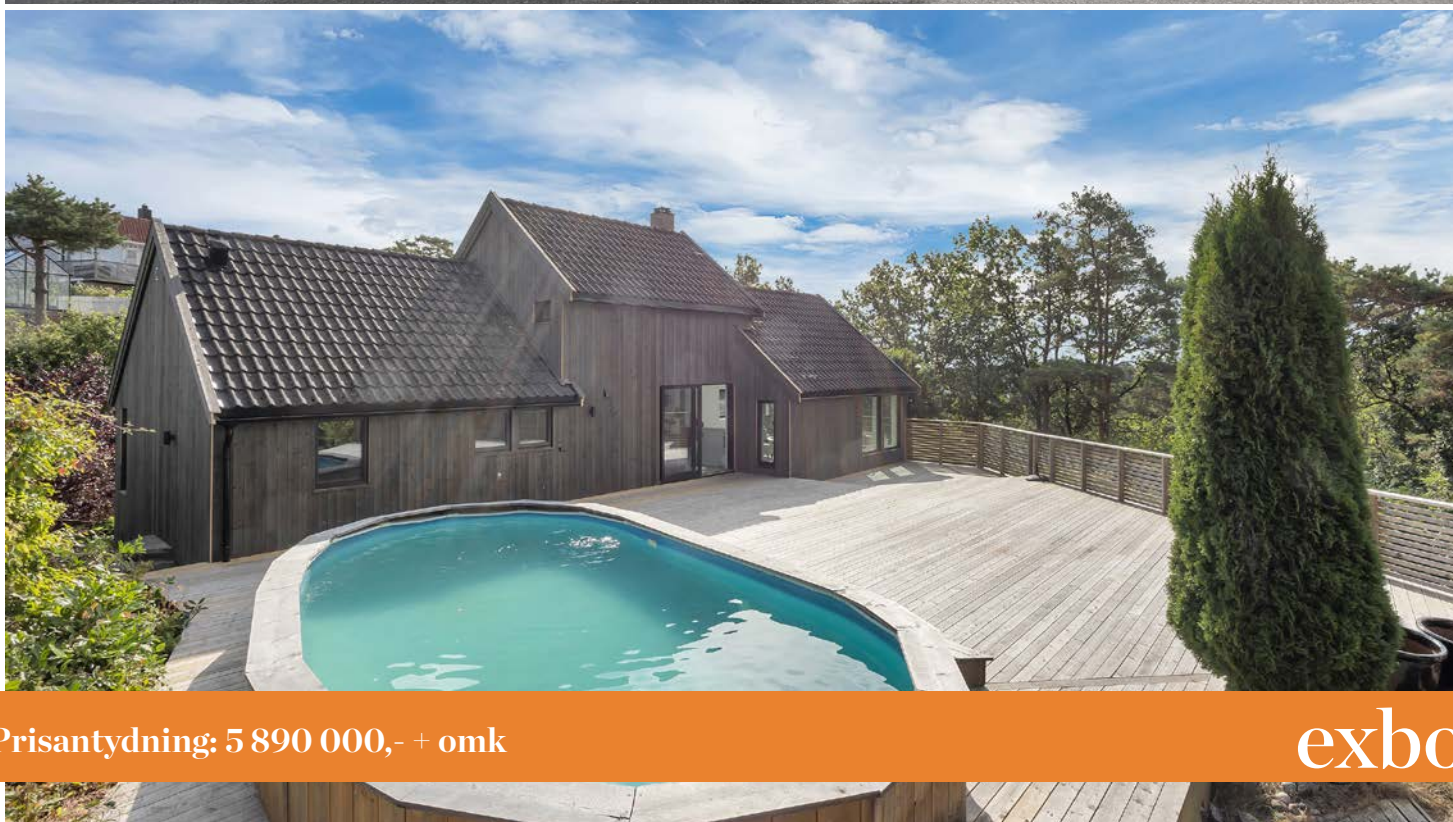


GRIMSTAD

LAURÅSLIA 22, 4886 GRIMSTAD

Særpreget og betydelig oppgradert enebolig | 4 soverom | Hybel | Stor terrasse med basseng



Prisantydning: 5 890 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Lauråsli 22! En særpreget og betydelig oppgradert enebolig med barnevennlig beliggenhet i Prestegårdsskogen. Hoveddelen byr på to soverom samt alkove på loft, romslig stue med store vindusflater og et lekkert, nyoppusset bad. Hybelen i underetasjen har egen stue/kjøkken, to soverom og nytt, delikat bad/vaskerom.

