. Klemte i sluk OK.

# Tilstandsrapport



## 2 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med opplegg vaskemaskin. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

## 2 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

## 2 ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført, ikke tegn til avvik. Utført bak/under innredning.



## KJØKKEN

## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv. innredning med laminerte trefronter og benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK.

Integrert mikroovn, stekeovn, steketopp, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år.

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

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

## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

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

## SPESIALROM

## 2 ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Laminatgulv. Malte slette vegger. Vegghengt wc og innredning, funksjon OK. SealBag system på wc slik at dreusspalte ikke ansees nødvendig under wc.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tilluftspalte under døren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket, vurdere tilluft.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i vaskerom og har synlig drenerør i skap og ved gulv. Stoppekran plassert i bod under trapp.



### 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 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom. Normalt filterbyte og service påregnes etter produsentens anbefalinger. Ikke videre vurdert.



### TG 1 Varmekabler

Bad og deler av gang/ved inngang nede.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i vaskerom og fra 2023. Estimert levetid på bereider er 15-25 år.

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap plassert i vaskerom oppe og har automatsikringer.

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**Byggeår.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Agder el installasjon.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

9. 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**

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

**Ja**

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

**Nei**

**Generell anbefaling at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.**



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

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

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmurselementer med støpt såle innvendig. Lite flater synlig oga snø mm, men ikke observert åpenbare avvik der lett synlig.

### TG IJ 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:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

# Tilstandsrapport

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## 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.

## 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.

## 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.

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1 etasje	53			53		
2 etasje	53			53		
<b>SUM</b>	<b>106</b>					
<b>SUM BRA</b>	<b>106</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang , Bad , Bod under trapp		
2 etasje	Stue/kjøkken , Vaskerom , Toalettrom		

### Kommentar

Utv bod er 5 kvm. Bod/s-rom under trapp innvendig er 2 kvm.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Mindre avvik med dør til vaskerom/wc oppe.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Fra bygging.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM i henhold til gammel arealstandard (NS 3940: 2012). Dette er til informasjon og til sammenligning, og det er ikke lenger krav om at P-ROM og S-ROM skal måles eller oppgis. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	104	2

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2023	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Sigrid Marie Krokmoen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	7	555		0	252.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Solberg 52

### Hjemmelshaver

Krokmoen Sigrid Marie Dahl

## Siste hjemmelsovergang

### År

2023

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.12.2023	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Ikke gjennomgått	0	Nei
Megler			Ikke gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRISISERING

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbar, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbar areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DZ1595>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):

Kjøleskap / kombiskap       Frysenskap / -boks       Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin       Annet: mikro

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

..forts. neste side

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Grinestad      22/10-23  
Sted/dato

  
Sellers signatur

\_\_\_\_\_  
Sellers signatur

**Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-7/555/0**

Bruksnavn		Beregnet areal	252.8
Etablert dato	01.10.2019	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	23.03.2023	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

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

**Tinglyste eierforhold**

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
SIGRID MARIE DAHL KROKMOEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

**Forretninger**

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
OP - Oppmålingsforretning	05.05.2023	05.05.2023	18/3057	
OP - Oppmålingsforretning	07.01.2020	07.01.2020	19/11862	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	24.09.2019	24.09.2019	19/9051	

**Teiger**

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	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"/>		252.8	

**Bygninger**

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
301118876	0	111 - Enebolig	FA - Ferdigattest

**Bygning 301118876: 111 - Enebolig**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	130.6
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	130.6
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	23.08.2022	20.10.2022
FA - Ferdigattest	15.03.2023	16.03.2023

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	136.0	4	2	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	65.3	0.0	65.3	0.0
H01	1	65.3	0.0	65.3	0.0

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Solberg	52		4885 GRIMSTAD



# Grunnkart

Adresse: Solberg 52, 4885 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 7/555/0/0



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 253 m<sup>2</sup>  
Dato: 2023-12-20



## Tegnforklaring - Grunnkart

### Eiendomsgrenser

#### noyaktighet

— Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

- - - Eiendomsgrense usikker > 200 cm



## Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 21.12.2023

### Opplysninger til eiendomsmeidler

EM S6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Grimstad kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4202 **Gårdsnr.:** 7 **Bruksnr.:** 555

**Adresse:** Solberg 52, 4885 GRIMSTAD

**Referanse:** 21230173

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

#### Kommentar

Eiendommen har en e-skatt på kr. 216,-. Dette er kun e-skatt på tomt, slik at e-skatten vil øke i 2024.

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

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

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

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



# Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 20.12.2023

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grimstad kommune

### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 Gårdsnr.: 7 Bruksnr.: 555

Adresse: Solberg 52, 4885 GRIMSTAD

Referanse: 21230173

#### Desember 2023

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Forbruk vann	01.12.2023	31.12.2023	kr 134,06
Abonnement vann	01.12.2023	31.12.2023	kr 165,58
Forbruk avløp	01.12.2023	31.12.2023	kr 183,91
Abonnement avløp	01.12.2023	31.12.2023	kr 207,79
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 691,34

#### November 2023

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Forbruk vann	01.11.2023	30.11.2023	kr 134,06
Abonnement vann	01.11.2023	30.11.2023	kr 165,58
Forbruk avløp	01.11.2023	30.11.2023	kr 183,91
Abonnement avløp	01.11.2023	30.11.2023	kr 207,79
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 691,34

#### Oktober 2023

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Forbruk vann	01.10.2023	31.10.2023	kr 134,06
Abonnement vann	01.10.2023	31.10.2023	kr 165,58
Forbruk avløp	01.10.2023	31.10.2023	kr 183,91
Abonnement avløp	01.10.2023	31.10.2023	kr 207,79
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 691,34

## September 2023

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Forbruk vann	01.09.2023	30.09.2023	kr 134,06
Abonnement vann	01.09.2023	30.09.2023	kr 165,58
Forbruk avløp	01.09.2023	30.09.2023	kr 183,91
Abonnement avløp	01.09.2023	30.09.2023	kr 207,79
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 691,34

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

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

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

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



# Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 20.12.2023

## Kommunale gebyrer 2023

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4202	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	555	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Solberg 52, 4885 GRIMSTAD								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Nedgravd Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 376,74 kr	1/1	0 %	1 376,74 kr	1 032,56 kr
Restavfallsgebyr Nedgravd	1 stk	3 212,39 kr	1/1	0 %	3 212,39 kr	2 409,30 kr
				<b>Sum</b>	<b>4 589,13 kr</b>	<b>3 441,86 kr</b>

