

# Skippergada 19

Fevik



Prisantydning: kr 6 500 000,-



**SØRMEGLEREN**

[sormegleren.no](https://sormegleren.no)







Området  
**Fevik**

Adresse  
**Skippergata 19**

Prisantydning  
**kr 6 500 000,-**

Omkostninger: **kr 178 970,-**  
Totalpris: **kr 6 678 970,-**  
Kommunaleavgifter: **kr 17 682,-**  
Formuesverdi: **kr 807 752,-**

Primærrom: 188 m<sup>2</sup>  
Bruksareal: 189 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig  
Byggeår: 1890  
Eierform bygning: Selveier  
Eierform tomt: Eiet tomt  
Tomteareal: 694 m<sup>2</sup>



**Camilla Stenberg Rimestad**  
Eiendomsmegler

**40 40 80 31**  
**camilla@sormegleren.no**

**Sørmegleren AS avd. Grimstad**  
Storgaten 10  
37 25 70 00  
sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**



# SKIPPERGADA 19

## OM EIENDOMMEN

### INNHold

Følgende planløsning:

1.Etasje:

P-rom: Entrè, soverom med garderobe, bad/vaskerom, bad, stue/kjøkken, stue.

S-rom: Bod.

2. etasje:

P-rom: Loftstue, 3 soverom, toalettrom, gang.

### STANDARD

Dette er en bolig for de særs kresne som er opptatt av detaljer og design. Eiendommen ligger fint plassert i en attraktiv gate.

Entrè/hallen har fliser med varme i gulvet.

Gang med skyvedørsgarderobe med god plass til ytterbekledning.

Boligen har rikelig med vindusflater som sikrer godt med naturlig lysinnslipp i alle rom.

Stor stue som er delt inn i to soner til spise- og sofagruppe. Innforbi stuen er det en ekstra stue som gir ekstra spillerom. Utgang til terrasse og hage fra stuen.

Fra kjøkken er det utgang til sommerstue.

Sommerstuen er samlingspunktet i huset og er superkoselig å bruke hele året. Sommerstuen er flislagt med varmekabler.

Soverommet i 1. etasje er boligens hovedsoverom med tilhørende garderobesrom.

Boligen har 2 bad:

Bad 1 med varmekabler, innredet med dusj, toalett og servant med innredning.

Badet har utgang til skjermet terrasse hvor det står Jacuzzi, slik at det er lett adgang fra Jacuzzi til dusj.

Bad 2 er kombinert bad og vaskerom. Flislagt med varmekabler og innredet med badekar, toalett og servant med innredning.

I 2. etasje er det innredet med 3 soverom, toalettrom og loftstue med utgang til solrik utsiktsplass.

Rikelig med lagringsplass på garasjeloft, utebod og i kjeller.

### AREALER MED BESKRIVELSE

Bra: 189 kvm

P-rom: 188 kvm

Bra: 1. Etasje: 138 kvm

Bra 2. etasje: 51 kvm

Garasje: 39m<sup>2</sup> BRA 1 etg

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

Avvik fra fremvist tegning:

1 etg:

- Tilbygg under takterrasse er ikke tegnet inn på fremviste tegninger.
- Det er ikke bod mellom kjøkken og gang.
- Garderobedelen av soverom i 1 etg er ikke inntegnet.
- Det er mindre avvik i delevegger i forbindelse med vaskerom og bad.

Loftsetasje:

- Soverom, gang og wc i tilbygg mot nord er inntegnet som bodareal. Sekundærrom er omgjort til primærrom.
- Det er loftstue i stedet for soverom side syd.

### BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

1890 i følge Grimstad kommune.

### OPPVARMING

Vedovn og varmepumpe.

Det er varmekabler på flislagte gulv, bortsett fra deler av vaskerommet: Toalettrom i tilknytning vaskerom/bad har ikke varmekabler.

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

### TILSTANDSRAPPORT

Boligen er opprinnelig oppført i 1890, men senere tilbygd i 2011 og 2014. I forbindelse med tilbygget i 2011 ble boligen i sin helhet renoveret.

Utvendige bygningsdeler er i all hovedsak fra 2011 og innvendig er det i samme tid montert nytt kjøkken og baderommene ble renoveret. For øvrig er innvendige overflater malt og modernisert.

Boligen fremstår i all hovedsak, alder tatt i betraktning, i god stand. Man må imidlertid være forberedt på at boligen ikke lenger er ny og det må derfor forventes å være aldersslitasjer og utidsmessigheter ved boligen. Vedlikehold og utskiftninger er påregnelig ved eldre boliger.

Avvik er kommentert av takstmann:



### TG3

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk opp langs deler av hovedtaket, på takterrassen.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er betydelige skjevheter i gulvene, men dette anses ikke som unormalt med tanke på byggets alder.

Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

### TG2

Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

På deler av taket er takvinkelen for liten for den valgte typen tekking. Sutasplater med takstein skal etter min oppfatning ha minimum 18 graders helning, i følge produktdatablad.

Utvendig > Veggkonstruksjon - detaljer

- Det mangler beslag under terrassedør ut fra badet.
- Vassheller over vinduer/dører er ikke ført inn bak kledningen. Gir større fare for inndrev av vann over vinduer og stiller større krav til utførelsen av tettingen bak kledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

- Det er isolert over himling i gammel del, uten bruk av dampsperre. Det anbefales dampsperre mot varm side dersom det legges isolasjon. Da isolasjonstykkelsen i dette tilfellet er begrenset, er også problemstillingen etter min oppfatning begrenset, da temperaturforskjellen mellom nede og oppe ikke er så stor som dersom større isolasjonstykkelse hadde blitt lagt.
- Misfarging i sutasplate er registrert hvor avløpsrør går opp i takkonstruksjonen. Mulig svertesopp etter kondens eller lignende. Registrert fra knekott.
- Det er registrert spor etter skadeinsekter på kaldtloft i gammel del av bolig. Ukjent om det er pågående aktivitet, eller om det drysser borrestøv ut av gamle hull.
- Ukjent tilstand i skrådeler av taket hvor man ikke har

kommet til for å få sett.

Utvendig > Vinduer - trevindu i loftstuen.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Utvendig > Andre utvendige forhold

- Terrasseflisene er ikke limt ved utvendig boblekar.

Innvendig > Overflater - detaljer - fliser i entre

Bom i fliser i entré.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Kryp kjeller

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er registrert aktivitet etter striped borrebiller i stubbeloft. Luftfuktighet på over 60% gir vekstvillkår for striped borrebiller. Senkes den relative luftfuktigheten til under 60% vil ofte et aktivt angrep dø ut av selv. Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak i tiden som kommer. Det er ukjent om aktiviteten er pågående eller av eldre dato. Ukjent tilstand i utilgjengelige deler av kryp kjeller.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

- Baderomsplater er ikke montert i sokkellist i bunnen av platene. (Monteringsveileder er ikke fulgt).
- Overflater i dusjonen er ikke egnet for direkte vannpåkjenning.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er i all hovedsak flatt gulv. Lokalt fall til hjelpesluk ved utgangsdøren. Dette er et avvik ifht tek 10.
- Manglende oppkant ved utgangsdøren.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

Det er lite limdekning mellom plater og hjørneprofiler i våtsonen til badekaret.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Det er registrert avvik i fallforholdene mot sluk i forhold til referansenivået.  
Det er registrert noe motfall ved badekarssluket, men ca 1 cm fall mot hjelpesluk under servanten.  
Ved normal bruk, med badekar som leder vann rett mot sluk, er ikke fallavviket noe problem i det daglige.  
Det gjøres imidlertid oppmerksomt på at det kan være fare ved eventuell lekkasje.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom  
- Membran kan ikke konstateres. Gir tg2 etter denne standardens krav.  
- Det er trolig ikke membranoppkant i gulvets våtsone ved toalettet.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom  
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - detaljer  
- Vannrør ligger ikke frostfritt på knekott. Det er imidlertid lagt varmekabel på disse rørene.  
- Dreneringen til gulvet skulle med fordel stått lenger ut av veggen. Løsningen slik den er i dag, medfører at eventuelt lekkasjevann som skal dreneres ut fra skapet, vil kunne lekke ut i skilleveggen i stedet for til gulv.

Tomteforhold > Drenering  
Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Det er ukjent beskaffenhet på drenering der hvor dreneringsplater ikke er synlig fra terreng. For å oppnå tørrere kjeller må man nok gjøre tiltak med dreneringen, men dette anses som mindre rasjonelt (kost/nytte) ut i fra dagens bruk som krypkjeller.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.  
Inntaksrøret og bunnledning på vannrøret har nådd over halvparten av forventet levetid.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Det er satt inn utgangsdør fra baderom. Døren går ut mot det fri. Gulvbelegg er da lagt ut mot terskel og badet oppfyller dermed ikke krav om høyde topp membran-sluk.

Det er gjennomført en mindre fasadeendring på hagestue som ikke er omsøkt i kommunen.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

Fra Feviktoppen ta ned mot stadion og Judehavskleiva, ta så første vi til venstre. Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeqleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

BELIGGENHET

Boligen har en sentral beliggenhet i forhold til attraktive arbeidsplasser på Sørlandet med kun ca. 15 minutter i bil til Morrow Batteries i Arendal, ca. 20 min. i bil til industriparken på Gaupemyr i Lillesand og ca. 30 min i bil til industriparken i Sørlandsparken i Kristiansand. Det er også gode buss forbindelser til disse ulike destinasjonene.

Det er ikke overraskende at Fevik har en spesiell plass i hjertene til sørlendingene. Dette tettstedet og nærliggende områder er en essens av frodig kystlandskap, skjærgård og ferieidyll. Men Fevik har også mye å tilby som et fast bosted, med butikker og tjenester tilgjengelig for beboerne. I dette området finnes det et stort utvalg av turmuligheter, badeplasser, strender, båthavner, skog og jorder som ligger mellom boligområdene. I tillegg tilbyr det tradisjonsrike Strand Hotel og de mange butikkene en god kombinasjon av småbyidyll og urbanitet. Med nærheten til Arendal og Grimstad vil dette området tilfredsstille kravene til alle som setter pris på et sjarmerende lite sted og ønsker å ha tilgang til urbane fasiliteter.

Huset ligger i gangavstand fra flere populære destinasjoner:

Storesand: Stranda fra Mesternes Mester på NRK!  
Storesand er et offentlig friluftsområde beliggende i gangavstand fra Fevik. Dette er en av landsdelens mest



populære friluftsområder med en ypperlig sandstrand og gode parkeringsmuligheter.

Strand Hotel Fevik

Fevik Stadion - flott idrettsanlegg

Hasseltangen - flotte turområder

Fevikmarka med lysløype

**TOMT**

Areal: 694 kvm, Eierform: Eiet tomt  
Opparbeidelse av tomt er meget gjennomtenkt med flere lune og usjenerte uteplasser. Her kan du alltid finne en plass i solen.  
Sommerstue forlenge sommerkveldene. Det er god tumleplass på plenen, ypperlige solforhold, stor terrasse og flere ulike uteplasser.  
Usjenert, overbygd uteplass og jacuzzi.

**PARKERING**

Parkering i dobbel garasje.  
God plass til å parkere på tomten både i innkjørsel og på romslig plass forran boligen.

**OFFENTLIGE OPPLYSNINGER**

**FERDIGATTEST**

FERDIGATTEST/MIDLERTIDG BRUKSTILLATELSE  
FORELIGGER IKKE - GJELDER TILTAK OPPFØRT FØR 1998  
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

**REGULERINGSPLAN**

Eiendommen er regulert til Annen veggrunn , Områder for boliger m/tilhørende anlegg, tilhører reguleringsplan FEVIK - 1954, datert 19.05.1954.  
Se arealplan under arbeid med plannavn Kommunedelplan Fevik  
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.

**VEI / VANN / AVLØP**

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

**HEFTELSE / RETTIGHETER**

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

Rettigheter som følger eiendommen:

Ingen registrerte

**UTLEIE**

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

**ENERGIATTEST**

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

**ODEL**

Nei

**KONSESJON**

Nei

**ØKONOMI**

**PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER**

6 500 000,- (Prisantydning)  
  
Omkostninger  
12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
585,- (Tingl.gebyr skjøte)  
162 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 500 000,-))  
  
178 970,- (Omkostninger totalt)  
  
6 678 970,- (Totalpris inkl. omkostninger)  
  
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til

# SKIPPERGADA 19

prisantydning.

### OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 17 682 pr. år

### FORMUESVERDI

Primær: Kr. 807 752,- for år 2020. Sekundær: Kr. 2 907 908,- for år 2020.

## NØKKELINFORMASJON

### ADRESSE MED BETEGNELSE

Skippergada 19, Gnr. 50 Bnr. 44 i Grimstad kommune.

### BOLIGTYPE

Enebolig

### EIERFORM

Selveier

### SELGER

Arnt Christian Bringsverd  
Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

## VILKÅR OG BETINGELSER

### HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen: Komfyr, oppvaskmaskin  
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning.  
Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

### 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..

### VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 40 40 80 31.

### OVERTAGELSE

Etter avtale.

### FINANSIERING

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

### 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.

## LOVVERK

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.

## HVITVASKING

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 mislighol

## OPPGJØR

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

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

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

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

21-22-0185

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

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 Sørmeqlerens hjemmeside [www.sormegleren.no/21-22-0185](http://www.sormegleren.no/21-22-0185). Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.  
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Camilla Stenberg Rimestad, tlf. 40 40 80 31

VEDERLAG

Grunnpakke markedsføring (Kr.5 850)  
Oppgjør (Kr.9 900)  
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)  
Provisjon (forutsatt salgssum: 6 500 000,-) (Kr. 52.000)  
Tilrettelegging (Kr.13 150)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 06.09.2023





Gangavstand til Storesand. Stranda fra Mesternes Mester på NRK!



Fine badeplasser langs strandpromenaden og nydelig badestrand på Strand Hotell.





Eiendommen ligger fint plassert i en attraktiv gate.



Sentralt beliggende i flotte Skippergata på Fevik med nærhet til Fevik stadion, båthavn og Fevikkilen.





Sommerstue som kan brukes hele året.



Sommerstue med utgang fra kjøkken og stue.





Velkommen inn!



Utgang fra stue og kjøkken til sommerstue.



Utgang til sommerstue.





Stor stue med delvis åpen kjøkkenløsning.







Utgang til terrasse og hage fra stuen.



Terrasse med utgang fra stuen.



Peisovn fint plassert i rommet.



Stue.



Hovedsoverom.



Soverom 2. etasje.



Soverom 2. etasje.



Soverom 2. etasje.





Badet har utgang til skjermet terrasse hvor det står Jacuzzi, slik at det er lett adkomst fra Jacuzzi til dusj.







Toalettrom 2. etasje



Balkong med utgang fra loftstuen.



Fra loftstuen er det utgang til balkong.





et nasjonalpark / Tore Moi

Gangavstand til fine badeplasser og strender i Hasseltangen.



Eiendommen ligger sentralt på Fevik like ved småbåthavnen og Fevik stadion som er et flott idrettsanlegg.



# Skippergada 19

Nabolaget Fevik sentrum - vurdert av 26 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Feviktoppen             | 5 min   |
| Linje 100, 101, N101    | 0.4 km  |
| Vikkryssset/Fjære skole | 6 min   |
| Totalt 11 ulike linjer  | 4.4 km  |
| Stoa stasjon            | 14 min  |
| Linje 53                | 11.3 km |
| Guldsmedenga ferjekai   | 15 min  |
| Linje 191               | 10.7 km |
| Norodden ferjekai       | 16 min  |
| Linje 191               | 11.3 km |

## Skoler

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Fevik skole (1-10 kl.)            | 6 min   |
| 750 elever, 24 klasser            | 0.5 km  |
| Drottningsborg videregående skole | 12 min  |
| 200 elever, 7 klasser             | 8.4 km  |
| Dahlske videregående skole        | 12 min  |
| 700 elever, 36 klasser            | 10.7 km |

«Fint å bo på Fevik for her er det kort vei til naturen og strendene.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

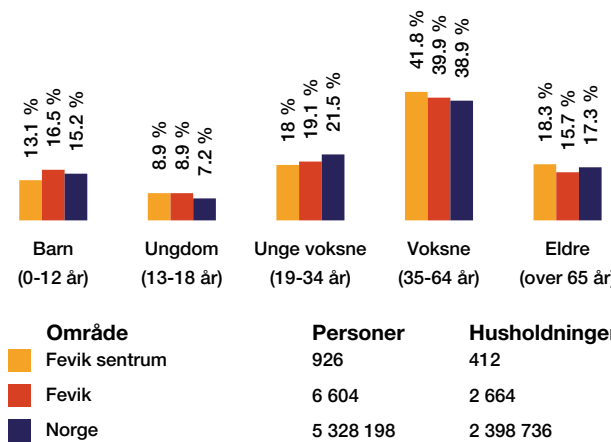
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Fevik barnehage (2-5 år)      | 2 min  |
| 39 barn, 3 avdelinger         | 0.2 km |
| Solstrålen barnehage (0-5 år) | 9 min  |
| 32 barn, 2 avdelinger         | 0.8 km |
| Tykkåsen barnehage (0-6 år)   | 14 min |
| 30 barn                       | 1.1 km |

## Dagligvare

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Coop Extra Fevik        | 6 min  |
| Post i butikk, PostNord | 0.5 km |
| Meny Fevik              | 7 min  |



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Gateparkering

Lett 88/100

Sport

- 

Fevik ungdomsskole

6 min 

Ballspill, fotball

0.5 km
- 

Fevik stadion

7 min 

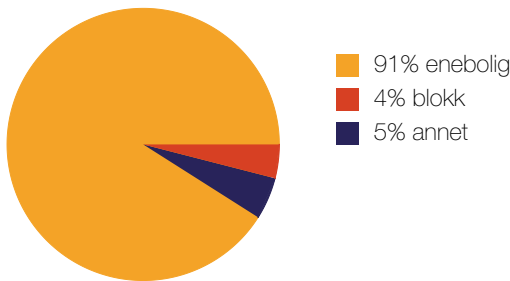
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...