De senere årene er boligen blant annet etterisolert, vinduer og kledning er skiftet og ny terrasse er bygget. Utvendig får du en stor terrasse med basseng, romslig gårds plass og garasje.

Eiendommen ligger i et rolig og familievennlig boligområde med nærhet til skole, barnehage, flotte turområder og Grimstad sentrum.

Adresse	Lauråsli 22
Prisantydning	5 890 000,- + omk.
Omkostning	163 040,-
Totalpris	6 053 040,-
BRA-i/BRA Total	181/181 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1986
Tomt	746.8 kvm
Soverom	4

Kontaktperson i Exbo

Benjamin Wold Stiansen
Eiendomsmegler
Telefon: 954 26 574
Mail: bs@exbo.no



INNHold



4 Salgsoppgave

96 Boligkjøperforsikring

102 Budskjema



Exbo avd. Grimstad
Storgaten 16B
4876 GRIMSTAD
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 181 kvm
 BRA totalt: 181 kvm
 TBA: 96 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-i: 77 kvm:

Entré hybel, stue/kjøkken hybel, bad/vaskerom hybel, soverom 1 hybel, soverom 2 hybel, bod hybel, gang hybel, hall m/trapp

1. etasje:

BRA-i: 86 kvm:

Bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2

2. etasje

BRA-i: 18 kvm:

Alkove

TBA fordelt på etasje

1. etasje

96 kvm

Ikke målbare arealer

Boligen har 6 kvm som ikke er måleverdig.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Eier opplyser at døren inn til hybelen i underetasjen kan monteres før overtakelse om ønskelig.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

746.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Festet tomt

Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med gode utearealer og flere anvendelige soner. På baksiden av boligen er det etablert en romslig terrasse med basseng

og god plass til både spisegruppe, loungemøbler og øvrig utemøblering. Uteområdet fremstår skjernet og innbydende, med omkringliggende vegetasjon som bidrar til en lun atmosfære.

På fremsiden er det et stort, steinlagt gårdsrom med gode parkeringsmuligheter og adkomst til frittstående garasje. Tomten er for øvrig opparbeidet med beplantning og naturtomt.

Boden ved terrassen er delvis plassert over eiendomsgrensen og inn på naboeiendommen. Det vises til vedlagt kart i salgsoppgaven for nærmere angivelse av plasseringen.

Årlig festeavgift

Kr 7 045

Festetid

80

Regulering av festeavgift

Festeavgiften kan reguleres i henhold til bestemmelsene i festekontrakten. Tomten kan frikjøpes etter nærmere avtale med grunneier. Det vises for øvrig til vedlagte festekontrakt som følger salgsoppgaven.

Fstekontrakt datert

05.03.1984.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i Prestegårdsskogen, et etablert og rolig boligområde i Grimstad. Her bor man tilbaketrukket i grønne omgivelser, samtidig som det er kort vei til Grimstad sentrum med butikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud. Lauråsli er en del av Prestegårdsskogen boligområde.

Området byr på flotte muligheter for tur- og friluftsliv. I nærområdet finnes flere turveier og stier gjennom skog og variert terreng, blant annet med forbindelse mot Myråsen, Prestedalen og øvrige turområder.

Beliggenheten passer godt for barnefamilier, med nærhet til skole, barnehage og fritidstilbud. Samtidig er det enkel adkomst til E18, som gir gode forbindelser videre mot blant annet Arendal og Kristiansand.

Her får man en fin kombinasjon av rolige og naturnære omgivelser, familievennlig bomiljø og kort vei til Grimstad sentrum.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Jan Arild Tallaksen

Selger

Bastian Gonzalo Amundsen
Nathalie Martinsen Valborgland

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er oppvarmet loftsrom. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Det er malte vinduer med 3-lags glass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Årlig justeringer av dører må forventes. Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNENDIG

Gulvene er av furu, flis og betong. Veggene er utført med tapet, trepanel og betongvegg. Himlingen har malte plater, malte glatte flater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark. Bygget er ikke oppført med radonsperre. Det er elementpipe og peisovn. Bakkant av boligen ligger delvis under terreng. Veggene mot terreng er påført med trekonstruksjon på innsiden. Det ble ikke registrert avvik eller tegn til fuktskader i konstruksjonen. Det er malt tretrapp. Innvendig har boligen malte dører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes. Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen, kun mindre sukkermaur som må ansees som normalt fra tid til annen.