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

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

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

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

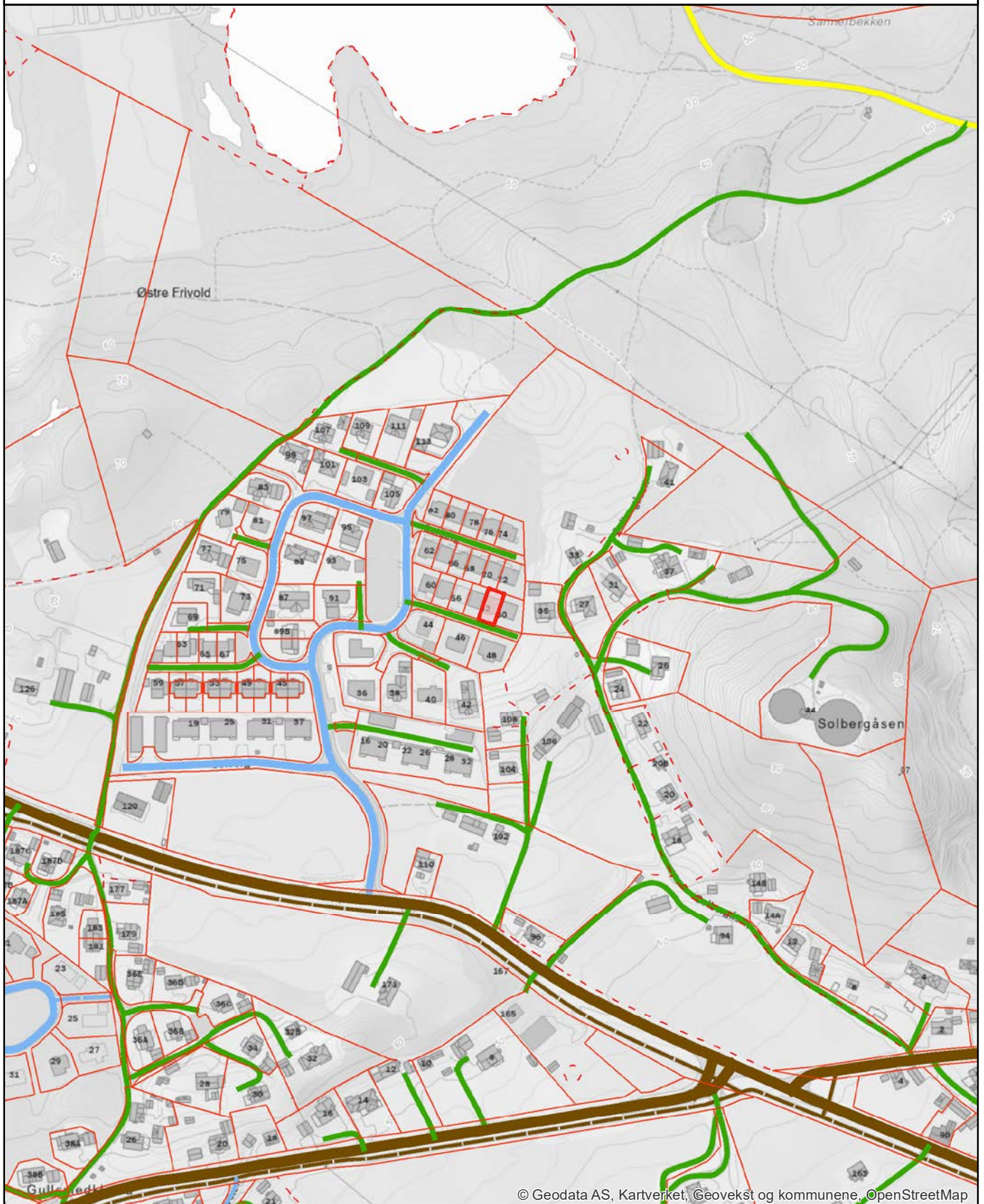
# Veikart

Adresse: Solberg 52, 4885 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 7/555/0/0



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:3,500  
Areal: 253 m<sup>2</sup>  
Dato: 2023-12-20



## Tegnforklaring - Veikart

### VNR\_VEGKATEGORI, VNR\_VEGSTATUS

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



# Reguleringsplan

Adresse: Solberg 52, 4885 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 7/555/0/0

Planident: 270

Ikrafttredelsesdato: 3.4.2018

Plannavn: Solbergåsen Vest Boligområde



Grimstad  
kommune

N

Målestokk:

1:1,000

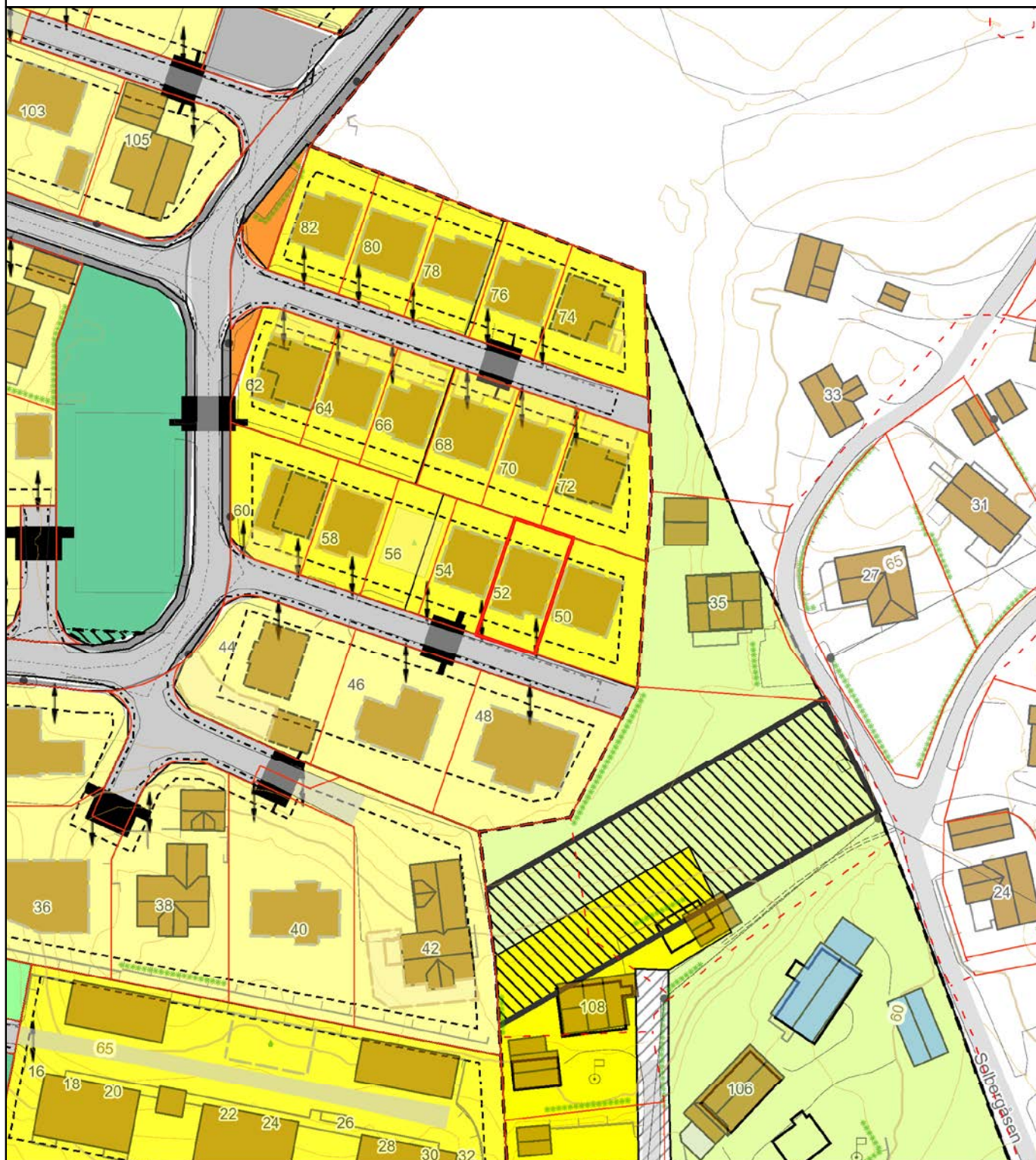
Dato:

2023-12-20



Formål: 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

Hensynssone:



## Tegnforklaring -

# Reguleringsplan



1242 - Avkjørsel

- · - · - · Reguleringsplan hensynssonegrense

— <all other values>

— 1203 - Regulert tomtegrense

----- 1211 - Byggegrense

— 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

····· 1221 - Regulert senterlinje

····· 1222 - Frisiktlinje

- · - · - · 1223 - Regulert kant kjørebane

■ 1259 - Måle- og avstandslinje

— Reguleringsplan formålsgrense

- - - - - Reguleringsplanomriss

/// RpSikringSone

/// 510 - Høyspenningsanlegg

■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg

■ Område for jord- og skogbruk

/// Felles avkjørsel

■ 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

■ 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

■ 1550 - Renovasjonsanlegg

■ 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

■ 1610 - Lekeplass

■ 2011 - Kjøreveg

■ 2012 - Gate med fortau

■ 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

■ 2082 - Parkeringsplasser

■ 3040 - Friområde

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

# Kommunedelplan

Adresse: Solberg 52, 4885 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 7/555/0/0