0.6 km
- 

SKY Fitness Fevik

8 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

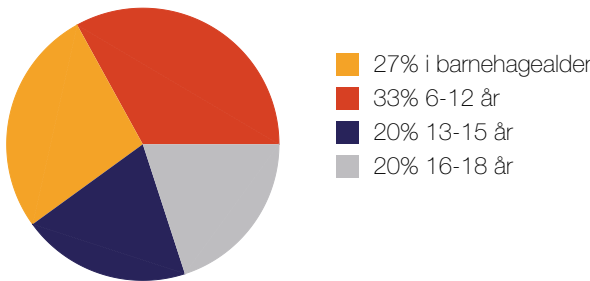
Fevik Senter

4 min 
- 

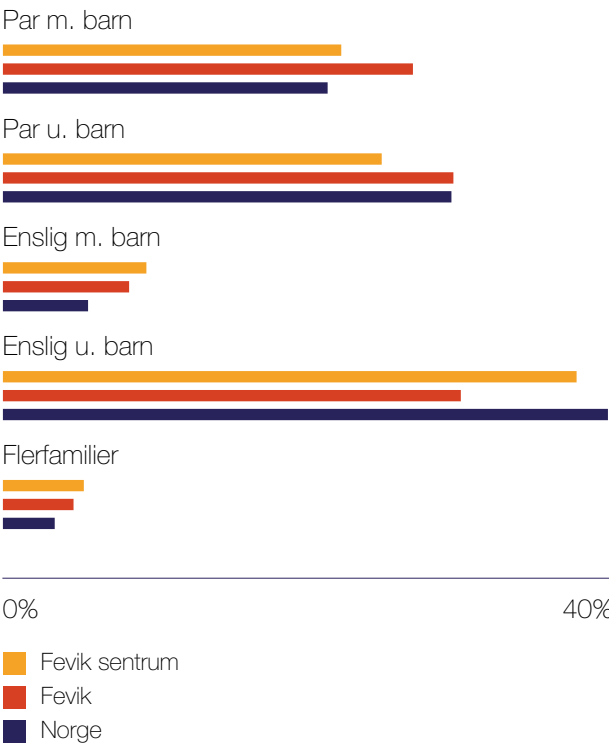
Apotek 1 Fevik

5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



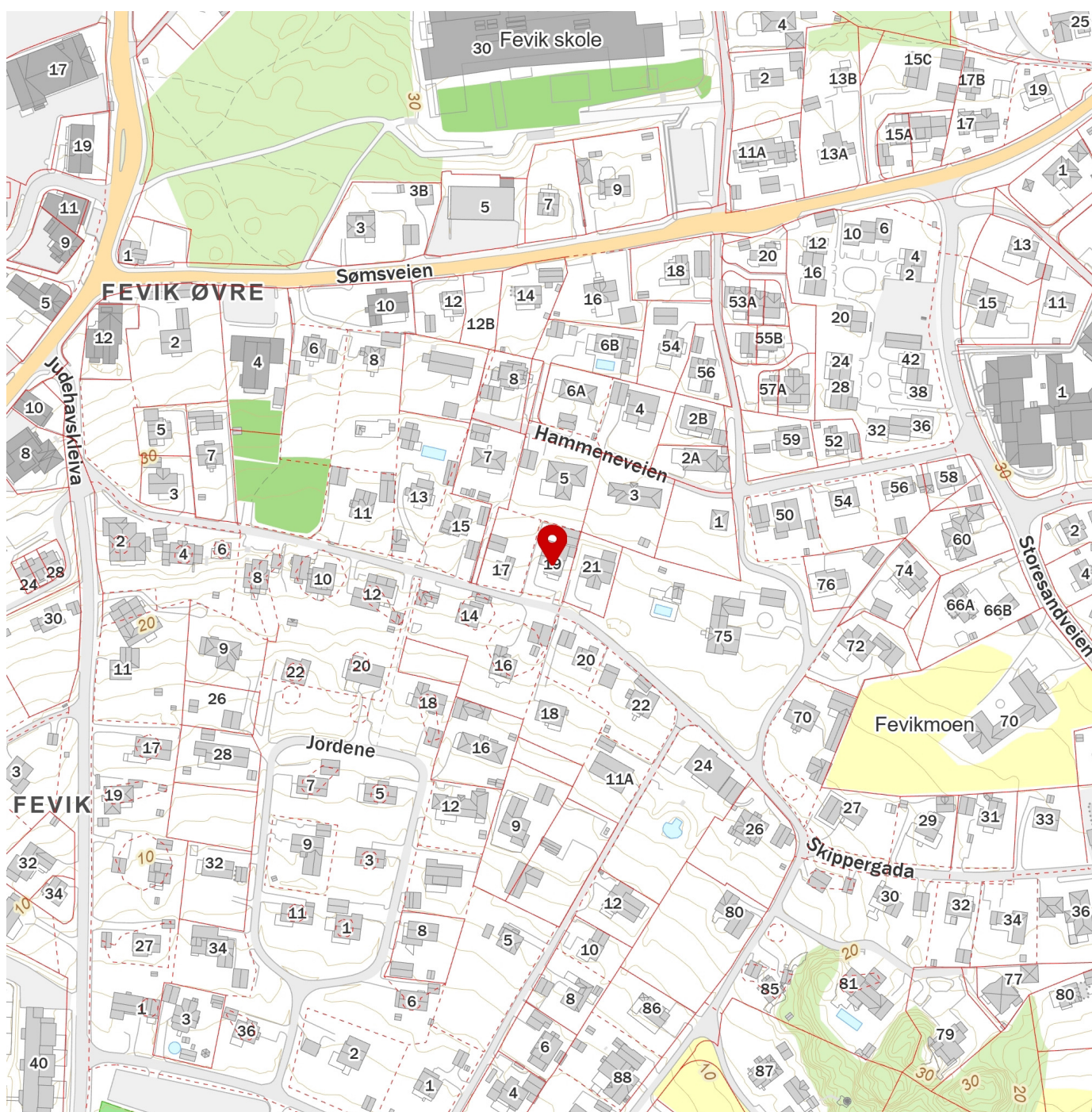
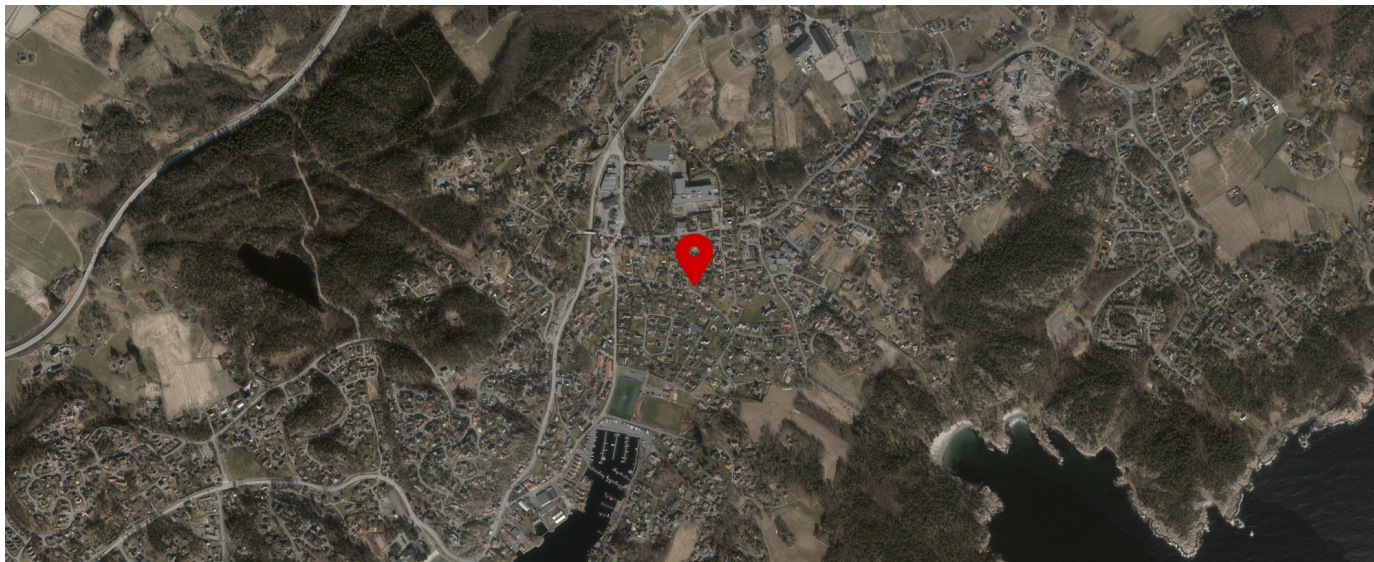
Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 35% | 34%   |
| Ikke gift     | 48% | 53%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Sørmejlern, avd. Grimstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022





# Ring oss for tilbud!

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

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



**Eyvind Aasen**

Autorisert finansiell rådgiver  
Mob.: 97 99 42 09  
eyvind.aasen@sor.no



**Kristine Jensen**

Autorisert finansiell rådgiver  
Mob.: 95 99 36 32  
Kristine.jensen@sor.no



www.sor.no | tlf.: 38 10 92 00  
grimstad@sor.no | facebook.com/sparebankensor

**SPAREBANKEN SØR**



# 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 4 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 7 900

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 11 900

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



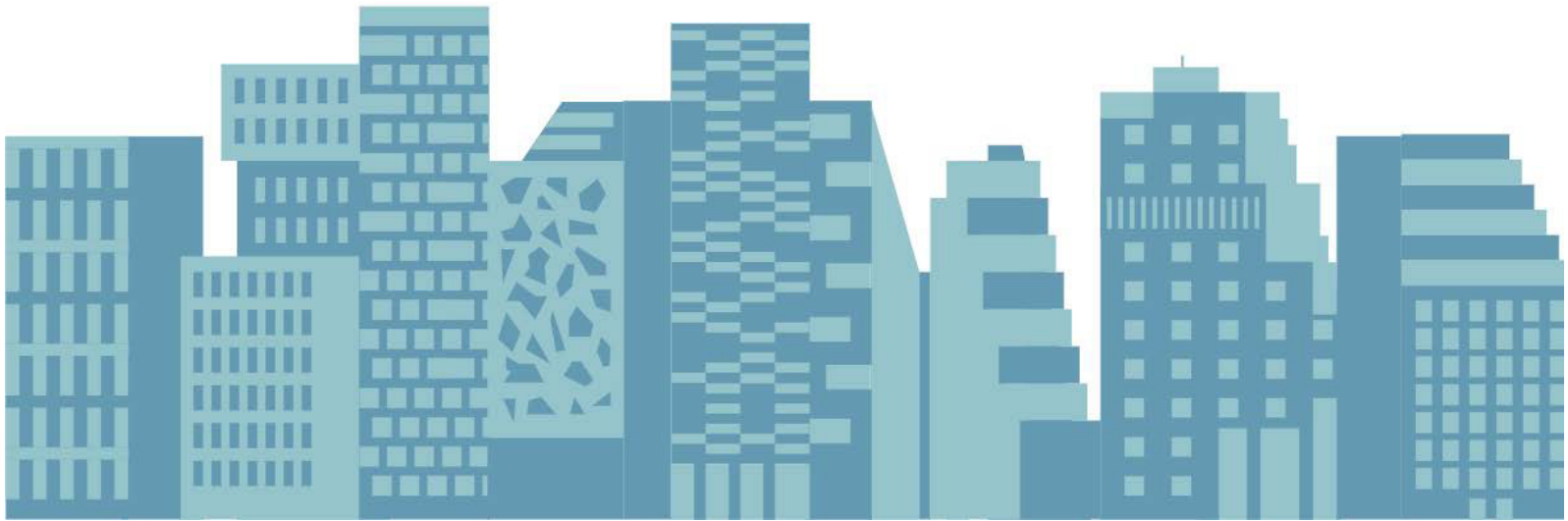
Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 200/2 600/2 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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





Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Skippergata 19

2. Postadresse \*

4870

Om boligeier

3. Hovedselger \*

Arnt Christian Rosåsen Bringsverd

4. E-postadresse hovedselger \*

bringsverd@gmail.com

5. Telefonnummer hovedselger \*

46543896

6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

Ida Rosåsen Bringsverd, rosaasenida@gmail.com, 91998662



7. Når kjøpte du boligen? \*

År og måned

2018 Mai

8. Har du selv bodd i boligen? \*

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.

Ja, 5 år og 4 mnd

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? \*

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ☐ Ja
- ☒ Nei

## Våtrom

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? \*

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

Feil fall på gulv i bad/rom/vaskerom i gammel del. Rommet har 2 sluk det er ikke forskriftsmessig fall mot disse.

12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? \*

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Byttet vindu med dør på Bad ny del. Ikke søkt om fasadeendring. Utført av huseier



## Tak, yttervegg og fasade

14. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? \*

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

Ved vask av fasader(høytrykk) kan det komme noe vann i enkelte vinduskarmer, lite omfang.

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

\*

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

2019 Lagt nytt tak på hagestue/kjøkken (flatt tak). Huseier, Arendal Takservice(membranarbeider), Østerhus Elektro(el-installasjoner) Ikke søkt om fasadeendring

## Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? \*

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? \*

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ☐ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje



21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? \*

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufte grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? \*

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? \*

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

2020 Kjøkkenstue nytt anlegg  
2022 Elbillader  
Utført av Østerhus elektro

## Rør

28. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? \*

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

30. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? \*

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

32. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? \*

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? \*

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? \*

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? \*

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? \*

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

I gammel del er det noe skjeve gulv osv. som forventet fra dette byggeår

42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? \*

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

## Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? \*

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Mistenkte inntrengning av mus i 2022. Befart av Anticimex uten resultat.

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? \*

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv. Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

48. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? \*

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? \*

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

Fasadeendring som beskrevet

52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? \*

☐ Ja

☒ Nei

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

\*

- ☐ Ja
- ☒ Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ☐ Ja
- ☐ Nei
- ☐ Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet? \*

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjananse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? \*

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger



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

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

62. Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

63. Er det utført radonmåling? \*

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenheter som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? \*

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

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

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.

Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

**Dekning og vilkår**

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

**Priser**

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeeiendom: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

**Kjøp og angreter**

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrereett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

68. Ønsker du boligselgerforsikring? \*

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

- ☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Sign: \_\_\_\_\_



# 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/kommentar):  
☐ Kjøleskap / kombiskap      ☐ Frysenskap / -boks      ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp  
☒ Oppvaskmaskin      ☐ Annet: \_\_\_\_\_
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 musikkinstallasjon**. TV-antennene og fellesinstallasjon for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkinstallasjon følger ikke med. Se også pkt. 12.
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.
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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel 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 **vegglder/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:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Sted/dato

E signet

Selgers signatur

Selgers signatur



# Tilstandsrapport

📍 Skippergata 19, 4870 FEVIK

📖 GRIMSTAD kommune

# gnr. 50, bnr. 44

Areal (BRA): Enebolig 189 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.09.2023

Rapportdato: 06.09.2023

Oppdragsnr.: 19988-1158

Referansenummer: MZ3180

Autorisert foretak: Bygningssakkyndig AS

Sertifisert Takstingeniør: Ørjan Hansen



## 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.

## Bygningssakkyndig AS

Takseringstjenester.



### Rapportansvarlig

Ørjan Hansen  
Uavhengig Takstingeniør  
orjan@hgtakst.no  
480 32 394



# 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
- løsøre 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 straffeansvar.

# 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

[Gå til side](#)

Enebolig med garasje beliggende i Skippergata på Fevik i Grimstad.

Fra boligen er det kort avstand til barnehager, barne- og ungdomskole samt butikker og offentlig transport.

Boligen er opprinnelig oppført i 1890, men senere tilbygd i 2011 og 2014. I forbindelse med tilbygget i 2011 ble boligen i sin helhet renoveret.

Utvendige bygningsdeler er i all hovedsak fra 2011 og innvendig er det i samme tid montert nytt kjøkken og baderommene ble renoveret. For øvrig er innvendige overflater malt og modernisert.

Boligen fremstår i all hovedsak, alder tatt i betraktning, i god stand. Man må imidlertid være forberedt på at boligen ikke lenger er ny og det må derfor forventes å være aldersslitasjer og utidsmessigheter ved boligen. Vedlikehold og utskiftninger er påregnelig ved eldre boliger.

For ytterligere detaljer henvises det til rapportens enkelte punkter og avsnitt.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Enebolig    |        |       |       |
|-------------|--------|-------|-------|
| ETASJE      | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| 1 etasje    | 138    | 137   | 1     |
| Loftsetasje | 51     | 51    | 0     |
| Sum         | 189    | 188   | 1     |

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

### Enebolig

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

Avvik fra fremvist tegning:

1 etg:

- Tilbygg under takterrasse er ikke tegnet inn på fremviste tegninger.
- Det er ikke bod mellom kjøkken og gang.
- Garderobedelen av soverom i 1 etg er ikke inntegnet.
- Det er mindre avvik i delevegger i forbindelse med vaskerom og bad.

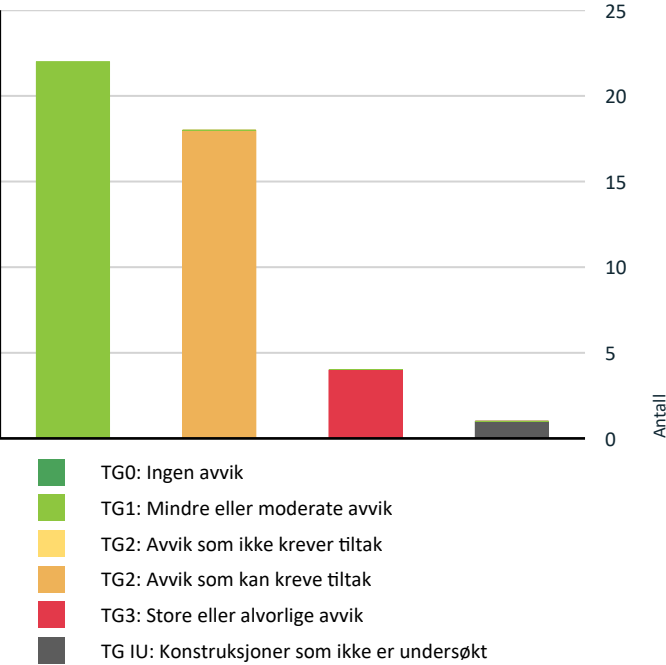
Loftsetasje:

- Soverom, gang og wc i tilbygg mot nord er inntegnet som bodareal. Sekundærrom er omgjort til primærrom.
- Det er loftstue i stedet for soverom side syd.

I tillegg er tegning for tilbygg inngangsparti fra 1979 fremvist, men denne tegningen har lite relevans for dagens planløsning.

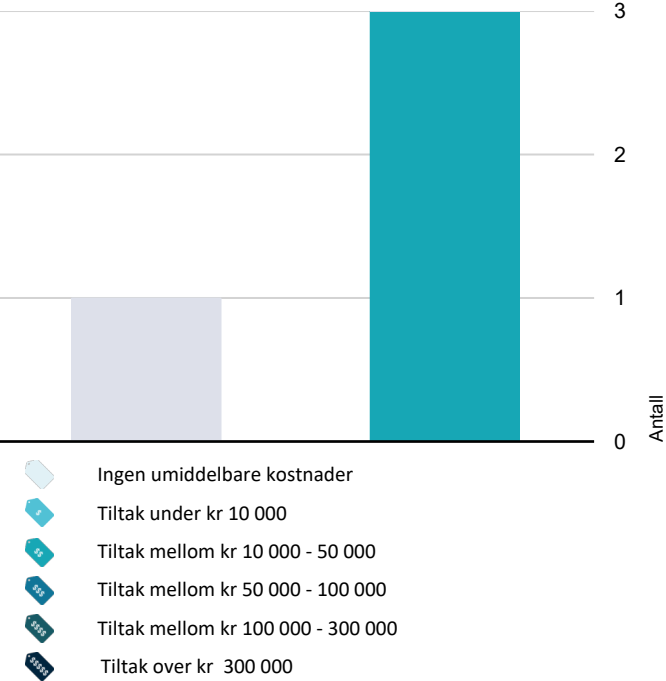
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten bygger på befaring fra 07.09.2022. Vurdering av tilstand baseres på denne befaringen. Rapporten er oppdatert 06.09.2023, da den forrige var i ferd med å gå ut på dato. Eier bekrefter at det ikke er noen endringer på boligen siden forrige befaring.

Referansenivå tilbygg: tek 10. Basert på antatt søknadstidspunkt. Det er ukjent om søknaden har dispensasjoner fra tek. Krever nærmere undersøkelser. Tilleggsbygg er ikke omfattet av rapporten. Kostnadsestimater: Kostnadsestimatene kan i mange tilfeller være mangelfulle, da en tilstandsrapport som hovedregel ikke har avdekket omfanget av de nødvendige reparasjonene. For å estimere mer nøyaktig kreves det i de fleste tilfeller nærmere undersøkelser, en skadetakstrapport eller tilbudsinnhenting fra håndverkere. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takterrasse. Kledning er besiktiget fra bakkenivå. Det kan være forhold høyere opp på fasader som man ikke får tilkomst til å vurdere fra bakkenivå.

Rapporten er tilpasset gjeldende føringer i NS3600 og forskrift til avhendingsloven. Det vil i alle rapporter være områder som ikke er undersøkt av varierende årsaker. Dette kan være manglende tilrettelegging til befaring, manglende tilgjengelighet eller at bygningsdeler ikke lar seg inspisere av takstmann. Der det er videreformidlet opplysninger fra eier, utførende håndtverker eller andre kontrollører er dette ikke videre undersøkt, og ansvar for opplysningenes riktighet ligger hos kilden til opplysningene. Alle opplysninger er gitt på befaringen. Videre foretas ikke befaring av vanskelig tilgjengelige områder der dette er i konflikt med takstmannens HMS system. Bygningenes lovliggheit er ikke kontrollert utover dokumenter som er fremvist / mottatt fra eier eller megler. Det tas forbehold mot skader skjult inne i lukkede konstruksjoner.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk opp langs deler av hovedtaket, på takterrasen. Dette muliggjør klatring og potensielle skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

##### ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er betydelige skjevheter i gulvene, men dette anses ikke som unormalt med tanke på byggets alder.



**Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Det er ikke montert rekkverk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

**Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc** [Gå til side](#)  
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)

## **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking - detaljer** [Gå til side](#)  
Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

På deler av taket er takvinkelen for liten for den valgte typen tekking. Sutaksplater med takstein skal etter min oppfatning ha minimum 18 graders helning, i følge produktdatablad.

**Utvendig > Veggkonstruksjon - detaljer** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
- Det mangler beslag under terrassedør ut fra badet.  
- Vassheller over vinduer/dører er ikke ført inn bak kledningen. Gir større fare for inndrev av vann over vinduer og stiller større krav til utførelsen av tettingen bak kledningen.

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)  
Det er avvik:

- Det er isolert over himling i gammel del, uten bruk av dampsperre. Det anbefales dampsperre mot varm side dersom det legges isolasjon. Da isolasjonstykkelsen i dette tilfellet er begrenset, er også problemstillingen etter min oppfatning begrenset, da temperaturforskjellen mellom nede og oppe ikke er så stor som dersom større isolasjonstykkelse hadde blitt lagt.  
- Misfarging i sutakstplate er registrert hvor avløpsrør går opp i takkonstruksjonen. Mulig svertesopp etter kondens eller lignende. Registrert fra knekott.  
- Det er registrert spor etter skadeinsekter på kaldtloft i gammel del av bolig. Ukjent om det er pågående aktivitet, eller om det drysser borrestøv ut av gamle hull.  
- Ukjent tilstand i skrådeler av taket hvor man ikke har kommet til for å få sett.

**Utvendig > Vinduer - trevindu i loftstuen.** [Gå til side](#)  
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

**Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
- Terrasseflisene er ikke limt ved utvendig boblekar.

**Innvendig > Overflater - detaljer - fliser i entre** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Bom i fliser i entré.

**Innvendig > Radon** [Gå til side](#)  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)  
Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.  
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr  
- Det er registrert aktivitet etter striped borrebiller i stubbeloft.  
Luftfuktighet på over 60% gir vekstvilkår for striped borrebiller. Senkes den relative luftfuktigheten til under 60% vil ofte et aktivt angrep dø ut av selv. Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak i tiden som kommer. Det er ukjent om aktiviteten er pågående eller av eldre dato. Ukjent tilstand i utilgjengelige deler av krypkjeller.

**Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
- Baderomsplater er ikke montert i sokkellist i bunnen av platene. (Monteringsveileder er ikke fulgt).  
- Overflater i dusjonen er ikke egnet for direkte vannpåkjenning.

**Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er i all hovedsak flatt gulv. Lokalt fall til hjelpesluk ved utgangsdøren.

Dette er et avvik ifht tek 10.

- Manglende oppkant ved utgangsdøren.

 **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

 **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
  
Det er lite limdekning mellom plater og hjørneprofiler i våtsonen til badekaret.

 **Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
  
Det er registrert avvik i fallforholdene mot sluk i forhold til referansenivået.  
Det er registrert noe motfall ved badekarssluket, men ca 1 cm fall mot hjelpesluk under servanten.  
Ved normal bruk, med badekar som leder vann rett mot sluk, er ikke fallavviket noe problem i det daglige.  
Det gjøres imidlertid oppmerksomt på at det kan være fare ved eventuell lekkasje.

 **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
  

- Membran kan ikke konstateres. Gir tg2 etter denne standardens krav.
- Det er trolig ikke membranoppkant i gulvets våtsone ved toalettet.

 **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger - detaljer** [Gå til side](#)  
Det er avvik:

- Vannrør ligger ikke frostfritt på knekott. Det er imidlertid lagt varmekabel på disse rørene.
- Dreneringen til gulvet skulle med fordel stått lenger ut av veggen. Løsningen slik den er i dag, medfører at eventuelt lekkasjevann som skal dreneres ut fra skapet, vil kunne lekke ut i skilleveggen i stedet for til gulv.

 **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)  
Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er ukjent beskaffenhet på drenering der hvor dreneringsplater ikke er synlig fra terreng.  
For å oppnå tørrere kjeller må man nok gjøre tiltak med dreneringen, men dette anses som mindre rasjonelt (kost/nytte) ut i fra dagens bruk som krypkjeller.

 **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Inntaksrøret og bunnledning på vannrøret har nådd over halvparten av forventet levetid.



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1890

**Kommentar**  
Ref: Eiendomsverdi. Tilbygd i 2011.

**Standard**  
Normalt, god standard.

**Vedlikehold**  
Opplysninger gitt av eier på befaringen:

- Huset er tilbygd av forrige eier i 2011. Samtidig ble garasjen oppført.
- Samtidig ble tak, vegger, vinduer og dører renoveret. Utført, vindtettet og etterisolert utvendig på fasadene.
- Våtrom og kjøkken er fra 2011.
- Tilbygg under takterrasse ble revet ned og bygd opp på nytt i 2019, da det tidligere lakk fra taket. Det ble endringer i fasaden ved nyoppføringen. Det ble ikke meldt inn fasadeendring til kommunen.
- Utført av innleid tømmerfirma og deler som egeninnsats av faglært tømmer. Taket ble tekket med takmembran av sanarfil, utført av Arendal Takservice. Dokumentasjon fremvist på arbeidene.
- Rørplegget er skiftet i 2011.
- Det elektriske anlegget er renoveret i 2011. Noen gamle kontakter og takpunkter er skiftet av nåværende eier, utført av Østerhus Elektro AS.

- Kjente feil og mangler:
- Feil fall på baderomsgulvet i den eldre delen av boligen. Manglende vanntett oppkant ved døren.
  - Utekranene er dårlige, bør skiftes.
  - Bom/lite limdekning under enkelte fliser i entre.
  - Mangler hjørnebord på kledningen ved takterrassen.
  - Hull i gulv på soverom oppe.
  - Rør til wc i loftsetasjen ligger ikke frostfritt i knevegg, men er tilkoblet varmekabel som kan skrus på ved behov.

### Tilbygg / modernisering

|      |         |                                                                                                                           |
|------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2011 | Tilbygg | Tilbygd mot nord i 2011 av lokalt tømmerfirma.                                                                            |
| 2019 | Tilbygg | Tilbygg fra 2014 revet ned til mur og bygd opp på nytt. Endret takform og fasade. Endringene er ikke omsøkt til kommunen. |

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Taket er tekket med betongtakstein og undertekking med sutaksplater. Tekkingen ble lagt ny i 2011. Taktekkingen fremstår i ok stand.

### Taktekking - detaljer

TG 2

Betongtakstein med belegg og underliggende sutaksplater. Takvinkel på deler av taket ut mot biloppstillingsplass er på om lag 13 grader.

#### Vurdering av avvik:

- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.
- På deler av taket er takvinkelen for liten for den valgte typen tekking. Sutaksplater med takstein skal etter min oppfatning ha minimum 18 graders helning, i følge produktdatablad.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales nærmere undersøkelser. Taktekkingen er kun sett på fra takterrasse og fra bakkenivå.

### Nedløp og beslag

TG 1

- Plastbelagte ståltakrenner og nedløp fra 2011.
- Heldekkende pipehatt og luftelyre.
- Stigetrinn til feieren.
- Snøfangere på deler av taket, hvor det kan være fare for snøras. Vinkel ut mot biloppstillingsplass er ca 13 grader, det er da etter min oppfatning ikke krav til snøfangere med den aktuelle taktekkingen.

### Veggkonstruksjon

TG 1

Isolert og vindtettet bindingsverkskonstruksjon fra byggeår på tilbygget. Antatt tømmerkonstruksjon (ref alder) på opprinnelig del. Disse veggene er utført, antatt isolert, vindtettet og har fått ny kledning i forbindelse med oppføring av tilbygget. Stående falset bordkledning. Kledningen er luftet. Det er registrert musebånd ved tilfeldig valgte kontrollpunkter. Beslåtte fasader på tilbygget ved kjøkkenet. Det er registrert noen bulker i fasadeplater ved innfestingen av skruene.

### Veggkonstruksjon - detaljer

TG 2

Detaljer ved fasaden.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Det mangler beslag under terrassedør ut fra badet.
- Vassheller over vinduer/dører er ikke ført inn bak kledningen. Gir større fare for inndrev av vann over vinduer og stiller større krav til utførelsen av tettingen bak kledningen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales beslag under dør og vassheller / beslag inn bak kledning over vinduer.

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen er begrenset besiktiget, via luke til kaldtloft fra loftstuen og i fra knevegg side øst i gang.

I eldste delen av boligen er taket bygd opp som tradisjonelt åstak, med bukker, åser og med taktro av under- og overliggere. Tekket med sutaksplater og takstein. Det er isolert over himlinger. Luftespalter i gavler.

Tilbygget har takstoler i tre med isolasjon, luftespalte, sutaksplater og takstein.

Takkonstruksjonen fremstår helhetlig i ok stand.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er isolert over himling i gammel del, uten bruk av dampsperre. Det anbefales dampsperre mot varm side dersom det legges isolasjon. Da isolasjonstykkelsen i dette tilfellet er begrenset, er også problemstillingen etter min oppfatning begrenset, da temperaturforskjellen mellom nede og oppe ikke er så stor som dersom større isolasjonstykkelse hadde blitt lagt.
- Misfarging i sutakstplate er registrert hvor avløpsrør går opp i takkonstruksjonen. Mulig svertesopp etter kondens eller lignende. Registrert fra knekott.
- Det er registrert spor etter skadeinsekter på kaldtloft i gammel del av bolig. Ukjent om det er pågående aktivitet, eller om det drysser borrestøv ut av gamle hull.
- Ukjent tilstand i skrådeler av taket hvor man ikke har kommet til for å få sett.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å kunne konkludere med omfang/tiltak.

## Vinduer

TG 1

Isolerglassvinduer av pvc fra 2011. 3 stk isolerglassvinduer i tre fra 1983. Vinduene fremstår i ok stand.

## Vinduer - trevindu i loftstuen.

TG 2

Isolerglassvindu i tre i loftstuen.  
Vinduet lot seg ikke åpne / henger i karm.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering / utskiftning.

## Dører

TG 1

Isolerte dører i ytterkonstruksjonen av pvc. Skiftet i 2011. Døren på badet er nylig montert.

Dørene fremstår i ok stand.

Dør til krypkjeller av eldre dato av tre med glassfelt.

Døren har forventede aldersslitasjer, men fungerte på befaringen greit. Litt flass i malingen.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Takterrasse med sanarfilmembran under impregnerte terrassebord.

Stående spilerekkverk som er overflatebehandlet. Takterrassen fremstår i god stand.

Det gjøres oppmerksomt på manglende sikring opp langs deler av taket, som gjør klatring mulig, med dertil potensielle fallskader. Med bakgrunn i dette gis økt tilstandsgrad.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler rekkverk opp langs deler av hovedtaket, på takterrassen. Dette muliggjør klatring og potensielle skader.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales det at det lages sikring langs taket, opp til 100cm høyde.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Andre utvendige forhold

TG 2

Terrassefliser

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Terrasseflisene er ikke limt ved utvendig boblekar.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Nedliming av fliser må utføres dersom det er ønskelig at disse skal sitte fast mot underlaget.

## INNENDIG

## Overflater

TG 1

Gulv med fliser, laminat og heltregulv.

Vegger med plater og panel.

Himlinger med plater, panel og mdf-panel.

Overflatene fremstår i ok stand med normale aldersslitasjer.



# Tilstandsrapport

## Overflater - detaljer - fliser i entre

TG 2

Lite limdekning under enkelte fliser i entréen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom i fliser i entré.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedres i tråd med egne preferanser. Alternativt lime fliser til underlaget inklusive refuging.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Stubbelloftsgulv mot krypkjeller under eldste del av bolig. Gulv mot grunn i tilbygget. Etasjeskiller mot loftsetasjen er i tre. Ukjent tilstand og beskaffenhet på etasjeskille mot grunn som man ikke kommer til å få sett mot krypkjeller. Det er betydelige skjevheter i etasjeskillere, men dette anses ikke som unormalt med tanke på byggets alder. Det er registrert spor etter stripet borrebille i etasjeskiller mot kjeller. Ukjent om aktiviteten er pågående eller av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er betydelige skjevheter i gulvene, men dette anses ikke som unormalt med tanke på byggets alder.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen umiddelbar kostnad.

## Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I følge radonaktsomhetskartet til Norges Geologiske Undersøkelser ligger eiendommen i radonaktsomhetsklasse "moderat til lav".

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

TG 1

Skorstein oppført av teglstein med leca montasjepipe. Vedovn i stue/kjøkken.

## Krypkjeller

TG 2

Det er krypkjeller under deler av eldste delen av boligen. Delvis ståhøyde i noe og kryperom med adkomst via luke mot nord. Krypkjelleren fremstår i ok stand. Tidvis noe høy relativ luftfuktighet må det påregnes at det er i krypkjelleren.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
  - Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det er registrert aktivitet etter striped borrebiller i stubbeloft. Luftfuktighet på over 60% gir vekstvillkår for striped borrebiller. Senkes den relative luftfuktigheten til under 60% vil ofte et aktivt angrep dø ut av selv. Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak i tiden som kommer. Det er ukjent om aktiviteten er pågående eller av eldre dato. Ukjent tilstand i utilgjengelige deler av krypkjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.
- Luftavfukter og fuktsperre mot grunn kan være et alternativt tiltak. Krypkjellere er en skadeutsatt konstruksjon, så anbefales jevnlig tilsyn.

## Innvendige trapper

TG 3

Innvendig svingtrapp i tre som er malt. Trappen er fra opprinnelig byggeår. Litt lav overhøyde i trappen ved etasjeskillet. Fremstår for øvrig i ok stand med normale aldersslitasjer.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales av sikkerhetsmessige årsaker å montere rekkverk og håndløper.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

### Generell

Referanse: Tek 10.  
Dokumentasjon: Ingen.  
Byggeår: 2011.

## Overflater vegger og himling

TG 2

Det er baderomsplater på vegger. En vegg med malte plater. Mdf-panel i himling. Det forutsettes at malt vegg er utført med våtromssystem (våtromsmaling/tapet e.l.)