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

Formål:

Hensynssone:



Grimstad  
kommune

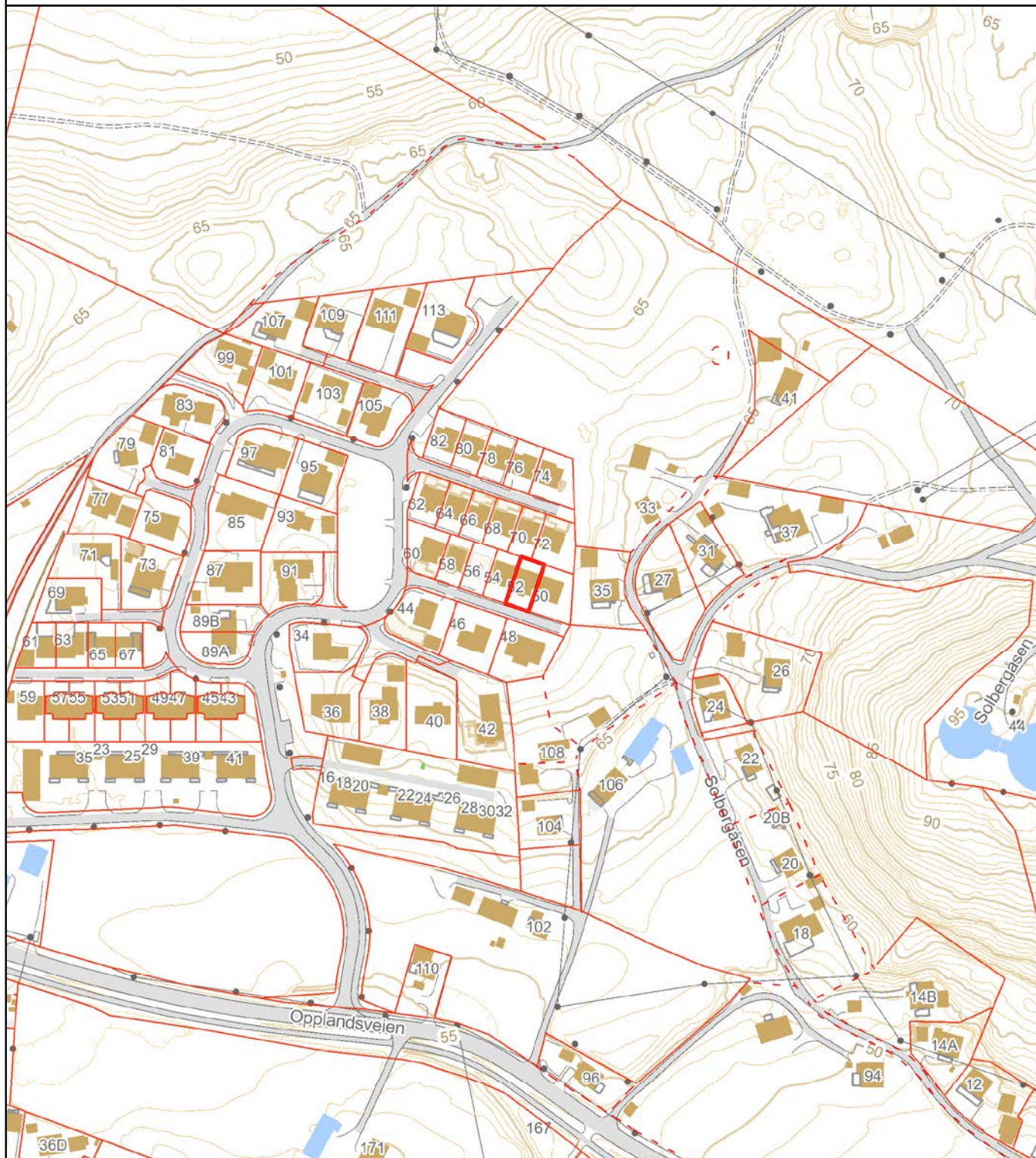
N

Målestokk:





















































































































1:2,500

Dato:

2023-12-20



# Tegnforklaring - Kommunedelplan

	Hensynssonegrense		Kollektivtrase N		Gang-/sykkelveg (tunnel) F
	Kommunedelplangrense		Kollektivtrase (bru) N		Gang-/sykkelveg F
<b>Hensynssoneområde</b>					
	Kp Sikringszone		Taubane F		Gang-/sykkelveg (tunnel) N
	Kp Faresone		Taubane N		Gang- sykkelveg (bru) F
	Kp Støysone		Sporveg (tunnel) F		Gang- sykkelveg N
	Kp Infrastruktursone		Sporveg F		Gang- sykkelveg (bru) N
	Kp Angitt hensynssone		Sporveg (tunnel) N		Adkomstveg (tunnel) F
	Kp Båndleggingssone		Sporveg (bru) F		Adkomstveg F
	Kp Gjennomføringssone		Sporveg N		Adkomstveg (tunnel) N
	Kp Detaljeringssone		Sporveg (bru) N		Adkomstveg (bru) F
<b>Samferdsel punkt</b>					
	Kollektivknutepunkt (tunnel) F		Bane (tunnel) F		Adkomstveg N
	Kollektivknutepunkt F		Bane (tunnel) N		Adkomstveg (bru) N
	Kollektivknutepunkt (tunnel) N		Bane (bru) F		Samleveg (tunnel) F
	Kollektivknutepunkt (bru) F		Bane (bru) N		Samleveg F
	Kollektivknutepunkt N		Bane N		Samleveg (tunnel) N
	Kollektivknutepunkt (bru) N		Bane (bru) N		Samleveg (bru) F
	Vegkryss (tunnel) F		Skitrekk F		Samleveg N
	Vegkryss F		Skitrekk N		Samleveg (bru) N
	Vegkryss (tunnel) N		Turvegrase F		Hovedveg (tunnel) F
	Vegkryss (bru) F		Turvegrase (tunnel) N		Hovedveg F
	Vegkryss N		Turvegrase (bru) F		Hovedveg (tunnel) N
	Vegkryss (bru) N		Turvegrase N		Hovedveg (bru) F
<b>Samferdsel linjer</b>					
	Motorferdsel i utmark F		Turvegrase (bru) N		Hovedveg N
	Motorferdsel i utmark N		Turvegrase (tunnel) F		Hovedveg (bru) N
	Småbåttled F		Turvegrase N		Hovedveg (tunnel) F
	Småbåttled N		Turvegrase (bru) N		Hovedveg (bru) N
	Skipsled F		Turvegrase (tunnel) F		Fjernveg (tunnel) F
	Skipsled N		Turvegrase (bru) F		Fjernveg F
	Kollektivtrase (tunnel) F		Turvegrase N		Fjernveg (tunnel) N
	Kollektivtrase F		Turvegrase (bru) N		Fjernveg (bru) F
	Kollektivtrase (bru) F		Turvegrase (tunnel) F		Fjernveg N
	Kollektivtrase (tunnel) N		Turvegrase (bru) F		Fjernveg (bru) N
			Turvegrase N		Vegnett (tunnel) F
			Turvegrase (bru) N		Vegnett F
			Turvegrase (tunnel) F		Vegnett (tunnel) N
			Turvegrase (bru) F		Vegnett (bru) F
			Turvegrase N		Vegnett N
			Turvegrase (bru) N		Vegnett (bru) N
			Turvegrase (tunnel) F		
			Turvegrase (bru) F		
			Turvegrase N		
			Turvegrase (bru) N		