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

## • Det er avvik:

- Baderomsplater er ikke montert i sokkellist i bunnen av platene. (Monteringsveileder er ikke fulgt).
- Overflater i dusjsonen er ikke egnet for direkte vannpåkjenning.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales. Det må ikke dusjes direkte mot overflatene.

## Overflater Gulv

TG 2

Det er belegg på gulv med oppkant mot vegger. Varmekabler i gulvet. Lokalt fall mot hjelpesluket, for øvrig tilnærmet flatt gulv. Ikke fall til sluk under dusjen.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
  - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
  - Det er i all hovedsak flatt gulv. Lokalt fall til hjelpesluk ved utgangsdøren.
- Dette er et avvik ifht tek 10.
- Manglende oppkant ved utgangsdøren.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det anbefales vanntett oppkant under dør på minimum 25mm høyere enn vanntett sjikt ved sluket.

Det anbefales videre bruk av kabinett.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Belegg på gulv danner tettesjikt. Tettesjikt vegg er omtalt under avsnittet «overflater vegger og himling».

Belegget på gulvet fremstår i ok stand.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Dusjkabinett, innredning med nedfelt servant og vegghengt toalett.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## Ventilasjon

TG 1

Det er forsert avtrekk og tilluftsspalte under døren.

## Fukt i tiliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke utsettes for noen direkte vannbelastninger. Hulltaking blir derfor overflødig. Det er dusjkabinett og plater på vegg. Visuelle undersøkelser supplert med fuktsøk er utført.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad / vaskerom. Antatt renovert i 2011.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Referanse: tek 10.

## Overflater vegger og himling

TG 2

Det er baderomsplater på vegger og malt mdf-panel i innvendig tak. Malte plater på vegger i vaskeromsdelen og i wc-delen.

Overflatene fremstår visuelt som i ok stand.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lite limdekning mellom plater og hjørneprofiler i våtsonen til badekaret.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anmodes om forsiktighet ved bruk og unngå vannsøl. Dusjkabinett kan være et alternativ.

For å få bedre limdekning betyr dette at platene må demonteres for å få limt platene tilstrekkelig mot hjørneprofiler.

## Overflater Gulv

TG 2

Det er fliser på gulvet mot oppkant mot vegger.

Varmekabler i gulvet. Ikke varmekabler i wc-delen av gulvet.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert avvik i fallforholdene mot sluk i forhold til referansenivået.

Det er registrert noe motfall ved badekarssluket, men ca 1 cm fall mot hjelpesluk under servanten.

Ved normal bruk, med badekar som leder vann rett mot sluk, er ikke fallavviket noe problem i det daglige. Det gjøres imidlertid oppmerksomt på at det kan være fare ved eventuell lekkasje.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Skal rommet være i henhold til prekvalifiserte løsninger ihht tek10 må baderomsgulvet bygges om med riktig fall til sluk og ideelt sett vanntett oppkant ved døren.

Det anbefales vanntett oppkant mot dør.



# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er to stk plastsluk i gulvet.  
Membran lar seg ikke identifisere, men det antas og forutsettes, at det ligger smøremembran med faglig god utførelse under flisene og med oppkant opp bak baderomsplater/sokkelflis.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Membran kan ikke konstateres. Gir tg2 etter denne standardens krav.
- Det er trolig ikke membranoppkant i gulvets våtsone ved toalettet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser.  
Det må legges membranoppkant på liten toalettvegg for å være i henhold til prekvalifisert løsning ihht tek 10, da vegg mot gulv er en del av rommets våtsone.

## Sanitærutstyr og innredning

! TG 2

Vegghengt toalett, innredning med nedfelt servant, badekar og opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## Ventilasjon

! TG 1

Det er forsert avtrekk og tilluftsspalte under døren.

## Fukt i tilleggende konstruksjoner

! TG IU

Hulltaking er ikke gjennomført da det er tømmervegg og yttervegg tilstøtende badekaret.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

## Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkeninnredning med over- og underskap. Frontene er profilerte. Innredning er fra 2011 og fremstår i ok stand.

## Avtrekk

! TG 1

Forsert avtrekk over koketoppen som fungerte greit på befaringen.

## SPESIALROM

### LOFTSETASJE > WC

## Overflater og konstruksjon

! TG 3

Wc-rom i loftsetasjen med toalett og vask. Fremstår i ok stand. Manglende ventilering gir tilstandsgrad 3.

### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

! TG 1

Vannledninger av plast. Stoppekran i krypkjeller.  
Fordelerskap på bad/vaskerom med drenering til baderomsgulv. Skapet er ikke besiktiget da dette sto bak innredning.

## Vannledninger - detaljer

! TG 2

Deler av rør ligger ikke frostfritt.  
Rør er strekt i knevegg som er luftet konstruksjon. Det vil tidvis være svært kaldt i knekottene.  
Det er lagt opp varmekabel som kan skrus på for å holde rørene frostfrie på kalde perioder.

Dreneringsrør fra fordelerskap går ikke tilstrekkelig ut på utsiden av vegg på bad/vaskerom. Røret skulle vært avsluttet slik at drenering fra skapet ville landet på gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vannrør ligger ikke frostfritt på knekott. Det er imidlertid lagt varmekabel på disse rørene.
- Dreneringen til gulvet skulle med fordel stått lenger ut av vegg. Løsningen slik den er i dag, medfører at eventuelt lekkasjevann som skal dreneres ut fra skapet, vil kunne lekke ut i skilleveggen i stedet for til gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Skru på varmekabler under kalde perioder.
- Påse at dreneringsrøret avsluttes ut i rommet på utsiden av vegg.

## Avløpsrør

! TG 1

Synlige avløpsrør av plast. Antatt fra 2011 i forbindelse med renoveringen.

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

! TG 1

Vinduer med ventiler og vinduer som kan settes i luftestilling.

## Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannsbereider fra 2011 i krypkjeller. Bereideren er på ca 200 liter.

## Elektrisk anlegg

! TG 1

*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 forenklede 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.*

230V anlegg med sikringsskap under trappen. Automatsikringer og kursfortegnelse. Dokumentasjon i mappe og på boligmappa.no.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**2021 Utført av Østerhus Elektro. Koblet til boblebad.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Så vidt eier kjenner til.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Samsvarserklæringer på arbeid utført av Østerhus Elektro i 2019 og 2021 ligger på boligmappa.no**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ukjent**

## Branntekniske forhold

! TG 1

Røykvarsler i begge etasjer. Brannslukkingsapparat av ukjent alder i bod i 1 etg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent Det er ukjent alder på brannslukkingsapparat. Da alderen på apparatet er ukjent, anbefales det at man supplerer med nytt brannslukkingsapparat.**
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

! TG 1

Byggegrunn er ukjent. Antar stedlige masser under opprinnelig del av bolig og at det ligger komprimerte, drenerende steinmasser under tilbygget.

### Drenering

! TG 2

Det er synlig knotteplast mot side syd, men ikke synlige dreneringsplater langs vegg ved biloppstilling og vegg ved boblekar.

### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er ukjent beskaffenhet på drenering der hvor dreneringsplater ikke er synlig fra terreng.

For å oppnå tørrere kjeller må man nok gjøre tiltak med dreneringen, men dette anses som mindre rasjonelt (kost/nytte) ut i fra dagens bruk som krypkjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak påkrevd ut i fra dagens bruk.

## Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Opprinnelig del har grunnmur av steinblokker utført som kistemur. Ny mur antatt av blokker som er utvendig pusset.  
Grunnmuren/ringmuren fremstår i ok stand.

## Terrengforhold

! TG 1

Tomten er lett skrånende fra nord mot sør. Relativt flatt rundt bygningens murer.

Pent opparbeidet utvendig. Asfaltert innkjørsel, terrassebord, fliser og plen. Ukjent under terrassebord.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Det antas å være avløpsrør av plast og vannrørsinntak av jern.  
Vurderingene er gjort ut i fra alder og antatt type.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Inntaksrøret og bunnledning på vannrøret har nådd over halvparten av forventet levetid.

## Konsekvens/tiltak

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

# 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 bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig 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 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

| Etasje      | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |            |          |                                                                   |                       |
|-------------|-------------------------------|------------|----------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|             | Totalt                        | P-ROM      | S-ROM    | Primærareal (P-ROM)                                               | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1 etasje    | 138                           | 137        | 1        | Entré , Stue/kjøkken , Soverom med garderobe , Bad , Bad/vaskerom | Bod                   |
| Loftsetasje | 51                            | 51         | 0        | Loftstue , Soverom , Soverom 2, Gang , Wc , Soverom 3             |                       |
| <b>Sum</b>  | <b>189</b>                    | <b>188</b> | <b>1</b> |                                                                   |                       |

### Kommentar

Garasje: 39m<sup>2</sup> BRA 1 etg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Avvik fra fremvist tegning:

- 1 etg:
- Tilbygg under takterrasse er ikke tegnet inn på fremviste tegninger.
  - Det er ikke bod mellom kjøkken og gang.
  - Garderobedelen av soverom i 1 etg er ikke inntegnet.
  - Det er mindre avvik i delevegger i forbindelse med vaskerom og bad.

Loftsetasje:

- Soverom, gang og wc i tilbygg mot nord er inntegnet som bodareal. Sekundærrom er omgjort til primærrom.
- Det er loftstue i stedet for soverom side syd.

I tillegg er tegning for tilbygg inngangsparti fra 1979 fremvist, men denne tegningen har lite relevans for dagens planløsning.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Elektrikerarbeid utført av Østerhus Elektro. Dokumentasjon ligger i boligmappa.no.

Tilbygg ved kjøkken ble revet og oppført på nytt med annen form/fasade enn tidligere. Utført av firmaer. Dokumentasjon fremvist. Noe tømrerarbeid utført som egeninnsats av faglært.

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                 | Rolle         |
|-----------|---------------------------|---------------|
| 05.9.2023 | Ørjan Hansen              | Takstingeniør |
| 07.9.2022 | Ørjan Hansen              | Takstmann     |
|           | Arnt Christian Bringsverd | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4202 GRIMSTAD | 50   | 44   |      | 0    | 694.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Skippergata 19

### Hjemmelshaver

Bringsverd Arnt Christian Rosåsen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Skippergata på Fevik i Grimstad.

### Adkomstvei

Offentlig.

### Tilknytning vann

Boligen er via private stikkledninger tilkoblet kommunal vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Boligen er via private stikkledninger tilkoblet kommunalt avløpsledning.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   | Type                              |
|-----------|------|-----------------------------------|
| 2 250 000 | 2020 | Skifteoppgjør ved<br>samlivsbrudd |

# Kilder og vedlegg

| Dokumenter    |      |                                                                                                                                     |          |       |         |
|---------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------|---------|
| Beskrivelse   | Dato | Kommentar                                                                                                                           | Status   | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring |      |                                                                                                                                     | Fremvist | 0     | Nei     |
| Tegninger     |      | Fremvist tegninger som lå i boligperm. Det forutsettes at disse tegningene er samme som er sendt inn i forbindelse med byggesøknad. | Fremvist | 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.

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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 fukttinnhold 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 slitasjegrad:** 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 målbart, 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/målbart 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 godkjennelse 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 [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

## 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-norsktakst/personvernerklaering/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/MZ3180>

## 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



Nävarande front (mot Skippersgt.)



Grønstedt kommune  
12 juli 1979  
BEN. U  
T.E.

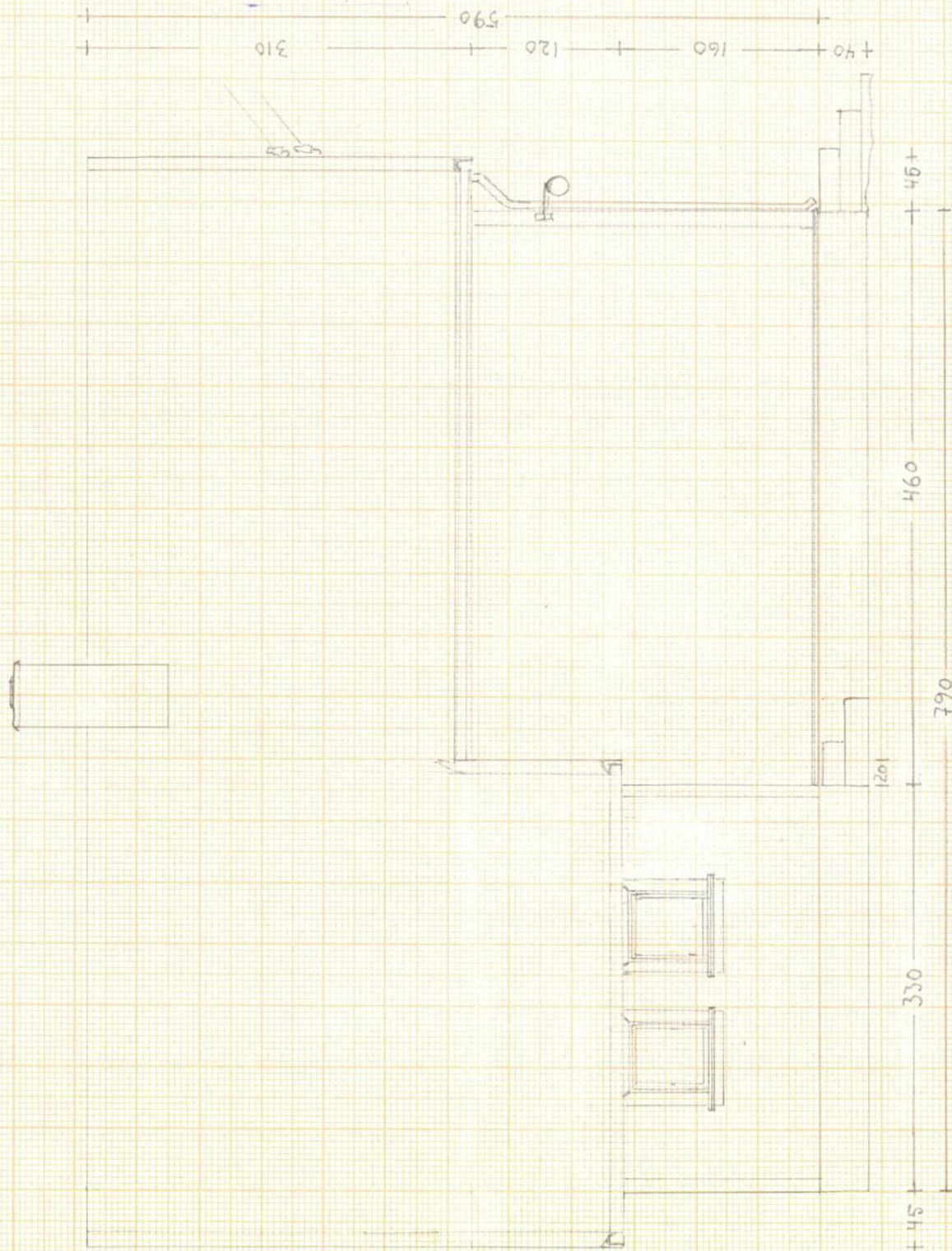


20 G I A / 3380626  
50/44 50/148 1979 Fasadeendring T

M=1:50



Nåværende bakside (mot Pharm)

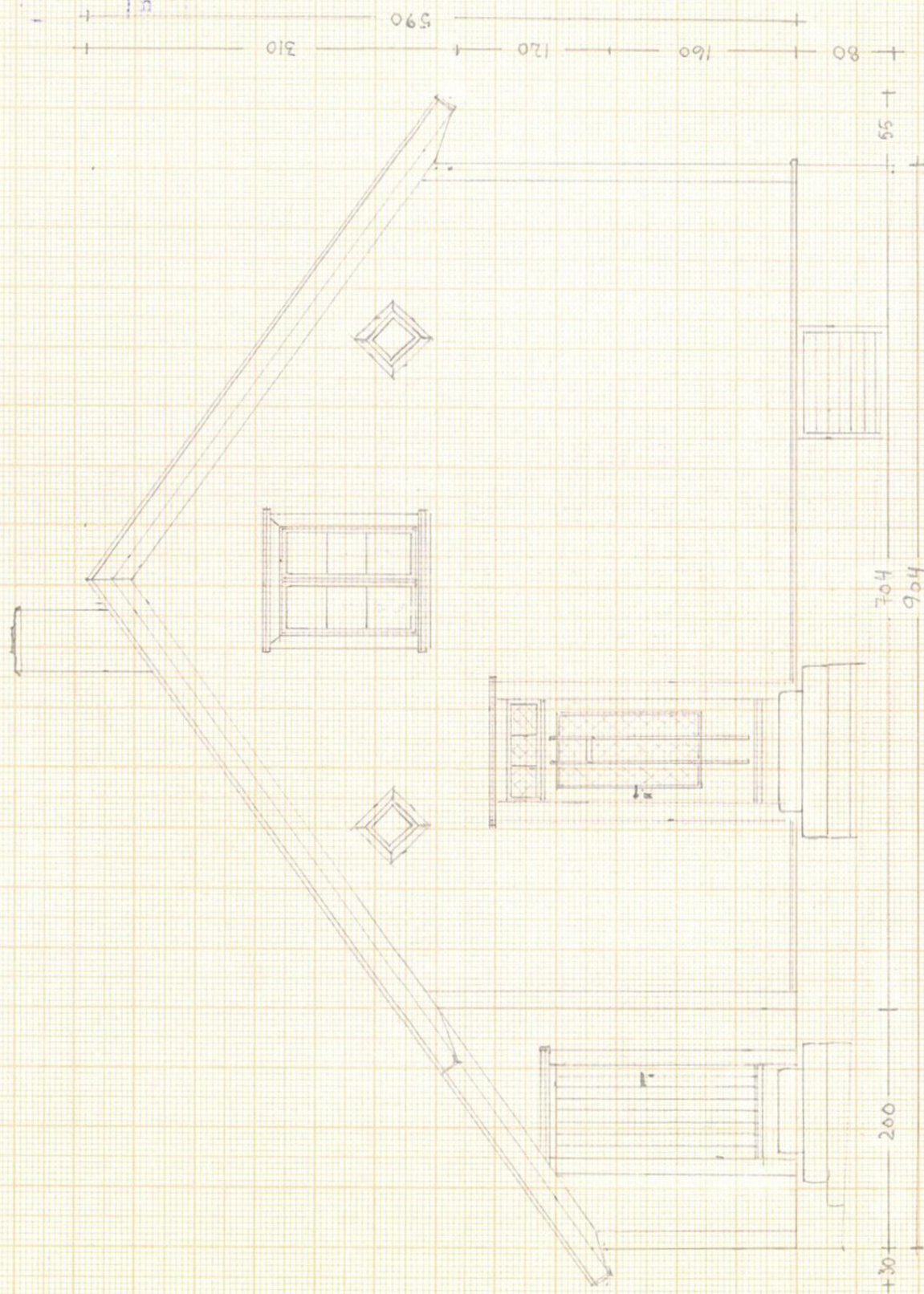


M 1:50



Nävarande ende (mot Knutson)