**DETALJREGULERING**  
**PLANBESTEMMELSER**  
**SOLBERGÅSEN VEST BOLIGOMRÅDE**

Plankartets dato: 01.11.17

Siste revisjon: 06.02.18

Bestemmelsenens dato: 13.11.17

Siste revisjon: 05.03.18

Vedtatt av Grimstads kommunestyre: 03.04.18

Sak: 18/42

**1. Generelt**

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5:

*Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)*

Boligbebyggelse - frittliggende	Bf1 – Bf7
Boligbebyggelse – konsentrert	Bk1 – Bk8
Garasjeanlegg	f_BG1
Energianlegg	o_E1
Renovasjon	o_R1 – o_R4
Post	o_PO1
Lekeplass	o_LEK1 – o_LEK3

*Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)*

Kjørevei	o_V1, o_V2, o_V3, f_V4, f_V5, f_V6, f_V7, f_V8, f_V9, f_V10, f_V11, f_V12
Fortau	o_FT1
Annen veigrunn, tekniske anlegg	-
Parkeringsplasser	o_P1

*Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)*

Friområde	o_F1 – o_F5
-----------	-------------

*Landbruks-, natur- og friluftsområde (§ 12-5 nr. 5)*

Landbruksformål	L1 – L2
-----------------	---------

- 1.3 Innenfor planområdet avsettes følgende hensynssoner etter plan- og bygningslovens § 12-6:

Sikringssoner - frisikt	H140
Andre sikringssoner – terrengskjerm	H190
Faresoner – høyspenningsanlegg	H370

**2. Bebyggelse og anlegg**

- 2.1 Generelt
- Bebyggelsen skal benyttes til boligformål.

- Tomteinndeling er vist på planen. Tomtegrenser mellom boligene i områdene for konsentrert bebyggelse fastsettes endelig ved gjennomføring.
- Bebyggelsen plasseres som vist på kartet, men kan justeres innenfor byggegrensene. Bebyggelse, atkomst og parkering er vist som illustrasjon.
- Plassering og utforming av andre bygningsmessige tiltak skal vises på situasjonsplan til byggemeldingen, selv om tiltakene ikke skal oppføres samtidig med boligen.
- For hver boenhet skal det avsettes biloppstillingsplasser på egen grunn eller på felles parkeringsplass iht. Grimstad kommunes parkeringsnorm. Areal mellom garasje-/carportåpning og vei kan medregnes som parkeringsplass dersom avstanden mellom veikant og garasje er minst 5,0 m.
- Avkjørsler er vist med pilsymbol. Avkjørselens eksakte plassering tilpasses disponering av tomten.
- Bestemmelsene angir høyder i koteverdi for topp gulv i bebyggelsens første etasje og maks møne. Ved utbygging kan høydene fravikes med inntil +/- 1,0 m.
- Bygningenes høyde skal ikke overstige 8,5 meter fra gulv i første etasje til møne. For boliger med underetasje/kjeller kan høyden økes med 2,8 m regnet fra gulv i underetasje/kjeller. For boliger med pulttak eller flatt tak gjelder maks mønehøyde øverste gesims.
- Garasjer og uthus kan plasseres utenfor byggegrense, inntil 1,0 m fra tomtegrense. Garasje med portåpningen mot offentlig vei må plasseres minst 5,0 m fra veikant, dersom ikke annet er vist på plankartet.
- Tomtene kan opparbeides ut til tomtegrense og forstøtningsmurer plasseres i tomtegrensen. Parkeringsplasser kan opparbeides inntil 1,0 m fra tomtegrense.
- Tillatt utnyttelse er angitt på plankartet. For eneboliger regnes utnyttelsen av hver tomt. For den konsentrerte bebyggelsen regnes utnyttelsen av hvert delområde. Parkeringsplasser i det fri skal medregnes i utnyttelsen med 18 m<sup>2</sup> pr. plass.

## 2.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse **Bk1**

- I området kan det oppføres 4 leilighetsbygg i 2 etasjer, med til sammen 16 boenheter.
- Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming/arkitektur.
- Topp gulv på nedre plan skal ligge på k. 58,1.
- Leilighetene på nedre plan skal tilpasses universell bruk.

## 2.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse **Bk2**

- I området kan det oppføres 4 tomannsboliger og 1 enebolig i to etasjer, med til sammen 9 boenheter.
- Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming/arkitektur.
- Topp gulv på nedre plan skal ligge på k. 59,7 - k. 60,5.

## 2.4 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse **Bk3**

- I området kan det oppføres 2 tomannsboliger i to etasjer, med til sammen 4 boenheter.
- Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming/arkitektur.
- Topp gulv på nedre plan skal ligge på k. 60,2 - k. 60,4.

2.5 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse **Bk4**

- I området kan det oppføres 1 tomannsbolig i to etasjer, med til sammen 2 boenheter.
- Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming/arkitektur.
- Topp gulv på nedre plan skal ligge på k. 59,8.

2.6 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse **Bk5**

- I området kan det oppføres 3 leilighetsbygg i to etasjer, med til sammen 12 boenheter.
- Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming/arkitektur.
- Topp gulv på nedre plan skal ligge på k. 59,0 - k. 59,6. Mønehøyden skal ikke overskride k. +66,5 uansett gulvhøyde, jfr. punkt 2.1 strekpunkt 7.
- Leilighetene på nedre plan skal tilpasses universell bruk.

2.7 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse **Bk6 – Bk8**

- I områdene kan det oppføres eneboliger i kjede eller rekke i to etasjer, med til sammen inn til 20 boenheter.
- Bebyggelsen innenfor hvert av områdene skal ha en enhetlig utforming/arkitektur.
- Topp gulv på nedre plan skal ligge på k. 62,6 - k. 63,0 i område Bk6, på k. 63,0 - 63,4 i område Bk7 og på k. 63,0 - 63,4 i område Bk8.

2.8 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse **Bf1 – Bf7**

- I områdene kan oppføres det antall boliger som er vist med tomteinndeling på kartet, med en boenhet på hver tomt – til sammen 31 boenheter. Tabellen under angir høyde for topp gulv i første etasje og maks tillatt møne-/gesimshøyde (for boliger med underetasje/kjeller – jfr. punkt 2.1). Høyder er angitt i koteverdi.
- Det tillates ikke tilleggsleilighet/hybel i eneboligbebyggelsen.
- Bolighuset kan oppføres i inn til 2 etasjer i tillegg til evt. underetasje.

Nr.	Gulv	Møne	Nr.	Gulv	Møne	Nr.	Gulv	Møne
1	61,7	70,2	12	60,3	68,8	23	61,2	69,7
2	65,6	74,1	13	60,8	69,3	24	63,0	71,5
3	65,9	74,4	14	61,4	69,9	25	63,0	71,5
4	66,2	74,7	15	62,1	70,6	26	63,0	71,5
5	66,5	75,0	16	60,4	68,9	27	63,4	71,9
6	62,6	71,1	17	60,6	69,1	28	63,6	72,1
7	62,8	71,3	18	60,4	68,9	29	63,8	72,3
8	63,1	71,6	19	60,6	69,1	30	64,0	72,5
			20	60,8	69,3	31	63,6	72,1
10	61,5	70,0	21	60,8	69,3	32	63,6	72,1
11	61,8	70,3	22	60,8	69,3			

- Det kan oppføres en frittliggende garasje med BYA/BRA inn til 50 m<sup>2</sup> på hver tomt. Garasje skal ha samme takform og –vinkel som hovedhuset.

2.9 Boligbebyggelse – garasjeanlegg **f\_BG1**.

- I området kan oppføres fellesgarasje/-carport for bebyggelsen i område Bk1. Topp gulv skal ligge på k. 57,8.

#### 2.10 Energianlegg – trafostasjon **o\_E1**

Området nyttes til trafostasjon i forbindelse med nedleggelse av høyspent-luftstrek i jordkabel.

#### 2.11 Renovasjon **o\_R1 – o\_R2**

Område o\_R1 nyttes til felles renovasjonsinnsamling og postkassestativ. Område o\_R2 nyttes til renovasjonsinnsamling. Renovasjonsinnsamling skal baseres på godkjente nedgravde anlegg.

#### 2.12 Post **o\_PO1 – o\_PO2**

Områdene nyttes til felles postkassestativer.

#### 2.13 Lekeplasser **o\_LEK1, o\_LEK2, o\_LEK3**

Lekeplasser skal opparbeides og utstyres iht. kommunens krav i bestemmelsene til kommuneplanen og i Normal for utomhusanlegg. Innenfor o\_LEK3 skal det anlegges sandlekeplass med areal minst 200 m<sup>2</sup>. Den øvrige delen av området skal opparbeides som kvartalslekeplass. Plassene skal etableres i den rekkefølge som fastsatt i punkt 7.

### **3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

#### 3.1 Veier

- Veier skal anlegges som vist på plankartet. Høyder kan justeres ved teknisk prosjektering.
- Tekniske tegninger for krysset med fv. 404 må være godkjent av Statens vegvesen.
- Veier o\_V1, o\_V2 og o\_V3 skal være offentlige og skal opparbeides iht. gjeldende krav i kommunens veinorm.
- Vei f\_V4 er privat, felles for boligene i område Bk5. Veien kan i tillegg benyttes av boligene i områdene Bk1 og Bk2 til renovasjonsområde o\_R1, og av renovasjonsbil ved henting av avfall.
- Vei f\_V5 er privat, felles for boligene i område Bf1.
- Vei f\_V6 er privat, felles for boligene i områdene Bf2 og Bk6.
- Vei f\_V7 er privat, felles for boligene i områdene Bk7 og Bk8.
- Vei f\_V8 er privat, felles for boligene i del av område Bk2 og i område Bk3.
- Vei f\_V9 er privat, felles for tomtene nr. 16, 17 og 18 i område Bf4.
- Vei f\_V10 er privat, felles for tomtene nr. 19, 20 og 21 i område Bf5.
- Vei f\_V11 er privat, felles for tomtene nr. 10 og 11 i område Bf3.
- Vei f\_V12 er privat, felles for tomtene nr. 27, 28, 29 og 30 i områdene Bf6 og Bf7.
- Vei f\_V13 er privat, felles for tomtene nr. 31 og 32 i område Bf7.
- Kommunaltekniske anlegg, strømkabler, ledninger for vann og avløp mv. skal legges hovedsakelig i veiene.
- Skjæringer og fyllinger for veiene kan legges på tilstøtende tomter/eiendommer selv om disse arealene ikke er regulert til trafikkformål.

#### 3.2 Fortau

Det skal anlegges fortau fra fylkesveien og inn i området som vist på kartet.



### 3.3 Annen veigrunn – tekniske anlegg

Annen veigrunn nyttes til tekniske anlegg, grøfter, snøopplag mv.

### 3.4 Parkeringsplass o\_P1

Parkeringsplass o\_P1 nyttes av besøkende til boligene innenfor planområdet.

### 3.5 Støyskjerm

Det skal etableres støyskjerm mot eiendommen gnr. 7/bnr. 170, 225 (Opplandsveien 110). Støyskjermen skal plasseres i eiendomsgrensen mellom eiendommene gnr./bnr. 7/170 og 7/109. Plassering og utforming skal godkjennes av Statens vegvesen.

## 4. Grønnstruktur

- 4.1 Friområder benyttes til beplantning, uteopphold og fri lek. I område o\_F4 skal det etableres en snarveiforbindelse ut til turveien langs vestsiden av planområdet.

## 5. Landbruks-, natur- og friluftsområde

- 5.1 Områdene nyttes til landbruksdrift.

## 6. Hensynssoner

### 6.1 Frisiktsoner (H140)

Innenfor frisiktsonene skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Beplantning på egen eiendom tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå.

- 6.2 I område avsatt med hensynssone H190 skal det etableres en terrengskjerm/-voll for å redusere innsyn mot tiliggende turvei og boligeiendom utenfor planområdet.

## 7. Rekkefølgebestemmelser

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

- 7.2 Lekeplasser skal være opparbeidet før første av tilhørende boliger tas i bruk, etter følgende inndeling:

Lekeplass	Områder / eneboligtomter nr.	Antall
o_LEK1	Bk1, Bk5	28
o_LEK2	Bk2, Bk3, Bk4 og tomter nr. 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20	22
o_LEK3	Bf1, Bf2, Bk6, Bk7, Bk8 og tomter 10, 11, 14, 15, 21, 22, 23, Bf6, Bf7	43

- 7.3 Tekniske tegninger for kryss med fv.404 skal godkjennes av Statens vegvesen. Etablering av fotgjengerfelt må vurderes opp mot gjeldende kriterier før det ev. kan anlegges. Tilhørende skiltplan skal godkjennes av Statens vegvesen.
- 7.4 Frisiktsoner i kryss og avkjørsler skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilhørende veianlegg.
- 7.5 Parkeringsplasser iht. kravet skal være etablert før tilhørende bolig tas i bruk. Parkeringsplass o\_P1 skal etableres samtidig med vei o\_V1 langs arealet.
- 7.6 Boenheter som har atkomst via felles private veier skal være sikret atkomst fra offentlig vei fram til tomtegrense enten ved tinglyst veirett eller sameie før bygge-

- tillatelse kan gis. Private fellesveier skal være etablert før første tilhørende bolig tas i bruk.
- 7.7 Voll i område avsatt med hensynssone H190 skal være opparbeidet før første bolig tas i bruk.
- 7.8 Høyspentlinje gjennom området skal være lagt ned i bakken før første bolig områdene Bf1 og Bk5 kan igangsettes.
- 7.9 Renovasjonsområder skal etableres i takt med utbygging og i samråd med kommunen/renovasjonsselskapet. Områder for felles postkassestativer skal etableres i takt med utbyggingen.
- 7.10 Støyskjerm langs samleveien mot eiendom gnr. 7/bnr. 170 (Opplandsveien 110), skal være etablert før første bolig innenfor planområdet tas i bruk.
- 7.11 Før det gis tillatelse til videre opparbeidelse av bebyggelse og anleggsarbeid i området, skal krysset til fylkesvei 404 være utbedret etter standard i håndbok 100. Nødvendig uttak og transport av masse for opparbeidelse av kryssområdet tillates.
- 7.12 Sti gjennom område o\_F4 skal ferdigstilles samtidig med vei o\_V3 langs området.

\*\*\*\*\*

## DETALJREGULERING PLANBESTEMMELSER **SOLBERGÅSEN VEST BOLIGOMRÅDE**

Plankartet dato: 01.11.17

Siste revisjon: .....

Bestemmelsenens dato: 13.11.17

Siste revisjon: .....