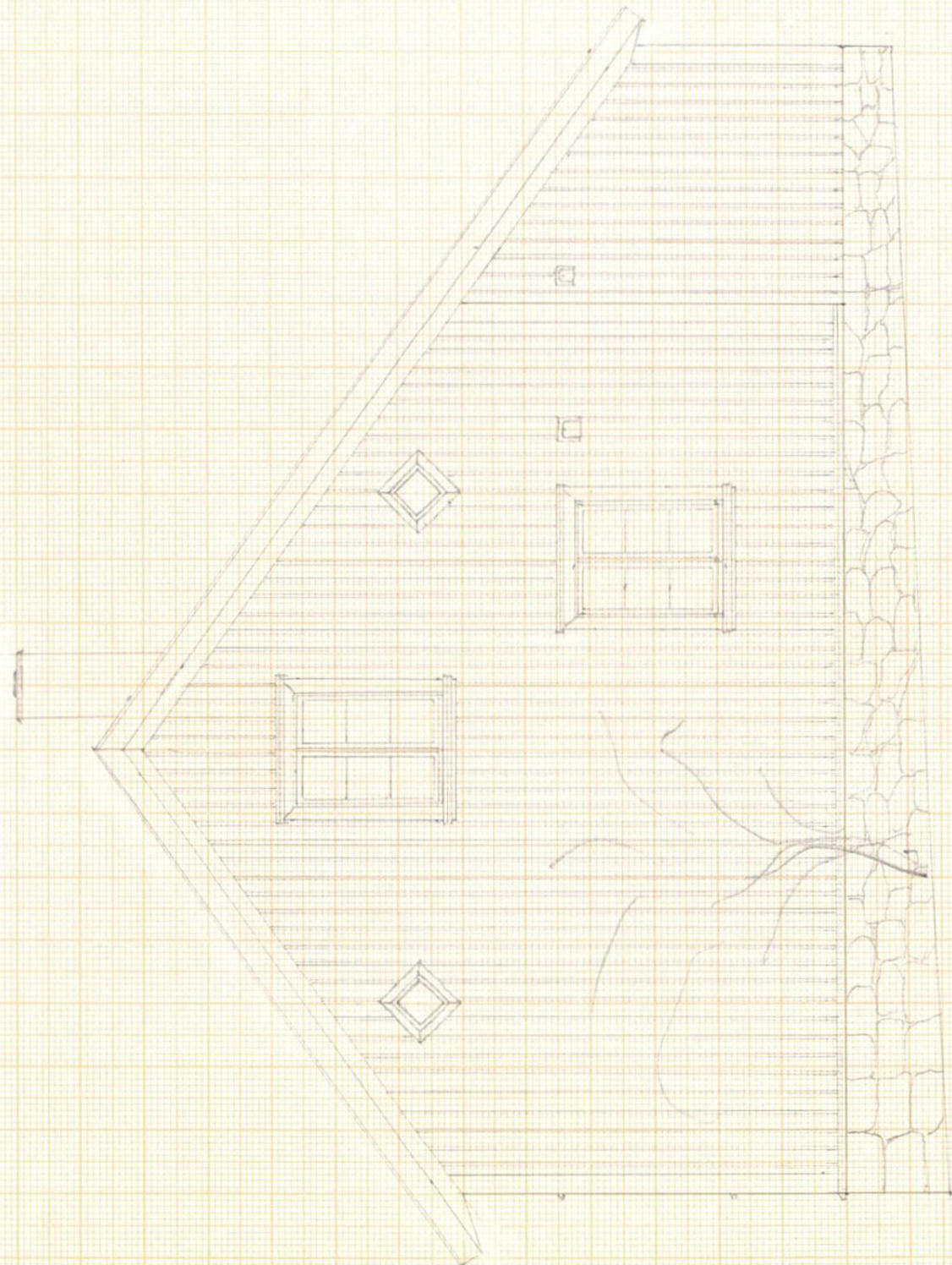
12 JUN 1979  
BEN. L. T. O. V. O.  
T. O. V. O.



M=1:50



Нижнее окно (not 50x70)



12 JUL 1973  
12 JUL 1973

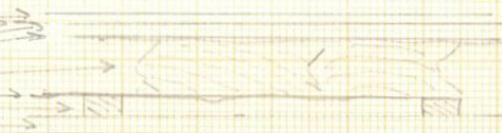
M=1:50



# ISOLATIONSDRUGER TAK - VEGGER

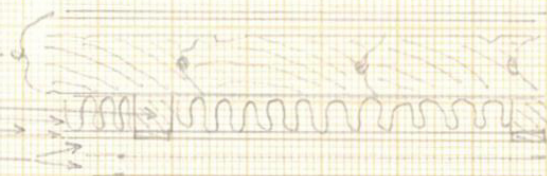
## NÄRERENDE VEGG

Stående kledding  
1 1/2" lester  
Förbindningspapp  
3-timmervegg  
ullpapp  
3/4" stående bord  
Diffusionsperde  
8mm Porös plate  
eventuellt panel.



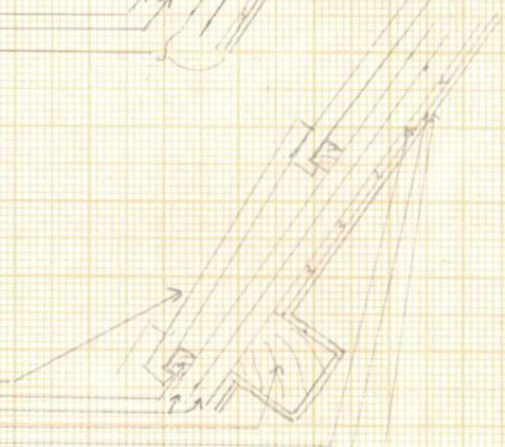
## NY VEGG

Stående kledding  
10mm strö  
Förbindningspapp.  
50mm mineralull.  
2" 2" lester.  
Som fir.



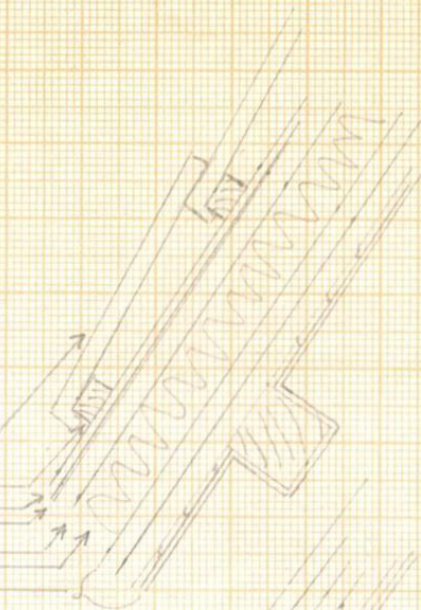
## NÄRERENDE TAK

Floorplate  
Diffusionsperde  
1/2 panel  
4" 4" Ås  
Vekslingande 1" bord  
1 1/2" lester.  
Tegelstein.



## NYTT TAK

Som fir.  
25mm mineralull  
2" 4" Hektet (spett)  
8mm ojektbuckade plattor (sandstak)  
10mm strö  
1 1/2" 2" lester.  
Sement sten.



Grimsö kommun  
12 JUL 1979  
BEH. ☐ ARB. ☐  
PRJ. ☐ NR. ☐

Godkient på vilkår  
24/7-79 nr. 354/79.



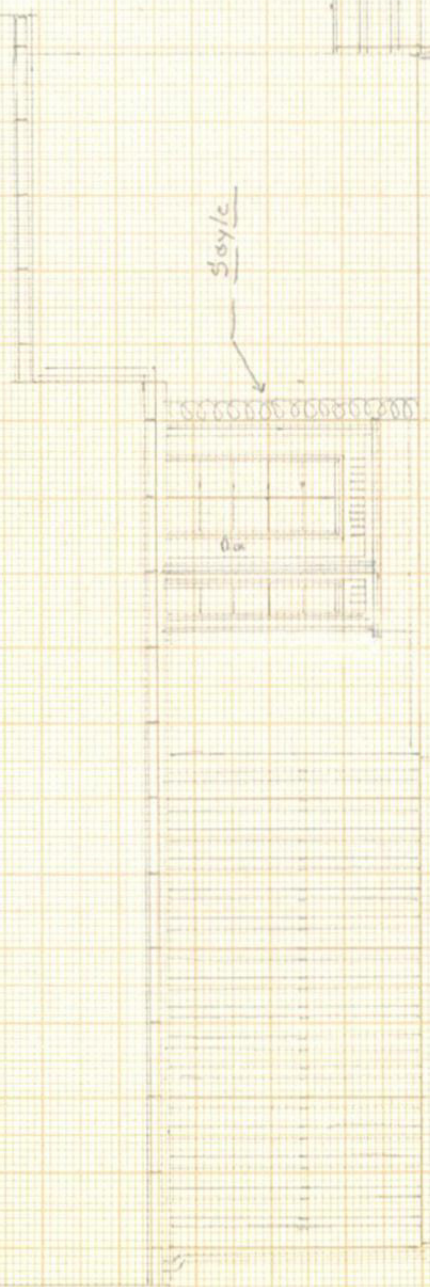
Ny baksida (mot Phasen)

STIMSEDD KOMMUN  
12 JUNI 1979  
BEN. U  
INT. O



340

595



+ 55 + 115 + 85 + 90 +

216 125

793

330

77

140

130

250

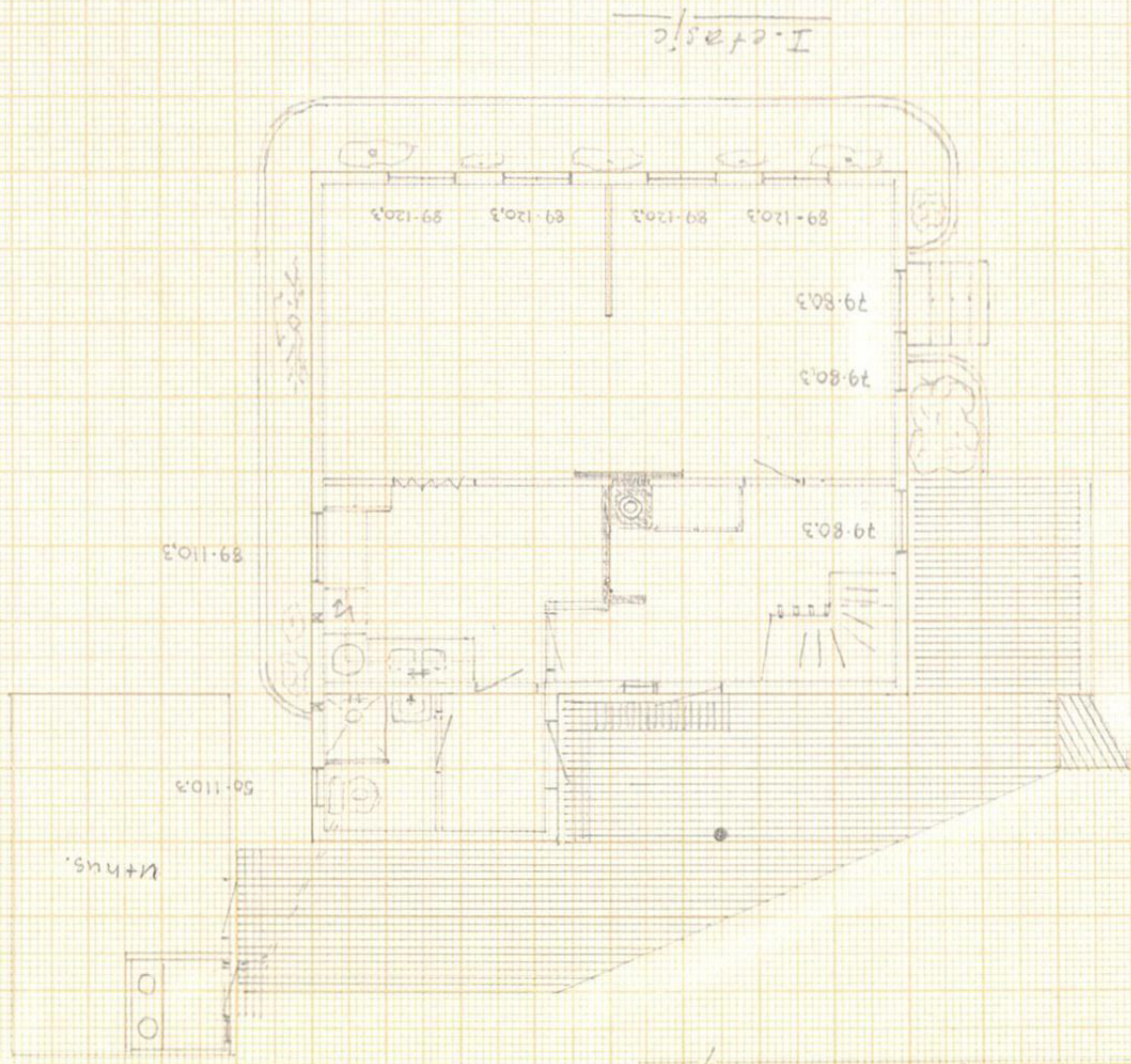
Godkjent på vilkår

24/7-79...nr. 354/79

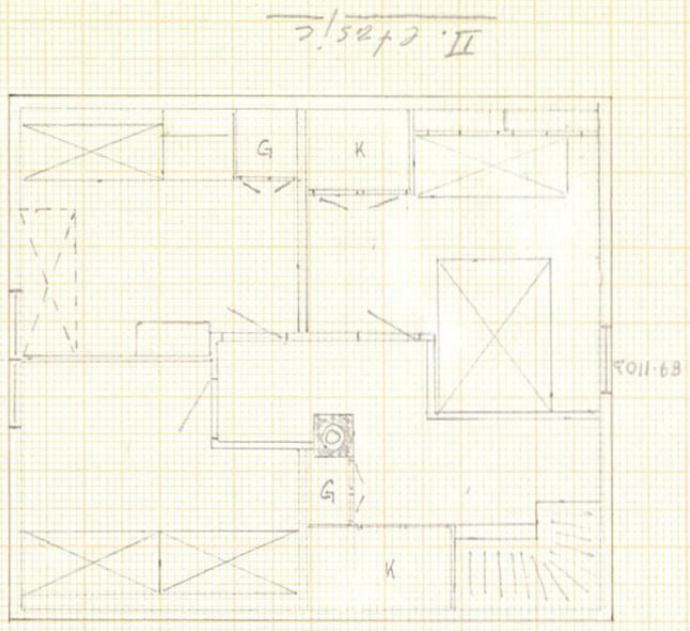
M=1:50



Planriss over nåværende etasje-utnyttelse med de skisserte endringer.



Godkjent på vilkår  
 24.7.79. nr. 354/79.



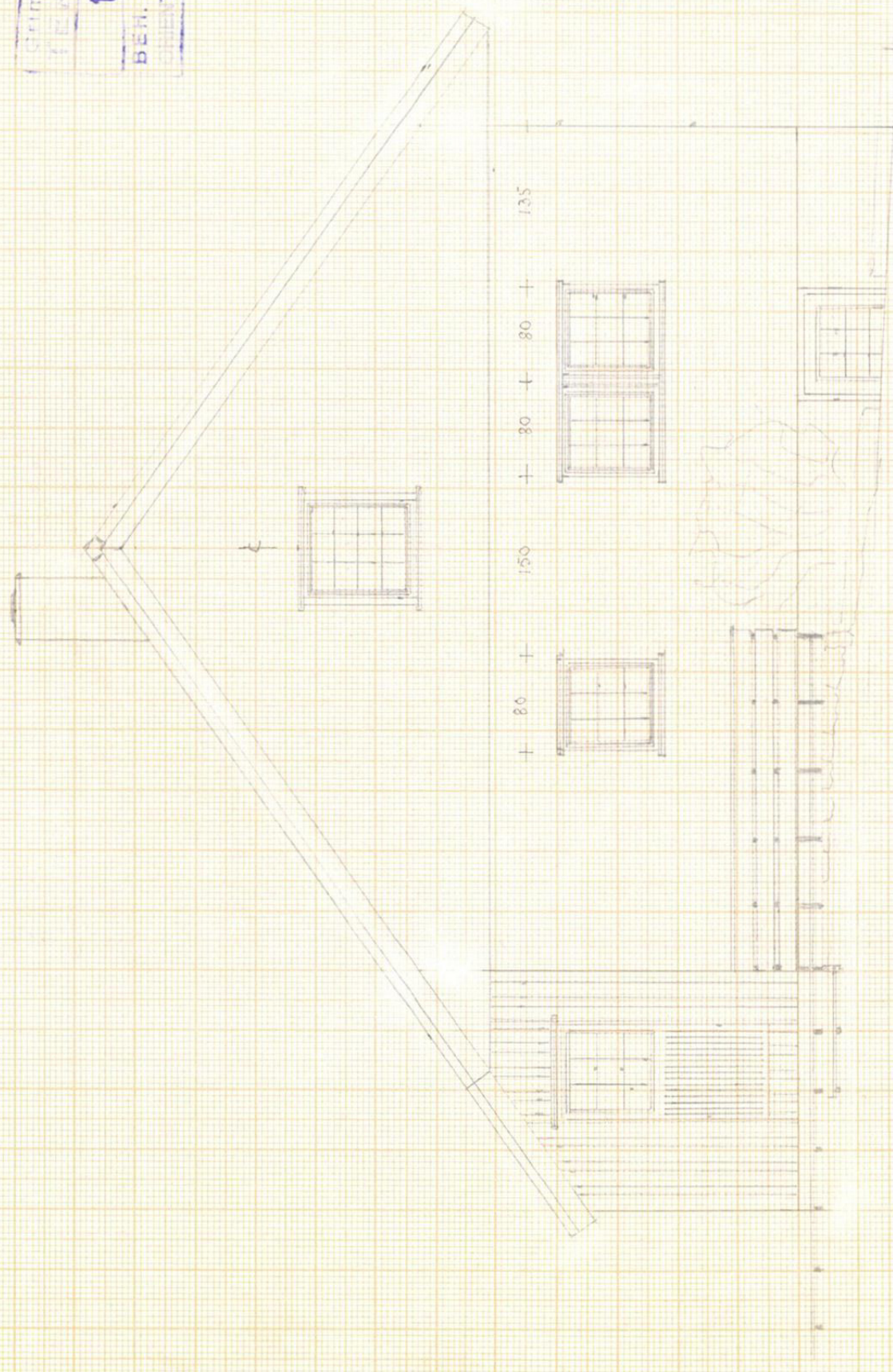
M = 1:100

1. etasje  
 12 juni 1979  
 BEH. ☐ ☐  
 MINT. ☐ ☐



Ny ende (mot knudsen)

12 JUN 1979  
 BEH. ☐ ☐  
 GENT. ☐ ☐



+ 112 + 60 + 60 + 60 + 82 + 118 + 200 + 60 +  
 + 112 + 60 + 60 + 60 + 82 + 118 + 200 + 60 +

skjænt på vil  
 .....

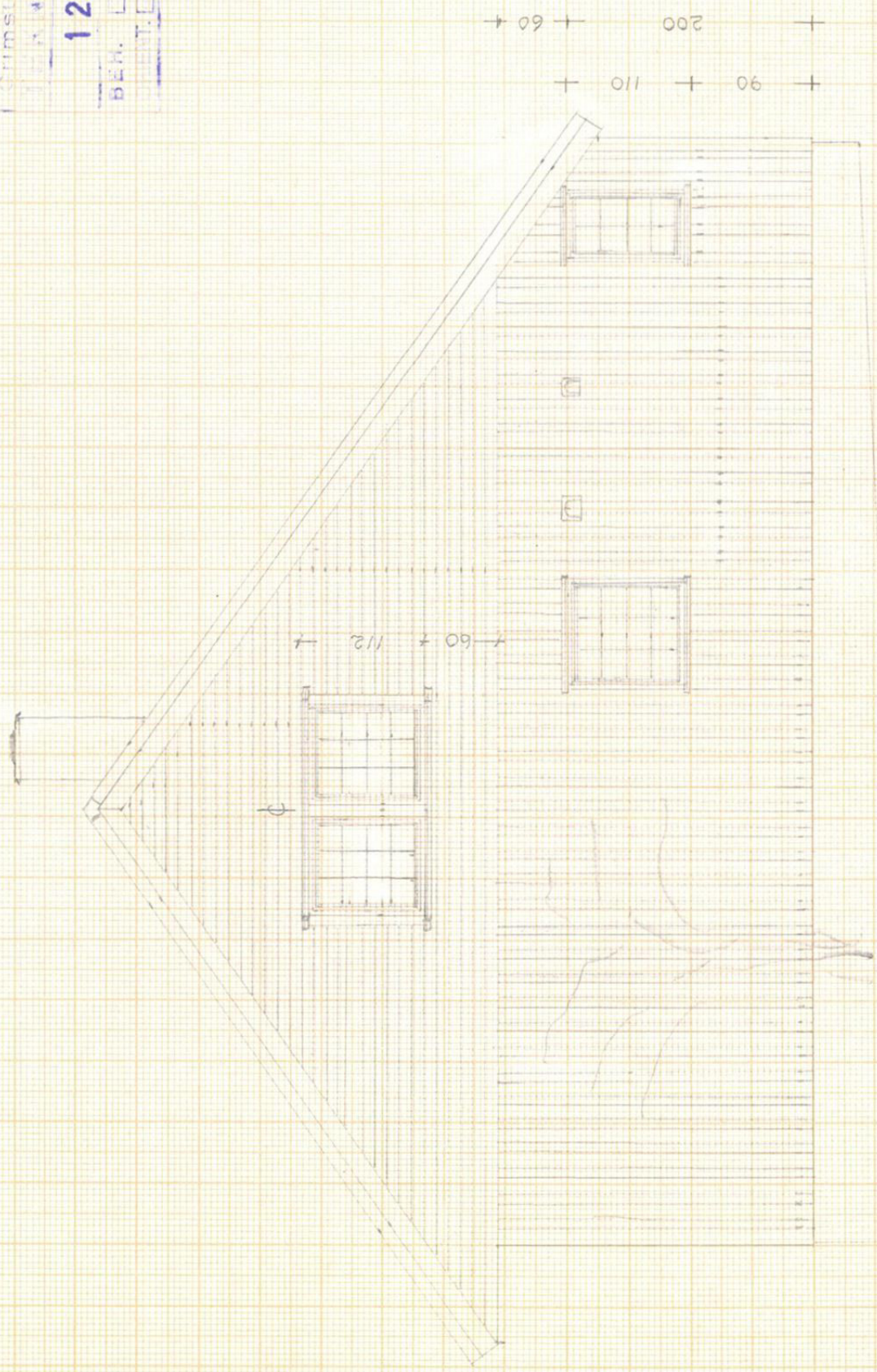
M = 1:50

Godkjent på vilkår  
 24/7-79, nr. 354/79..



Ny avde (mot Sotra)

STIMSLID. mmur  
12 JUNI 1979  
BER. ☐ C. W. ☐  
BET. ☐ ☐



M = 1:50

Godkjent på vilkår  
24.7.79. nr. 354/79.



M = 1:50



STIMSEDIETAMMUR  
12 JUNI 1979  
BER. ☐ ☐ ☐ ☐  
CENT. ☐ ☐ ☐ ☐

Ny front (mot Skjerpst.)

Godkjent på vilkår  
24/7-79 nr. 354/79.



## BYGGETILLATELSE

Ansvarshavende

|                                 |                                 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| Thorleif Berntsen,<br>4460 NOI. | Byggets art<br>Boligbygg        |
|                                 | Arbeidets art<br>Endring        |
|                                 | Bygn.råd sak nr.<br>Ref. 354/79 |

|                      |           |         |        |             |
|----------------------|-----------|---------|--------|-------------|
| Byggeplass (adresse) | Matr.nr.  | G.nr.   | B.nr.  | Parsell nr. |
| Skippergaten         |           | 50      | 44/148 |             |
| Eier/Fester av tomt  | Adresse   | Telefon |        |             |
| Thorleif Berntsen    | 4460 NOI. |         |        |             |

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Teknisk etat må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvise seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningskontrollens tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

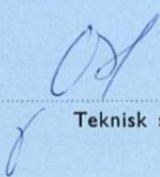
Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen v/ teknisk etat:

- for godkjenning av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
- for besiktigelse av grunn før støpning tar til
- for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
- for kontroll av kult, dekning over drenering og kult i kjeller
- for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
- for kontroll av isolasjon i golv, vegger og tak
- for kontroll av golv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
- for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon

**Varsel om kontroll må meldes senest kl. 12.00 én arbeidsdag før kontrollen ønskes. Er arbeidet ikke kontrollert i løpet av den forutsatte dag, kan arbeidene fortsettes.**

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er utstedt. Når evt. påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet, må det sendes melding om dette for ny kontroll.

  
Teknisk sjef

  
Bygn.kontr.



20 G I C / 3380628

Geomatikk

50/44 50/148 1979 Fasadeendring V

Klagemelding sendt

ANMELDER/SØKER

GJENPART

Thorleif Berntsen,

4460 MOI.

ENDRING AV BOLIG, GNR. 50, BNR. 44 OG 148, FEVIK, THORLEIF BERNTSEN.

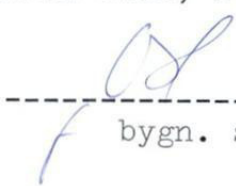
Melding innkommet 12. juli 1979. Området er regulert. Det søkes om endring av bolig's fasader og oppføring av terrasse.

Nabovarsel er levert, ingen merknader er innkommet.

ETTER DELEGERT MYNDIGHET GODKJENNER BYGNINGSSJEFEN ENDRING AV BOLIG PÅ GNR. 50, BNR. 44 OG 148 PÅ FØLGENDE VILKÅR:

1. Alt arbeid må utføres overensstemmende med bygningslov, forskrifter, m.v.
2. Godkjente planer må ikke endres uten skriftlig godkjennelse.
3. Før arbeidet tillates igangsatt må følgende vilkår være oppfylt:
  - a. Byggegebyr være betalt.
  - b. Byggetillatelse (blått skjema) være utstedt til ansvarshavende.

Teknisk etat, 24. juli 1979

  
bygn. sjef



PÅ FEVIK TIL 28.7.1979

ANMELDER/SØKER

GJENPART

THOMMIF BERNTSEN

4460 MØI

AV  
ENDRING BOLIG, GNR. 50, BNR. 44 og 148, FEVIK, THOMMIF BERNTSEN

Melding innkommet 12.10.1974. Området er regulert. Det søkes om oppføring av bolig's fasader og oppføring av terrasse. Nabovarsel er lvert, ingen merknader er innkommet.

IPSIKE DELEGERT MYNDIGHET GODKJENNER BYGNINGSSJEFEN OPPFØRING AV  
BOLIG PÅ GNR. 50, BNR. 44 og 148, PÅ FØLGENDE VILKÅR: ENDRING

1. Alt arbeid må utføres overensstemmende med bygningslov, forskrifter m.v.
2. Godkjente planer må ikke endres uten skriftlig godkjennelse.
3. Avkjørsel fra offentlig veg må opparbeides i henhold til "Alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsel fra offentlig veg." Det skal normalt være snuplass på egen grunn og 9" stikkrenner der hvor det er veggroft.
4. Dersom det ikke er mulig for fel-ing fra loft skal det være fastmontert stige eller stigetrinn på tak.
5. FØR ARBEIDET TILLATES IGANGSATT MÅ FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

- a. Vann- og kloakkanlegg anmeldt av godkjent rørlegger.
- a. Ansvarsretten være i orden og byggegebyr være betalt.
- b. Tilknytningsavgift for vann- og kloakk være betalt.
- b. Byggetillatelse (blått skjema) være utstedt til ansvarshavende.
- Byggets plassering og sokkelhøyde være godkjent av teknisk etat.

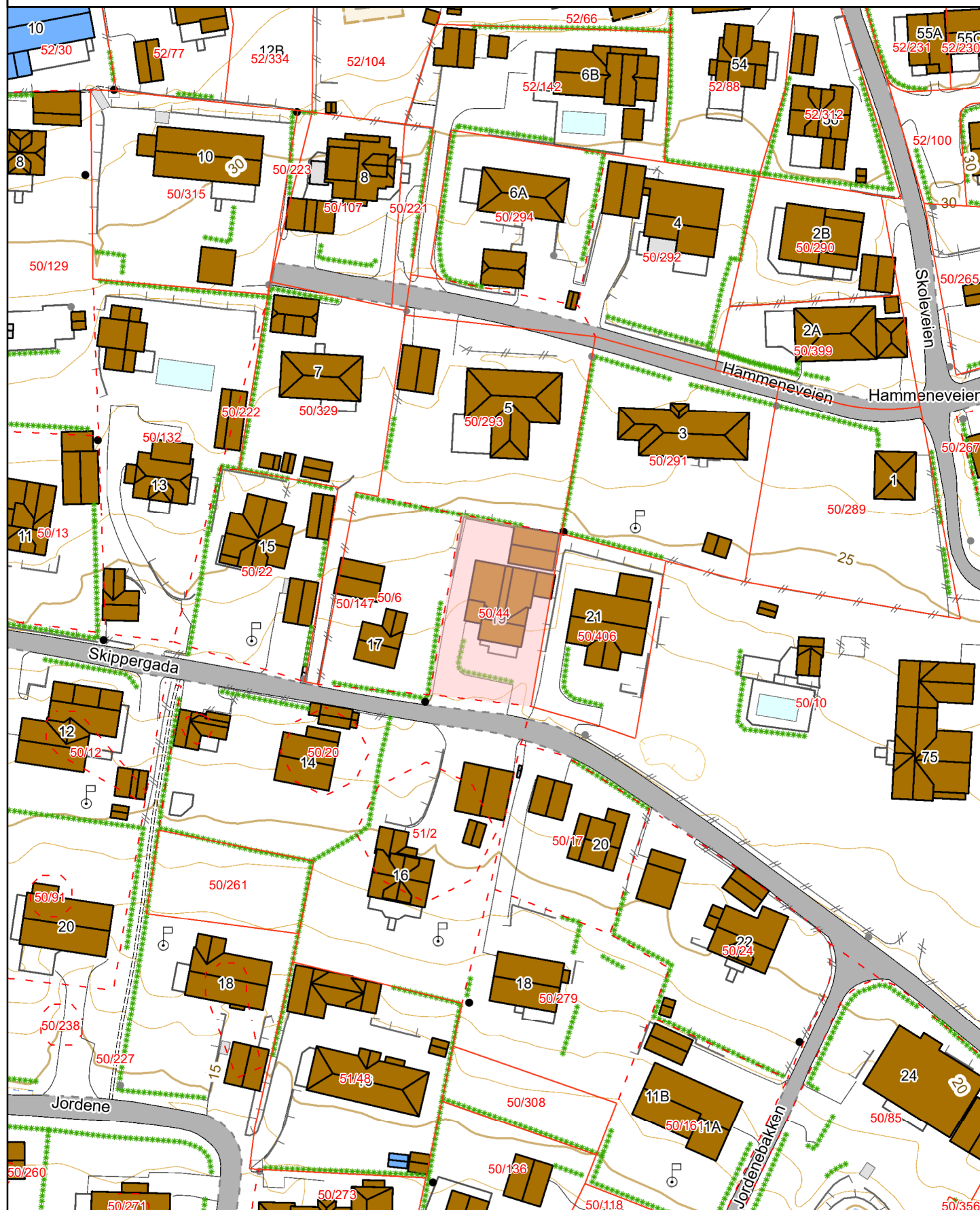
# Grunnkart

Adresse: Skippergata 19, 4870 FEVIK  
Gnr/Bnr: 50/44/0/0



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 695 m<sup>2</sup>  
Dato: 2022-09-07





# Tegnforklaring - Grunnkart

## Eiendomsgrenser

### noyaktighet

-  Eiendomsgrense sikker 0-14 cm
-  Eiendomsgrense usikker 15-199 cm
-  Eiendomsgrense usikker > 200 cm



**Grimstad kommune**

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 09.07.2022

**Opplysninger til eiendomsmegler**

|         |                                     |                         |
|---------|-------------------------------------|-------------------------|
| EM §6-7 | Kommunale avgifter og eiendomsskatt | Kilde: Grimstad kommune |
|---------|-------------------------------------|-------------------------|

**Gjelder eiendom**

**Kommunenr.:** 4202 **Gårdsnr.:** 50 **Bruksnr.:** 44  
**Adresse:** Skippergada 19, 4870 FEVIK  
**Referanse:** 316/3000058/21-22-0185 Skippergada 19

**September 2022**

| Beskrivelse                               | Fra dato   | Til dato   | Fakturert beløp |
|-------------------------------------------|------------|------------|-----------------|
| Eiendomskatt                              | 01.09.2022 | 30.09.2022 | kr 456,00       |
| Forbruk vann                              | 01.09.2022 | 30.09.2022 | kr 104,53       |
| Abonnement vann                           | 01.09.2022 | 30.09.2022 | kr 129,06       |
| Forbruk avløp                             | 01.09.2022 | 30.09.2022 | kr 172,66       |
| Abonnement avløp                          | 01.09.2022 | 30.09.2022 | kr 195,10       |
| Feie-/Tilsynsgebyr                        | 01.09.2022 | 30.09.2022 | kr 46,74        |
| Totalt fakturert terminbeløp: kr 1 104,09 |            |            |                 |

**August 2022**

| Beskrivelse                               | Fra dato   | Til dato   | Fakturert beløp |
|-------------------------------------------|------------|------------|-----------------|
| Eiendomskatt                              | 01.08.2022 | 31.08.2022 | kr 456,00       |
| Forbruk vann                              | 01.08.2022 | 31.08.2022 | kr 104,53       |
| Abonnement vann                           | 01.08.2022 | 31.08.2022 | kr 129,06       |
| Forbruk avløp                             | 01.08.2022 | 31.08.2022 | kr 172,66       |
| Abonnement avløp                          | 01.08.2022 | 31.08.2022 | kr 195,10       |
| Feie-/Tilsynsgebyr                        | 01.08.2022 | 31.08.2022 | kr 46,74        |
| Totalt fakturert terminbeløp: kr 1 104,09 |            |            |                 |



Juli 2022

| Beskrivelse                               | Fra dato   | Til dato   | Fakturert beløp |
|-------------------------------------------|------------|------------|-----------------|
| Eiendomskatt                              | 01.07.2022 | 31.07.2022 | kr 456,00       |
| Forbruk vann                              | 01.07.2022 | 31.07.2022 | kr 104,53       |
| Abonnement vann                           | 01.07.2022 | 31.07.2022 | kr 129,06       |
| Forbruk avløp                             | 01.07.2022 | 31.07.2022 | kr 172,66       |
| Abonnement avløp                          | 01.07.2022 | 31.07.2022 | kr 195,10       |
| Feie-/Tilsynsgebyr                        | 01.07.2022 | 31.07.2022 | kr 46,74        |
| Totalt fakturert terminbeløp: kr 1 104,09 |            |            |                 |

Juni 2022

| Beskrivelse                               | Fra dato   | Til dato   | Fakturert beløp |
|-------------------------------------------|------------|------------|-----------------|
| Eiendomskatt                              | 01.06.2022 | 30.06.2022 | kr 456,00       |
| Forbruk vann                              | 01.06.2022 | 30.06.2022 | kr 104,53       |
| Abonnement vann                           | 01.06.2022 | 30.06.2022 | kr 129,06       |
| Forbruk avløp                             | 01.06.2022 | 30.06.2022 | kr 172,66       |
| Abonnement avløp                          | 01.06.2022 | 30.06.2022 | kr 195,10       |
| Feie-/Tilsynsgebyr                        | 01.06.2022 | 30.06.2022 | kr 46,74        |
| Totalt fakturert terminbeløp: kr 1 104,09 |            |            |                 |

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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

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

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



# Agder Renovasjon IKS

**Adresse:** Dalenveien 347, 4849 Arendal

**Telefon:** 37 05 88 00

Utskriftsdato: 07.09.2022

## Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

|                   |                            |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|----------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 4202                       | <b>Gårdsnr.</b> | 50 | <b>Bruksnr.</b> | 44 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Skippergata 19, 4870 FEVIK |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021

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 2021 |
|------------|------------------------|
| Renovasjon | 4 347,32 kr            |
| <b>Sum</b> | <b>4 347,32 kr</b>     |

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare                            | Grunnlag  | Enhetspris  | Andel | Korreksjon | Årsprognose        | Fakt. hittil i år  |
|---------------------------------|-----------|-------------|-------|------------|--------------------|--------------------|
| Standard Abonnement (fast del)  | 1 stk     | 1 330,19 kr | 1/1   | 0 %        | 1 330,19 kr        | 997,65 kr          |
| Restavfallsgebyr (variabel del) | 140 liter | 22,17 kr    | 1/1   | 0 %        | 3 104,50 kr        | 2 328,38 kr        |
|                                 |           |             |       | <b>Sum</b> | <b>4 434,69 kr</b> | <b>3 326,03 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 UMLEVERING 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.