Vedtatt av Grimstads kommunestyre:

Sak:

### 1. Generelt

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5:

#### *Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)*

Boligbebyggelse - frittliggende	Bf1 – Bf7
Boligbebyggelse – konsentrert	Bk1 – Bk8
Garasjeanlegg	f_BG1
Energianlegg	o_E1
Renovasjon	o_R1 – o_R4
Post	o_PO1
Lekeplass	o_LEK1 – o_LEK3

#### *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)*

Kjørevei	o_V1, o_V2, o_V3, f_V4, f_V5, f_V6, f_V7, f_V8, f_V9, f_V10, f_V11, f_V12
Fortau	o_FT1
Annen veigrunn, tekniske anlegg	-
Parkeringsplasser	o_P1

#### *Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)*

Friområde	o_F1 – o_F5
-----------	-------------

- 1.3 Innenfor planområdet avsettes følgende hensynssoner etter plan- og bygningslovens § 12-6:

Sikringssoner - frisikt	H140
Andre sikringssoner – terrengskjerm	H190
Faresoner – høyspenningsanlegg	H370

### 2. Bebyggelse og anlegg

#### 2.1 Generelt

- Bebyggelsen skal benyttes til boligformål.
- Tomteinndeling er vist på planen. Tomtegrenser mellom boligene i områdene for konsentrert bebyggelse fastsettes endelig ved gjennomføring.
- Bebyggelsen plasseres som vist på kartet, men kan justeres innenfor byggegrensene. Bebyggelse, atkomst og parkering er vist som illustrasjon.

- Plassering og utforming av andre bygningsmessige tiltak skal vises på situasjonsplan til byggemeldingen, selv om tiltakene ikke skal oppføres samtidig med boligen.
- For hver boenhet skal det avsettes biloppstillingsplasser på egen grunn eller på felles parkeringsplass iht. Grimstad kommunes parkeringsnorm. Areal mellom garasje-/carportåpning og vei kan medregnes som parkeringsplass dersom avstanden mellom veikant og garasje er minst 5,0 m.
- Avkjørsler er vist med pilsymbol. Avkjørselens eksakte plassering tilpasses disponering av tomten.
- Bestemmelsene angir høyder i koteverdi for topp gulv i bebyggelsens nedre plan. Ved utbygging kan høydene fravikes med inntil +/- 1,0 m.
- Mønehøyde skal ikke overstige 8,5 meter over gulv nedre plan. For boliger med underetasje kan mønehøyden økes med 2,8 m regnet fra nederste gulv. For boliger med pulttak eller flatt tak gjelder maks mønehøyde øverste gesims.
- Garasjer og uthus kan plasseres utenfor byggegrense, inntil 1,0 m fra tomtegrense. Garasje med portåpningen mot offentlig vei må plasseres minst 5,0 m fra veikant, dersom ikke annet er vist på plankartet.
- Tomtene kan opparbeides ut til tomtegrense og forstøtningsmurer plasseres i tomtegrensen. Parkeringsplasser kan opparbeides inntil 1,0 m fra tomtegrense.
- Tillatt utnyttelse er angitt på plankartet. For eneboliger regnes utnyttelsen av hver tomt. For den konsentrerte bebyggelsen regnes utnyttelsen av hvert delområde. Parkeringsplasser i det fri skal medregnes i utnyttelsen med 18 m<sup>2</sup> pr. plass.

#### 2.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse **Bk1**

- I området kan det oppføres 4 leilighetsbygg i 2 etasjer, med til sammen 16 boenheter.
- Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming/arkitektur.
- Topp gulv på nedre plan skal ligge på k. 58,1.
- Leilighetene på nedre plan skal tilpasses universell bruk.

#### 2.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse **Bk2**

- I området kan det oppføres 4 tomannsboliger og 1 enebolig i to etasjer, med til sammen 9 boenheter.
- Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming/arkitektur.
- Topp gulv på nedre plan skal ligge på k. 59,7 - k. 60,5.

#### 2.4 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse **Bk3**

- I området kan det oppføres 2 tomannsboliger i to etasjer, med til sammen 4 boenheter.
- Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming/arkitektur.
- Topp gulv på nedre plan skal ligge på k. 60,2 - k. 60,4.

#### 2.5 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse **Bk4**

- I området kan det oppføres 1 tomannsbolig i to etasjer, med til sammen 2 boenheter.
- Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming/arkitektur.
- Topp gulv på nedre plan skal ligge på k. 59,8.

2.6 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse **Bk5**

- I området kan det oppføres 3 leilighetsbygg i to etasjer, med til sammen 12 boenheter.
- Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming/arkitektur.
- Topp gulv på nedre plan skal ligge på k. 59,0 - k. 59,6.
- Leilighetene på nedre plan skal tilpasses universell bruk.

2.7 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse **Bk6 – Bk8**

- I områdene kan det oppføres eneboliger i kjede eller rekke i to etasjer, med til sammen inn til 20 boenheter.
- Bebyggelsen innenfor hvert av områdene skal ha en enhetlig utforming/arkitektur.
- Topp gulv på nedre plan skal ligge på k. 62,6 - k. 63,0 i område Bk6, på k. 63,0 - 63,4 i område Bk7 og på k. 63,0 - 63,4 i område Bk8.

2.8 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse **Bf1 – Bf7**

- I områdene kan oppføres det antall boliger som er vist med tomteinndeling på kartet, med en boenhet på hver tomt – til sammen 31 boenheter. Tabellen under angir høyde for topp gulv i nederste etasje og maks tillatt møne-/gesimshøyde (for boliger med 2 etasjer – jfr. punkt 2.1). Høyder er angitt i koteverdi.
- Det tillates ikke tilleggleilighet/hybel i eneboligbebyggelsen.
- Bolighuset kan oppføres i inn til 2 etasjer i tillegg til evt. underetasje.

Nr.	Gulv	Møne	Nr.	Gulv	Møne	Nr.	Gulv	Møne
1	61,7	70,2	12	60,3	68,8	23	61,2	69,7
2	62,8	71,3	13	60,8	69,3	24	63,0	71,5
3	63,1	71,6	14	61,4	69,9	25	63,0	71,5
4	63,4	71,9	15	62,1	70,6	26	63,0	71,5
5	63,7	72,2	16	60,4	68,9	27	63,4	71,9
6	62,6	71,1	17	60,6	69,1	28	63,6	72,1
7	62,8	71,3	18	60,4	68,9	29	63,8	72,3
8	63,1	71,6	19	60,6	69,1	30	64,0	72,5
			20	60,8	69,3	31	63,6	72,1
10	61,5	70,0	21	60,8	69,3	32	63,6	72,1
11	61,8	70,3	22	60,8	69,3			

- Det kan oppføres en frittliggende garasje med BYA/BRA inn til 50 m<sup>2</sup> på hver tomt. Garasje skal ha samme takform og –vinkel som hovedhuset.

2.9 Boligbebyggelse – garasjeanlegg **f\_BG1**.

I området kan oppføres fellesgarasje/-carport for bebyggelsen i område Bk1. Topp gulv skal ligge på k. 57,8.

2.10 Energianlegg – trafostasjon **o\_E1**

Området nyttes til trafostasjon i forbindelse med nedleggelse av høyspent-luftstrekk i jordkabel.

### 2.11 Renovasjon **o\_R1 – o\_R2**

Område o\_R1 nyttes til felles renovasjonsinnsamling og postkassestativ. Område o\_R2 nyttes til renovasjonsinnsamling. Renovasjonsinnsamling skal baseres på godkjente nedgravde anlegg.

### 2.12 Post **o\_PO1 – o\_PO2**

Områdene nyttes til felles postkassestativer.

### 2.13 Lekeplasser **o\_LEK1, o\_LEK2, o\_LEK3**

Lekeplasser skal opparbeides og utstyres iht. kommunens krav i bestemmelsene til kommuneplanen og i Normal for utomhusanlegg. Innenfor o\_LEK3 skal det anlegges sandlekeplass med areal minst 200 m<sup>2</sup>. Plassene skal etableres i den rekkefølge som fastsatt i punkt 6.