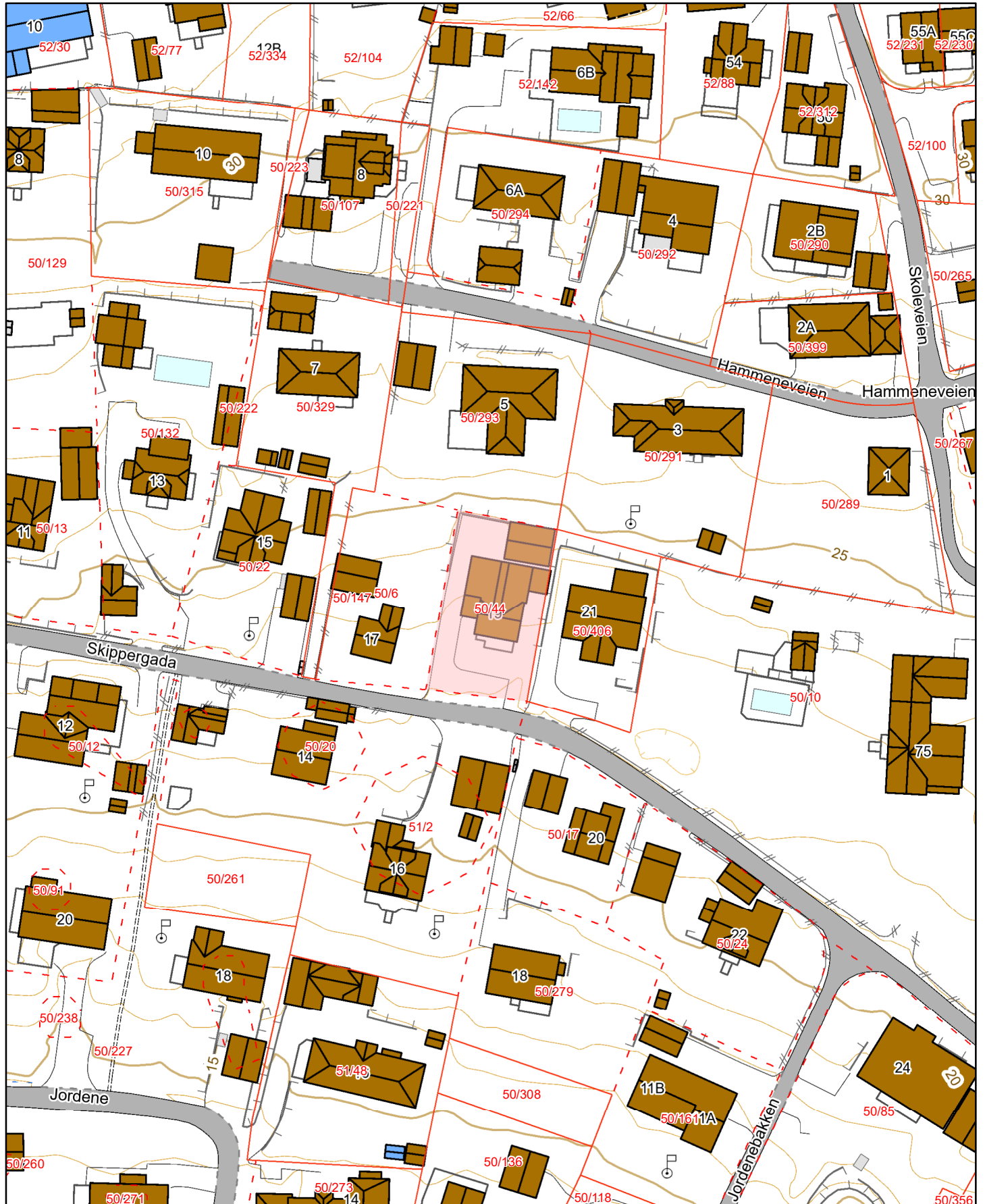
# Oversiktskart

Adresse: Skippergata 19, 4870 FEVIK  
Gnr/Bnr: 50/44/0/0



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 695 m<sup>2</sup>  
Dato: 2022-09-07



# Matrikkelkart

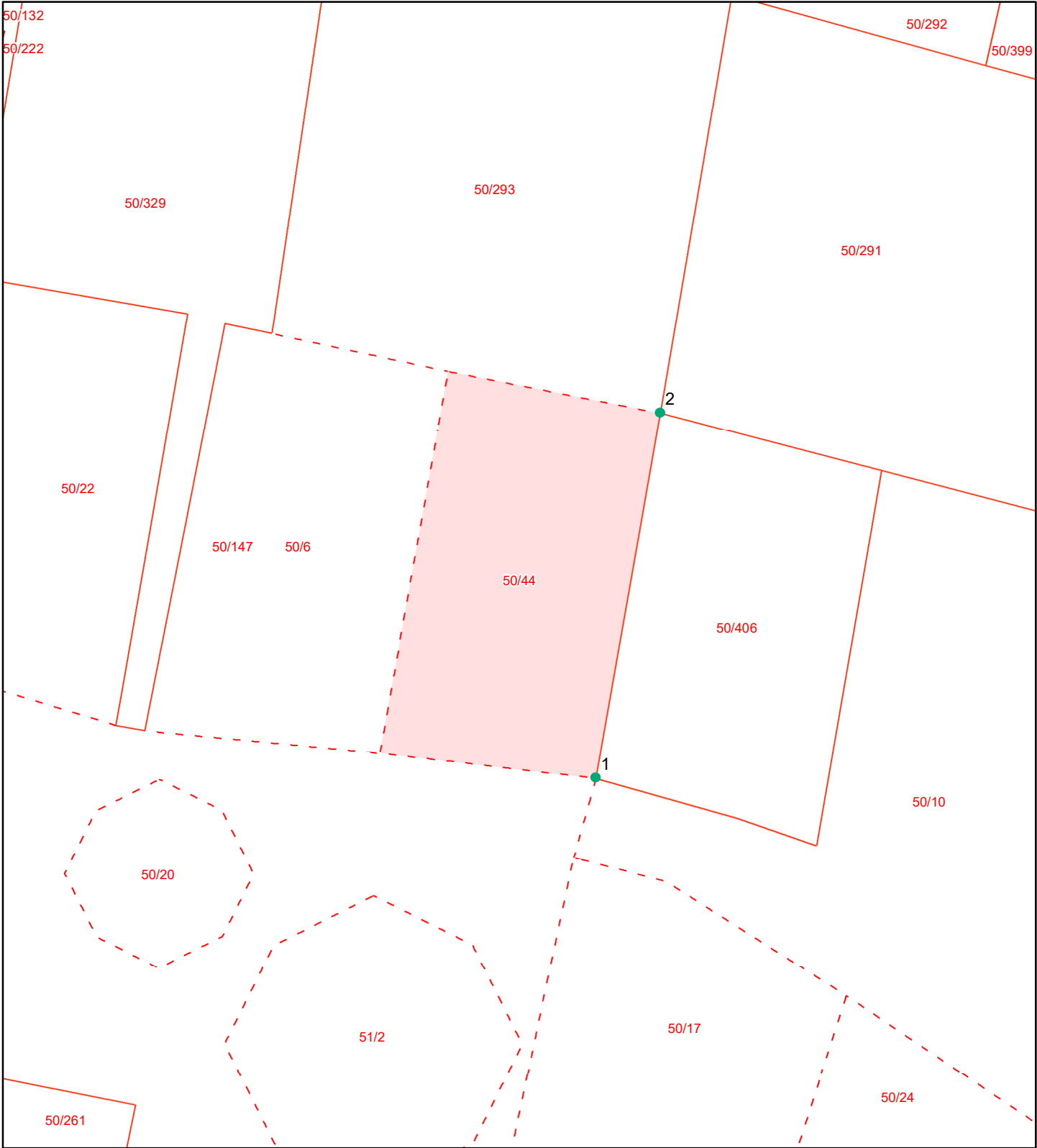
Adresse: Skippergada 19, 4870 FEVIK  
Gnr/Bnr: 50/44/0/0



Målestokk: 1:500  
Beregnet areal: 695 m<sup>2</sup>  
Dato: 2022-09-07



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.  
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)  
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)  
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





# Grensepunkttrapport

Rapportdato : 7.9.2022

## Areal og koordinater:

|                      |               |                     |
|----------------------|---------------|---------------------|
| Beregnet areal (kv): | Arealmerknad: | Koordinatsystem:    |
| 694,8                |               | EUREF89 UTM Sone 32 |

## Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord          | Øst           | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype                | Hjelpelinjetype | Målemetode         | Nøyaktighet i cm | Radius |
|--------|---------------|---------------|-----------------------|--------|--------------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------|
| 1      | 6470977.91495 | 481305.370528 | Ikke spesifisert      | 34.19  | Umerket                        |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 0      |
| 2      | 6471011.52365 | 481311.312785 | Jord                  | 19.91  | Offentlig godkjent grensemerke |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 0      |



# Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 08.09.2022

## Opplysninger til eiendomsmegler

|         |                                    |                         |
|---------|------------------------------------|-------------------------|
| EM §6-7 | Tilknytning til vei, vann og avløp | Kilde: Grimstad kommune |
|---------|------------------------------------|-------------------------|

### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 Gårdsnr.: 50 Bruksnr.: 44

Adresse: Skippergada 19, 4870 FEVIK

Referanse: 316/3000058/21-22-0185 Skippergada 19

|       |                                                                           |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vann  | Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.<br>Eiendommen har ikke vannmåler |
| Avløp | Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.                                  |
| Vei   | Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.                                   |

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



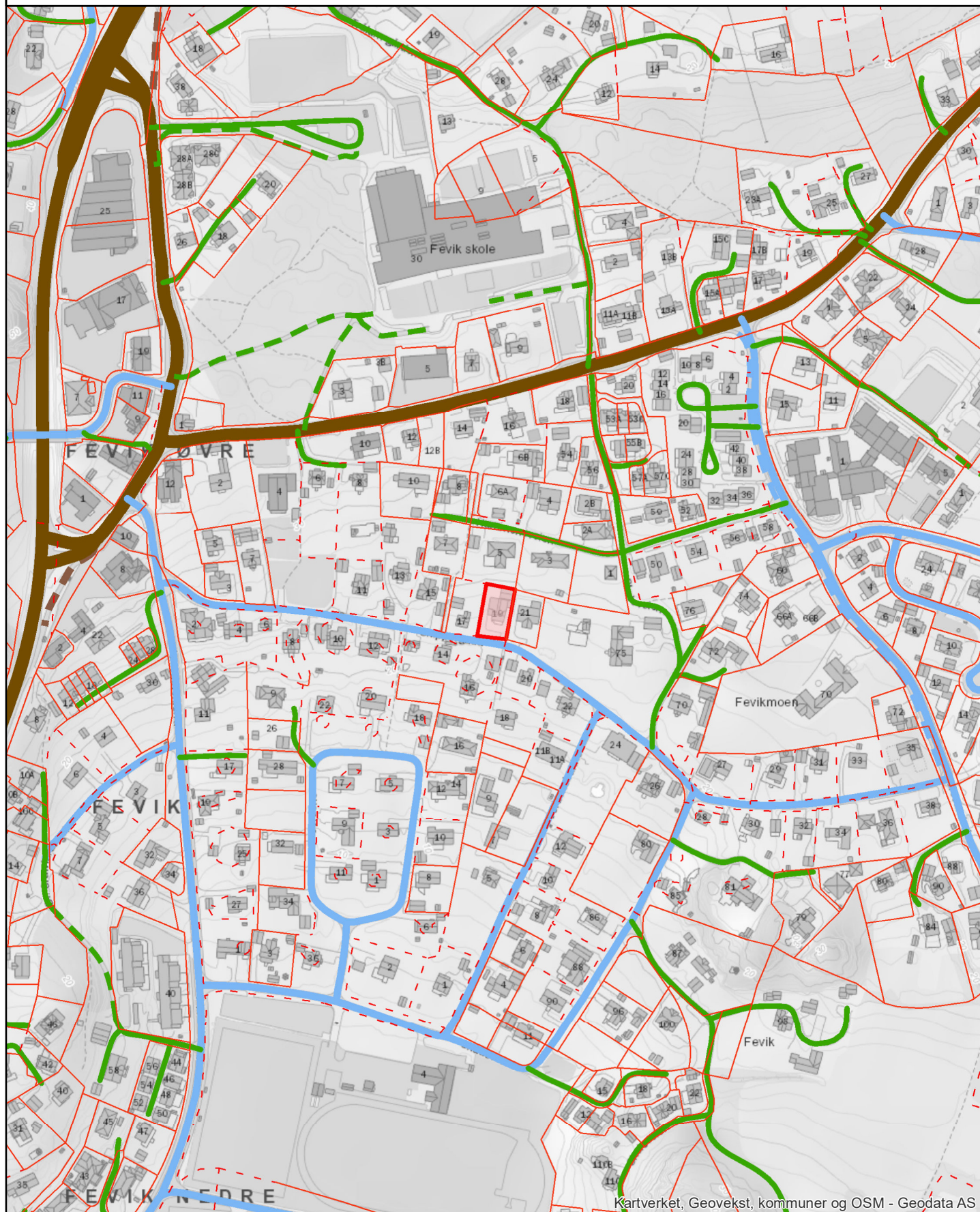
# Veikart

Adresse: Skippergata 19, 4870 FEVIK  
Gnr/Bnr: 50/44/0/0



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:3,500  
Areal: 695 m<sup>2</sup>  
Dato: 2022-09-07



# 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: Skippergata 19, 4870 FEVIK

Gnr/Bnr: 50/44/0/0

Planident: 132

Ikrafttreddesdato: 19.05.1954

Plannavn: FEVIK - 1954



Grimstad  
kommune

N

Målestokk:

1:1,000

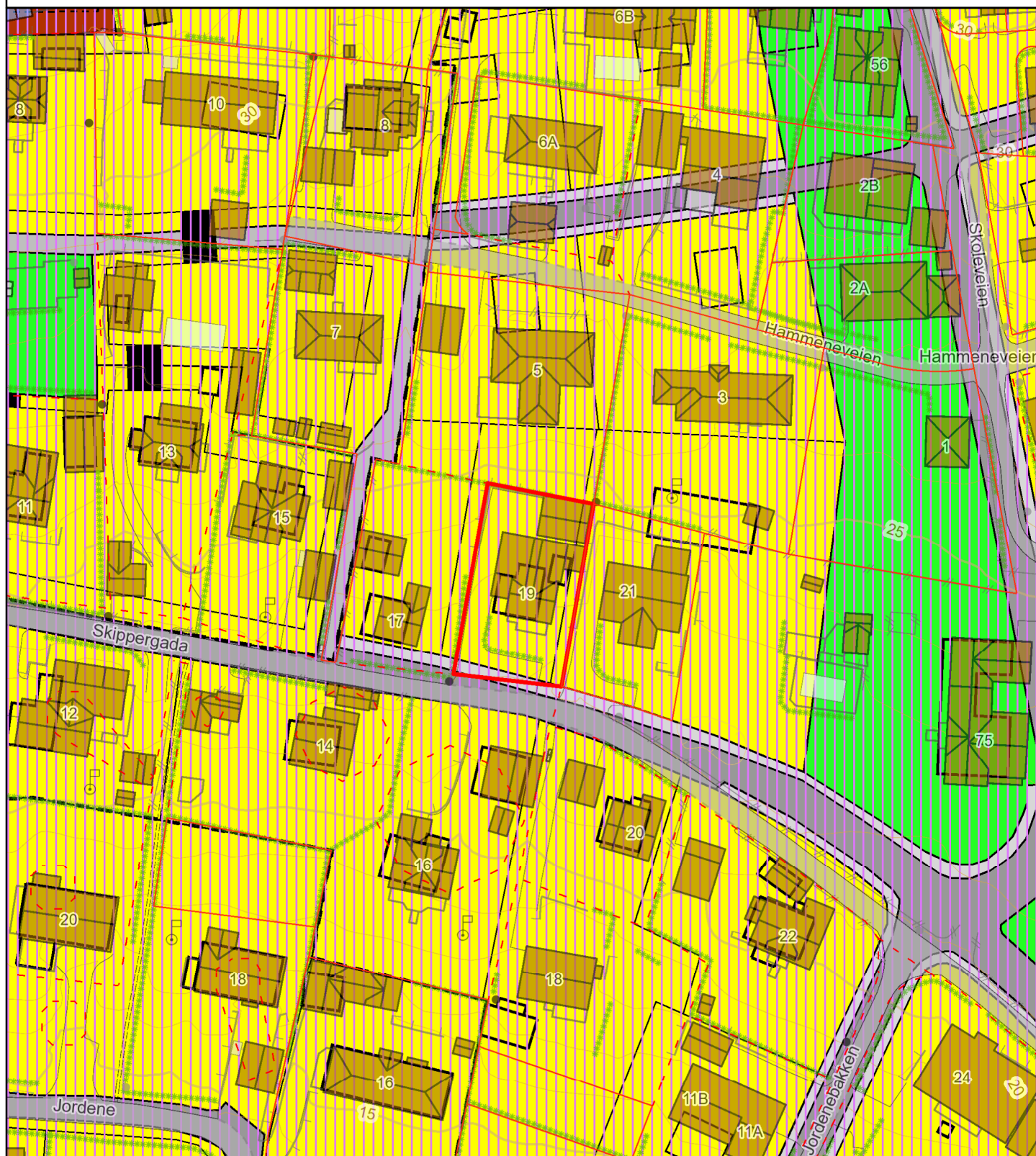
Dato:

2022-09-07



Formål: Annen veggrunn , Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



Tegnforklaring -

Reguleringsplan

- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- 3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning



|                          |                                |  |                        |  |                            |
|--------------------------|--------------------------------|--|------------------------|--|----------------------------|
|                          | Hensynssonegrense              |  | Kollektivtrase N       |  | Gang-/sykkelveg (tunnel) F |
|                          | Kommunedelplangrense           |  | Kollektivtrase (bru) N |  | Gang-/sykkelveg F          |
| <b>Hensynssoneområde</b> |                                |  |                        |  |                            |
|                          | Kp Sikringssone                |  | 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 (bru) F           |  | Adkomstveg (bru) N         |
|                          | Kollektivknutepunkt (tunnel) N |  | Bane N                 |  | Samleveg (tunnel) F        |
|                          | Kollektivknutepunkt (bru) F    |  | Bane (bru) N           |  | Samleveg F                 |
|                          | Kollektivknutepunkt N          |  | Skitrekk F             |  | Samleveg (tunnel) N        |
|                          | Kollektivknutepunkt (bru) N    |  | Skitrekk N             |  | Samleveg (bru) F           |
|                          | Vegkryss (tunnel) F            |  | Turvegrase F           |  | Samleveg N                 |
|                          | Vegkryss F                     |  | Turvegrase (tunnel) N  |  | Samleveg (bru) N           |
|                          | Vegkryss (tunnel) N            |  | Turvegrase (bru) F     |  | Hovedveg (tunnel) F        |
|                          | Vegkryss (bru) F               |  | Turvegrase N           |  | Hovedveg (tunnel) N        |
|                          | Vegkryss N                     |  | Turvegrase (bru) N     |  | Hovedveg (bru) F           |
|                          | Vegkryss (bru) N               |  | Turvegrase (tunnel) F  |  | Hovedveg N                 |
| <b>Samferdsel linjer</b> |                                |  |                        |  |                            |
|                          | Motorferdsel i utmark F        |  | Gangveg (tunnel) F     |  | Hovedveg (bru) N           |
|                          | Motorferdsel i utmark N        |  | Gangveg F              |  | Fjernveg (tunnel) F        |
|                          | Småbåtled F                    |  | Gangveg (tunnel) N     |  | Fjernveg F                 |
|                          | Småbåtled N                    |  | Gangveg (bru) F        |  | Fjernveg (tunnel) N        |
|                          | Skipsled F                     |  | Gangveg N              |  | Fjernveg (bru) F           |
|                          | Skipsled N                     |  | Gangveg (bru) N        |  | Fjernveg N                 |
|                          | Kollektivtrase (tunnel) F      |  | Sykkelveg (tunnel) F   |  | Fjernveg (bru) N           |
|                          | Kollektivtrase F               |  | Sykkelveg (tunnel) N   |  | Vegnett (tunnel) F         |
|                          | Kollektivtrase (bru) F         |  | Sykkelveg (bru) F      |  | Vegnett F                  |
|                          | Kollektivtrase (tunnel) N      |  | Sykkelveg (bru) N      |  | Vegnett (tunnel) N         |
|                          |                                |  | Sykkelveg N            |  | Vegnett (bru) F            |
|                          |                                |  | Sykkelveg (bru) F      |  | Vegnett N                  |
|                          |                                |  | Sykkelveg (bru) N      |  | Vegnett (bru) N            |

# Kommuneplan

Adresse: Skippergata 19, 4870 FEVIK

Gnr/Bnr: 50/44/0/0

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 næværende



Grimstad  
kommune

N

Målestokk:

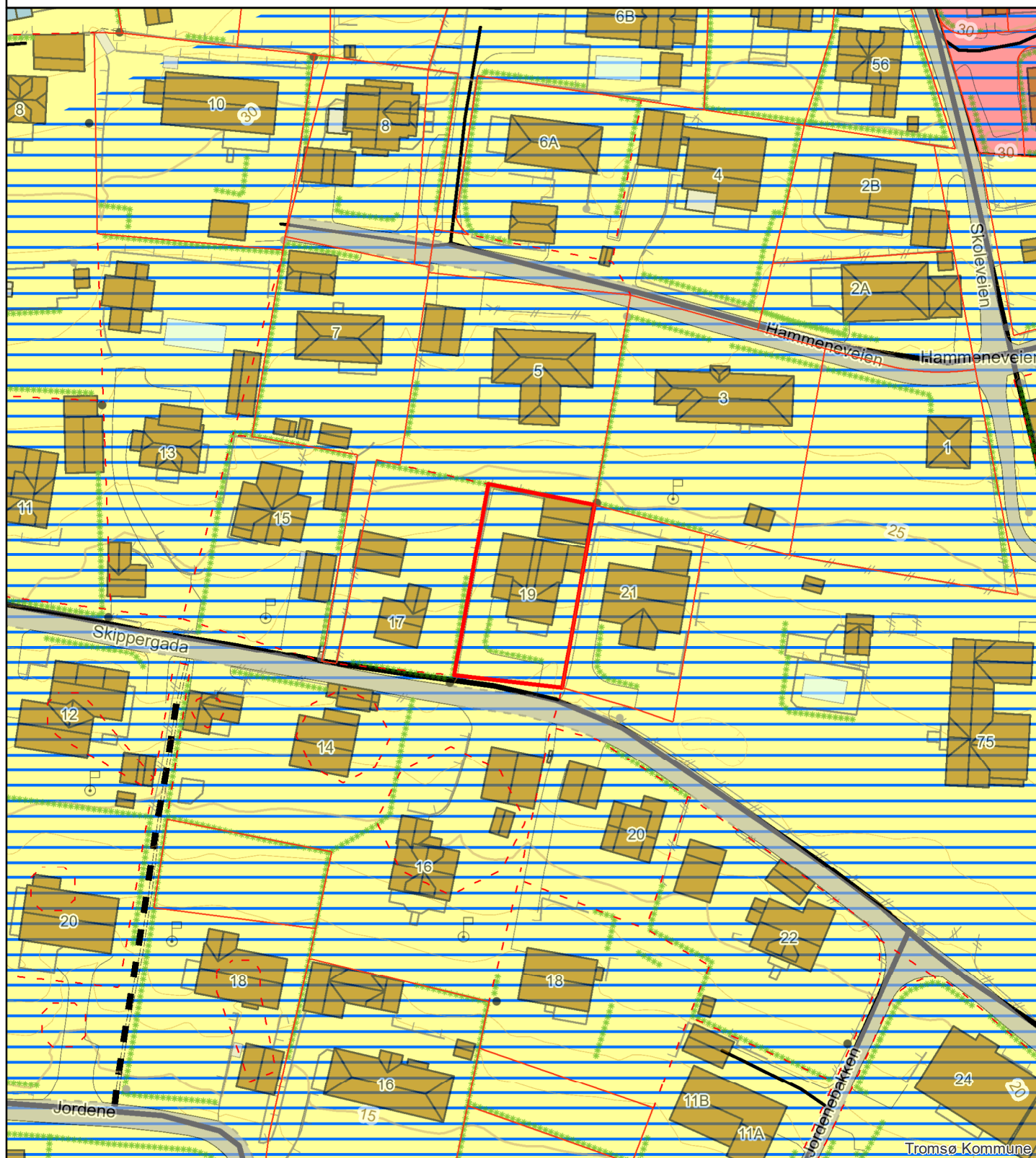
1:1,000

Dato:

2022-09-07



Hensynssone:





Tegnforklaring -

Kommuneplan

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

presentasjon

- KpAngittHensynSone, FISK
- KpAngittHensynSone, Bevaring naturmiljø
- KpAngittHensynSone, Friluftsliv
- KpAngittHensynSone, Kyststi
- KpAngittHensynSone, Landskap
- KpAngittHensynSone, HENSYNSZONE LANDBRUK
- KpAngittHensynSone, Landbruksbevaring
- KpFareSone, Flom
- KpFareSone, Skred
- KpSikringSone, Drikkevannskilde
- KpSikringSone, E18
- KpSikringSone, VERN 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 framt
- Tjenesteyting nåværende
- Tjenesteyting framtidig
- Fritids - og turistmål nåværende
- Fritids - og turistmål framtidig
- Råstoffutvinning nåværende
- Råstoffutvinning framtidig
- Næringvirksomhet nåværende
- Næringsvirksomhet framtidig
- Idrettsanlegg nåværende
- Idrettsanlegg framtidig
- Andre typer beb.anl.nåværende

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

# Kommunedelplan

Adresse: Skippergata 19, 4870 FEVIK

Gnr/Bnr: 50/44/0/0

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

Formål:

Hensynssone:



Grimstad  
kommune

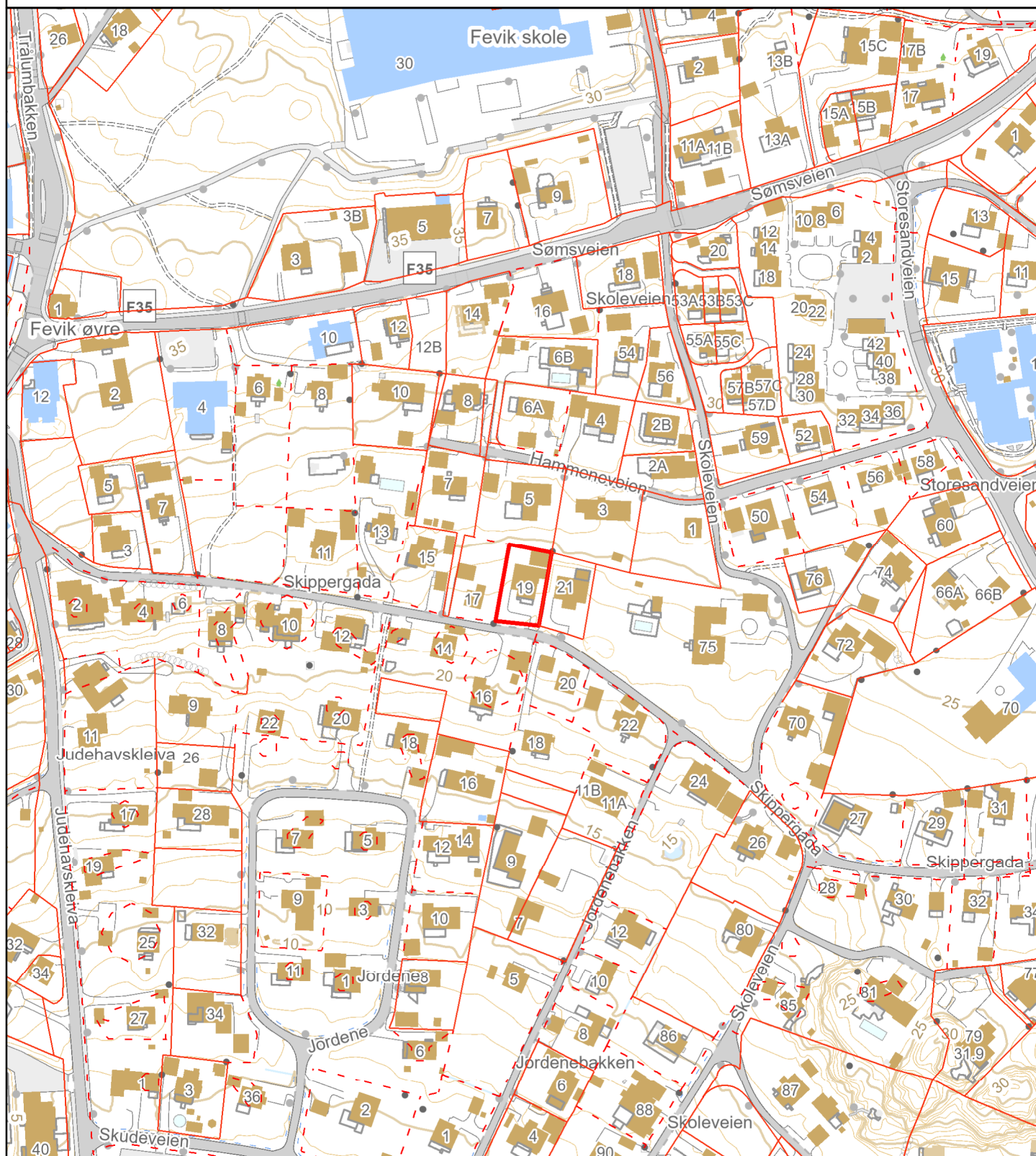
N

Målestokk:

1:2,500

Dato:

2022-09-07





# Arealplaner under arbeid

Adresse: Skippergata 19, 4870 FEVIK

Gnr/Bnr: 50/44/0/0

Planident: 363

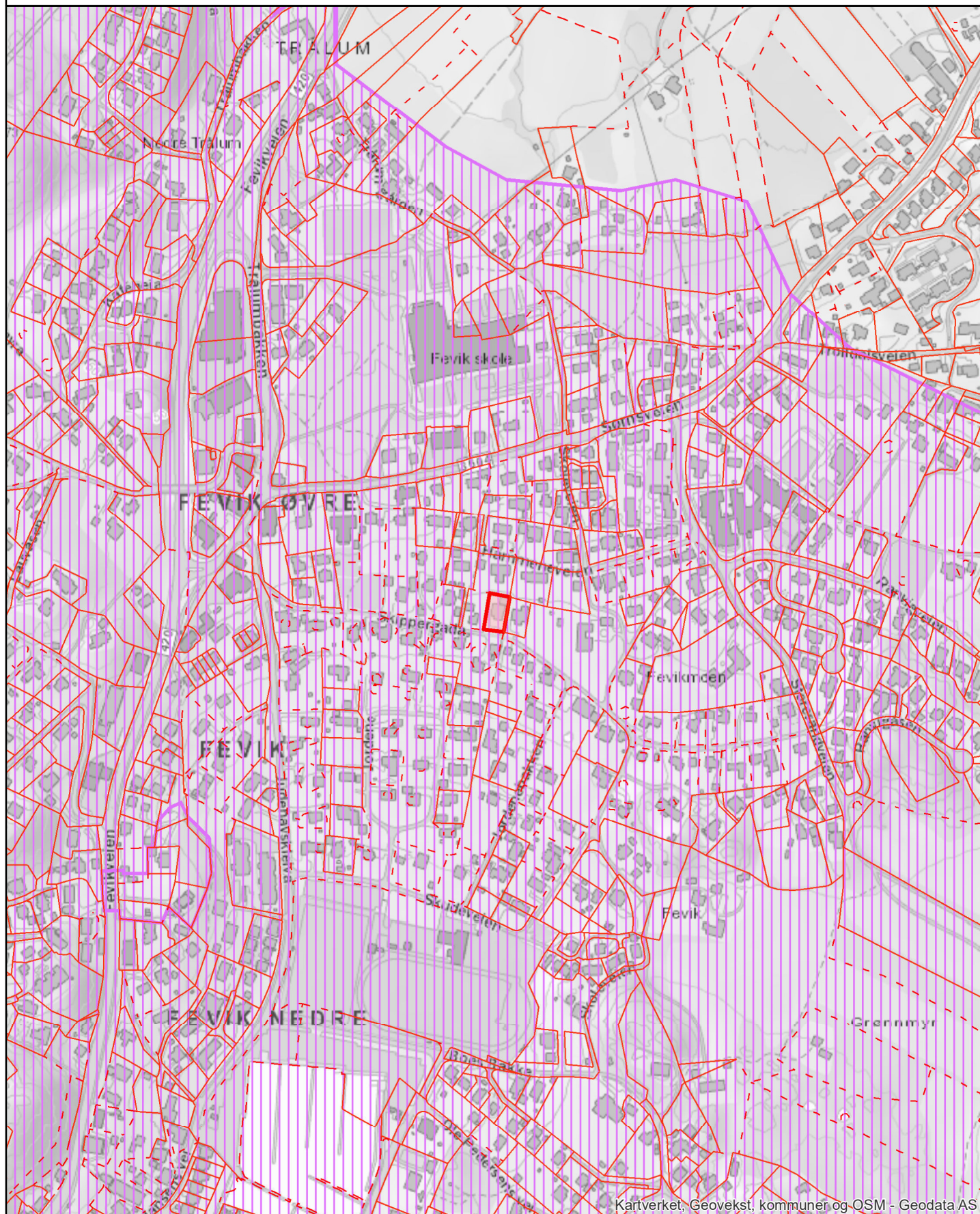
Plannavn: Kommunedelplan Fevik

Målestokk: 1:5,000

Dato: 2022-09-07



Grimstad  
kommune



# BUDSKJEMA

OPPDAGSNR. 21-22-0185



Eiendom:

## Skippergada 19, 4870 Fevik

Gnr. 50 Bnr. 44 i Grimstad kommune

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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/-sted

Postnr/-sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

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!

Legg inn bud

### Identifiser deg med:

-  **BankID**  
Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
-  **BankID på Mobil**  
Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
-  **Ingen elektronisk ID**  
Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

### Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyerelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)  
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

#### 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 budforhøyerelser 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 / budforhøyerelser 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 budforhøyerelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyerelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!











**sormegleren.no**



**SØRMEGLEREN**

**CAMILLA STENBERG RIMESTAD** | Eiendomsmegler | **40 40 80 31** |  
**camilla@sormegleren.no** | **GRIMSTAD** | Storgaten 10 | 37 25 70 00