## 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 3.1 Veier

- Veier skal anlegges som vist på plankartet. Høyder kan justeres ved teknisk prosjektering.
- Veier o\_V1, o\_V2 og o\_V3 skal være offentlige og skal opparbeides iht. gjeldende krav i kommunens veinorm.
- Vei f\_V4 er privat, felles for boligene i område Bk5. Veien kan i tillegg benyttes av boligene i områdene Bk1 og Bk2 til renovasjonsområde o\_R1, og av renovasjonsbil ved henting av avfall.
- Vei f\_V5 er privat, felles for boligene i område Bf1.
- Vei f\_V6 er privat, felles for boligene i områdene Bf2 og Bk6.
- Vei f\_V7 er privat, felles for boligene i områdene Bk7 og Bk8.
- Vei f\_V8 er privat, felles for boligene i del av område Bk2 og i område Bk3.
- Vei f\_V9 er privat, felles for tomtene nr. 16, 17 og 18 i område Bf4.
- Vei f\_V10 er privat, felles for tomtene nr. 19, 20 og 21 i område Bf5.
- Vei f\_V11 er privat, felles for tomtene nr. 10 og 11 i område Bf3.
- Vei f\_V12 er privat, felles for tomtene nr. 27, 28, 29 og 30 i områdene Bf6 og Bf7.
- Vei f\_V13 er privat, felles for tomtene nr. 31 og 32 i område Bf7.
- Kommunaltekniske anlegg, strømkabler, ledninger for vann og avløp mv. skal legges hovedsakelig i veiene.
- Skjæringer og fyllinger for veiene kan legges på tilstøtende tomter/eiendommer selv om disse arealene ikke er regulert til trafikkformål.

### 3.2 Fortau

Det skal anlegges fortau fra fylkesveien og inn i området som vist på kartet.

### 3.3 Annen veigrunn – tekniske anlegg

Annen veigrunn nyttes til tekniske anlegg, grøfter, snøopplag mv.

### 3.4 Parkeringsplass o\_P1

Parkeringsplass o\_P1 nyttes av besøkende til boligene innenfor planområdet.

### 3.5 Støyskjerm

Det skal etableres støyskjerm langs samleveien, mot eiendommen gnr. 7/bnr. 170, 225 (Opplandsveien 110).

## 4. Grønnstruktur

- 4.1 Friområder benyttes til beplantning, uteopphold og fri lek. I område o\_F4 kan det anlegges avkjørsel til tomt nr. 24 gjennom friområdet som vist på plankartet.

## 5. Hensynssoner

### 5.1 Frisiktsoner (H140)

Innenfor frisiktsonene skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Beplantning på egen eiendom tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

- 5.2 I område avsatt med hensynssone H190 skal det etableres en terrengskjerm/-voll for å redusere innsyn mot tiliggende turvei og boligeiendom utenfor planområdet.

## 6. Rekkefølgebestemmelser

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

- 6.2 Lekeplasser skal være opparbeidet før første av tilhørende boliger tas i bruk, etter følgende inndeling:

Lekeplass	Områder / eneboligtomter nr.	Antall
o_LEK1	Bk1, Bk5	28
o_LEK2	Bk2, Bk3, Bk4 og tomter nr. 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20	22
o_LEK3	Bf1, Bf2, Bk6, Bk7, Bk8 og tomter 10, 11, 14, 15, 21, 22, 23, Bf6, Bf7	43

- 6.3 Fotgjengerkryssing over fylkesvei 404 skal være etablert før første bolig tas i bruk.

- 6.4 Frisiktsoner i kryss og avkjørsler skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilhørende veianlegg.

- 6.5 Parkeringsplasser iht. kravet skal være etablert før tilhørende bolig tas i bruk. Parkeringsplass o\_P1 skal etableres samtidig med vei o\_V1 langs arealet.

- 6.6 Boenheter som har atkomst via felles private veier skal være sikret atkomst fra offentlig vei fram til tomtegrense enten ved tinglyst veirett eller sameie før byggetillatelse kan gis. Private fellesveier skal være etablert før første tilhørende bolig tas i bruk.

- 6.7 Voll i område avsatt med hensynssone H190 skal være opparbeidet før første bolig tas i bruk.

- 6.8 Høyspentlinje gjennom området skal være lagt ned i bakken før første bolig områdene Bf1 og Bk5 kan igangsettes.

- 6.9 Renovasjonsområder skal etableres i takt med utbygging og i samråd med kommunen/renovasjonsselskapet. Områder for felles postkassestativer skal etableres i takt med utbyggingen.

- 6.10 Støyskjerm langs samleveien mot eiendom gnr. 7/bnr. 170 (Opplandsveien 110), skal være etablert før første bolig innenfor planområdet tas i bruk.

- 6.11 Før det gis tillatelse til videre opparbeidelse av bebyggelse og anleggsarbeid i området, skal krysset til fylkesvei 404 være utbedret etter standard i håndbok 100. Nødvendig uttak og transport av masse for opparbeidelse av kryssområdet tillates.

\*\*\*\*\*



# Kommuneplan

Adresse: Solberg 52, 4885 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 7/555/0/0

Planident:

Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019

Plannavn: Grimstad

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

Formål: Boligbebyggelse nåværende



Grimstad  
kommune

N

Målestokk:

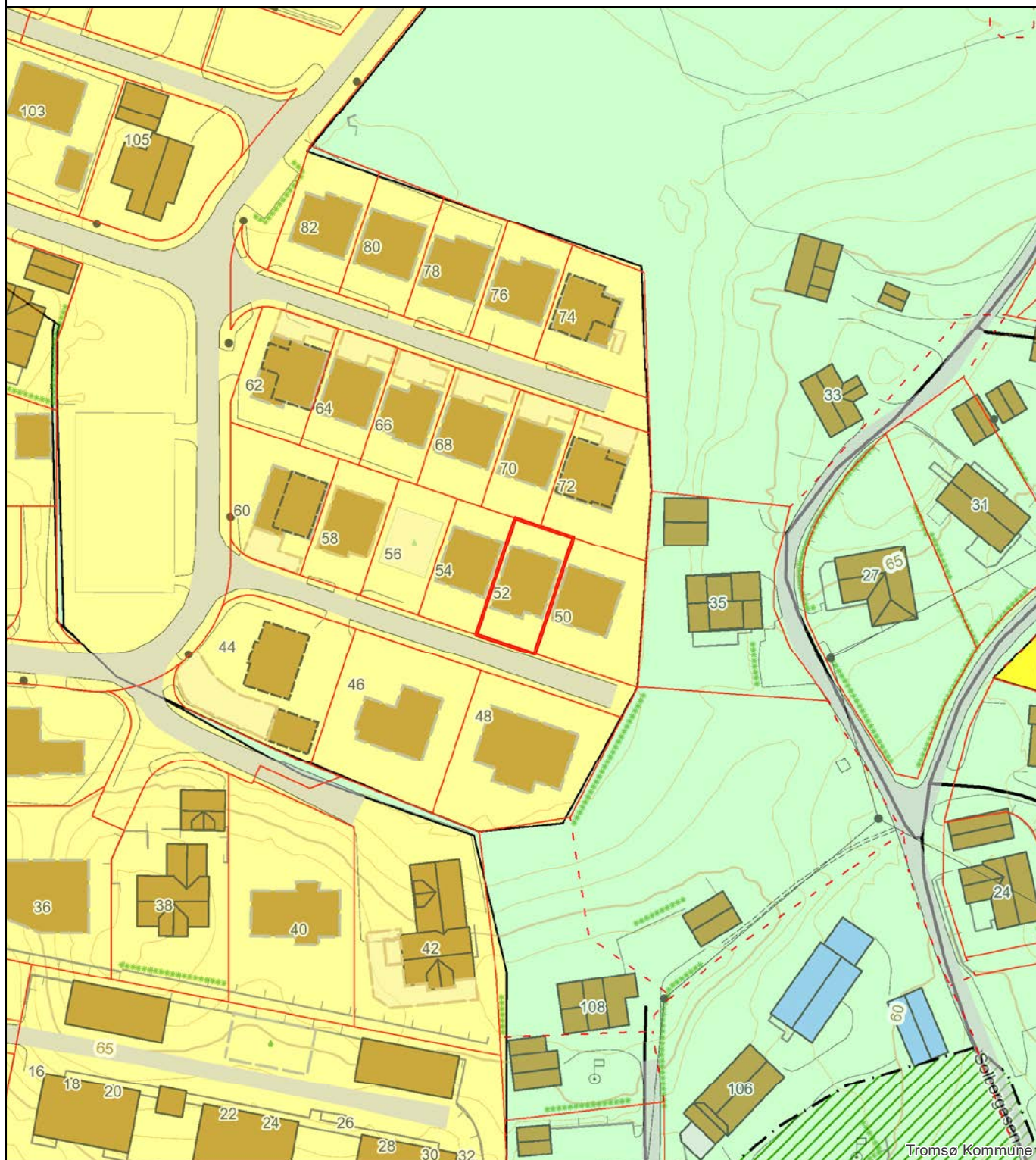
1:1,000

Dato:

2023-12-20



Hensynssone:



## Tegnforklaring -

# Kommuneplan

### KpJuridiskLinje

#### KPJURLINJE

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

### KpHensynssoneOmrade

#### presentasjon

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

### KpArealformalOmrade

#### KAO\_Presentasjon

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

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

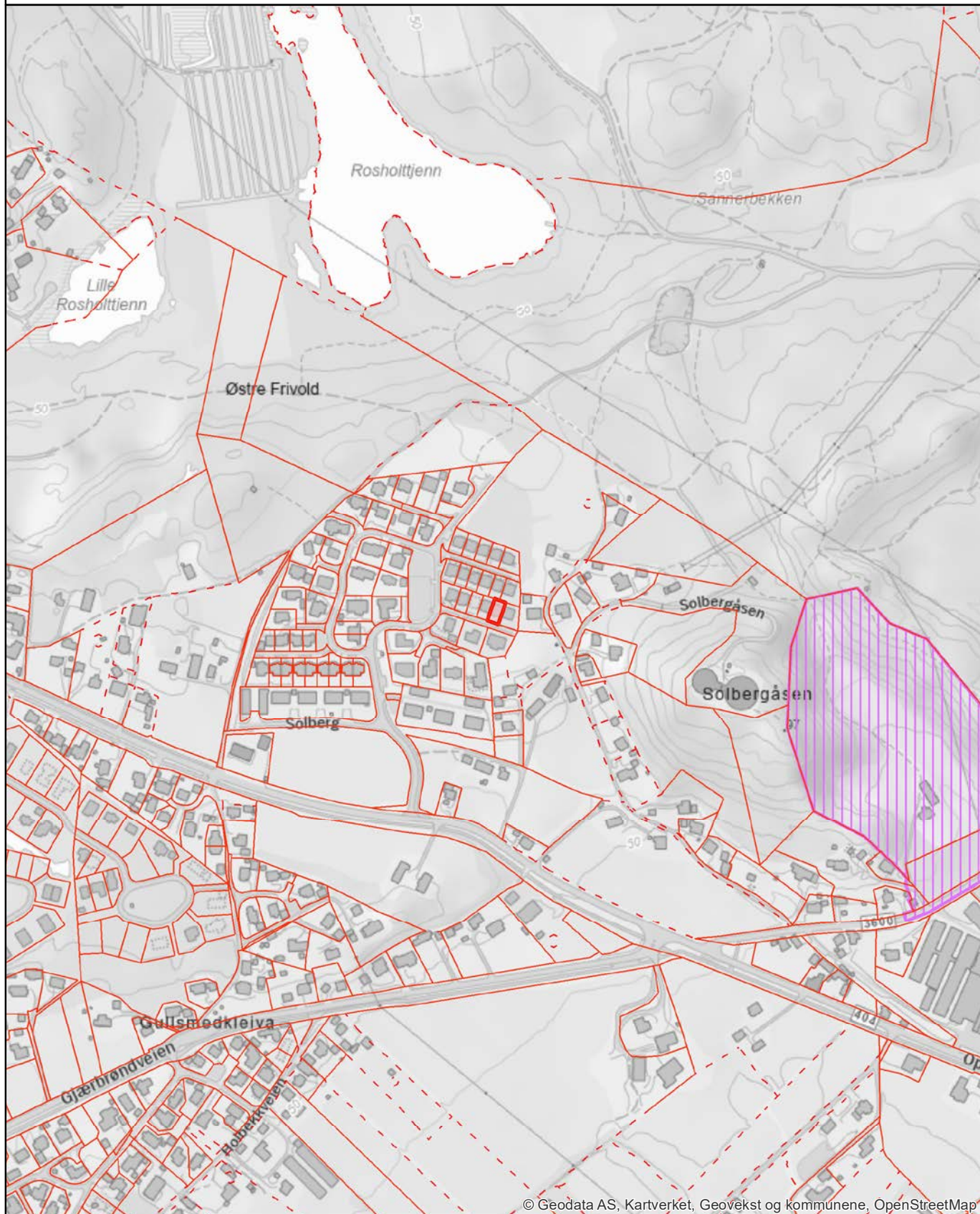
# Arealplaner under arbeid

Adresse: Solberg 52, 4885 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 7/555/0/0  
Planident: 388  
Plannavn: Fjæreveien 13

Målestokk: 1:5,000  
Dato: 2023-12-20



Grimstad  
kommune



# 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 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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

# BUDSKJEMA



Eiendom:

Solberg 52, 4885 GRIMSTAD

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

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

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

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

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

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.  
**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

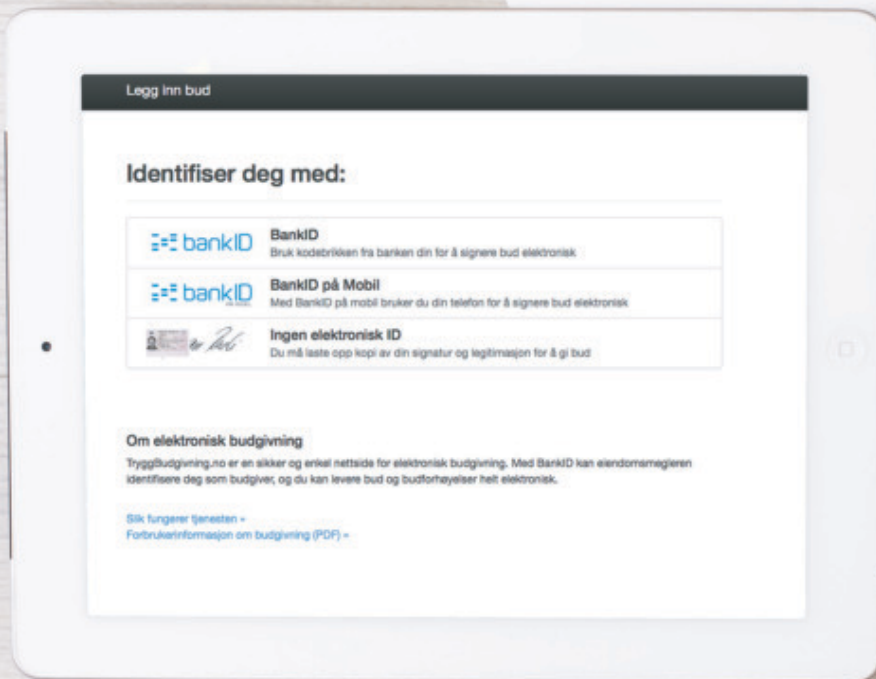
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

tryggbudgivning.no

- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!



#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**CAMILLA STENBERG RIMESTAD** | Eiendomsmegler | **404 08 031**

**camilla.stenberg.rimestad@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. GRIMSTAD** | Storgaten 10 | 37

25 70 00