VÅTROM

1. etasje > Bad/vaskerom

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk og slukrenne ved vegg i dusjonen. Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med elektrisk vifte, det er spalte for tilluft ved dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Underetasje > Bad/vaskerom hybel

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte flater. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. På gulvet er det smøremembran som tettesjikt, vegger med overflater av baderomsplater som tettesjikt. Membranen har en alder som tilsier at den fortsatt er innenfor forventet brukstid. Våtrommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Avløpsrørene er tilkoblet pumpe. Rommet er ventilert med elektrisk vifte, det er spalte for tilluft ved dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Stue/kjøkken hybel

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Alle synlige deler av avløpsrørene i bygget er byttet i forbindelse med renovering. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank og en ca. 120 liters tank. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Elektrisk anlegg er opplyst installert i 1985. Det er brannslukker og røykvarsler i bygget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen er ukjent. Det er grunnmursbeskyttelse

og sprengsteinsfylling, utført i 1985. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Rundt boligen er det etablert fall bort fra murene. Store deler av terrenget er ikke synlig da det er etablert veranda/platting. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige deler. Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Innhold

1. etasje: Entré/gang, romslig stue med store vindusflater og god takhøyde, kjøkken, to soverom samt lekkert, nyoppusset bad/vaskerom. Fra stuen er det utgang til den store terrassen og uteområdet med basseng.

Hems: Alkove med plass til seng og øvrig møblering.

Underetasje/hybel: Egen entré, stue/kjøkken, to soverom, nytt bad/vaskerom, bod, gang og hall med trapp. Dette gir gode muligheter for utleie eller en separat avdeling for familie og gjester.

I tillegg medfølger frittstående garasje og gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen eiendom. Det er frittstående garasje, i tillegg til romslig gårdsplass med plass til flere biler.

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Selger opplyser at det kan settes inn dør mellom hybelen og hoveddelen dersom ny eier ønsker dette.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Peis i stue og varmepumpe ellers elektrisk.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

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

Energikarakter

D

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A_G.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 890 000

Kommunale avgifter

Kr 4 809

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter består av avgifter til kommunen og renovasjon.

Kommunale avgifter utgjør kr. 4 809,- pr. år. Dette omfatter: feiing, vann og avløp.

Renovasjon utgjør kr. 4 818,-. Dette beløpet varierer etter

forbruk. Det er 4 terminer i året.

I tillegg kommer eiendomsskatt på kr. 6 500,- og festeavgift på kr. 7 045,-.

Formuesverdi primær

Kr 1 169 408

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 677 633

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Lillesands sparebank. Dette skal du

som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet!

La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 87, bruksnummer 75 i Grimstad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4202/87/75:

24.05.1984 - Dokumentnr: 2899 - Festekontrakt - vilkår Gjelder framfeste

Festetid: 80 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 531

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

MED FLERE BESTEMMELSER

Pant for forfalt festeavgift som står tilbake for lån eller bidrag av det offentlige eller av banker m.v.

16.09.1983 - Dokumentnr: 5396 - Festekontrakt - vilkår Festetid: 80 år

LEIE PR. DEKAR (MÅL) NOK 270

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

LEIE 80 ÅR

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

16.09.1983 - Dokumentnr: 5396 - Festekontrakt - vilkår Gjelder feste

Festetid: 80 år

LEIE PR. DEKAR (MÅL) NOK 270

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

LEIE 80 ÅR

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

24.05.1984 - Dokumentnr: 2899 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste

Festetid: 80 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 531

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

MED FLERE BESTEMMELSER

Pant for forfalt festeavgift som står tilbake for lån eller bidrag av det offentlige eller av banker m.v.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert:
15.05.1985.

Grimstad kommune ga den 04.08.2026 tillatelse til bruksendring av deler av boligen, herunder etablering av hybel i underetasjen. Tiltaket innebærer ikke etablering av en ny boenhet. Før bruksendringen tas i bruk skal kommunen etter søknad utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Selger opplyser at dør mellom hybelen og hoveddelen kan monteres før overtakelse dersom kjøper ønsker dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i område regulert til: Områder for boliger m/tilhørende anlegg. Jfr. Plannavn:

PRESTEGÅRDSSKOGEN. Ikrafttredelsesdato:
18.12.1981.

Boligen er i henhold til kommuneplan avsatt til:
Boligbebyggelse nåværende. Ikrafttredelsesdato:
21.10.2019.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet

skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen 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 nødvending 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 ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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 vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 890 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

147 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

148 340,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

163 040,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

6 038 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

6 053 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 163 040

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerns vederlag

Meglerns vederlag er avtalt til 1,00 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 105 608 ,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Benjamin Wold Stiansen

Eiendomsmegler

bs@exbo.no

Tlf: 954 26 574

Lillie Dalane

Eiendomsmegler

ld@exbo.no

Tlf: 908 47 890

Exbo avd. Grimstad, Storgaten 16B

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

02.09.2026





Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.









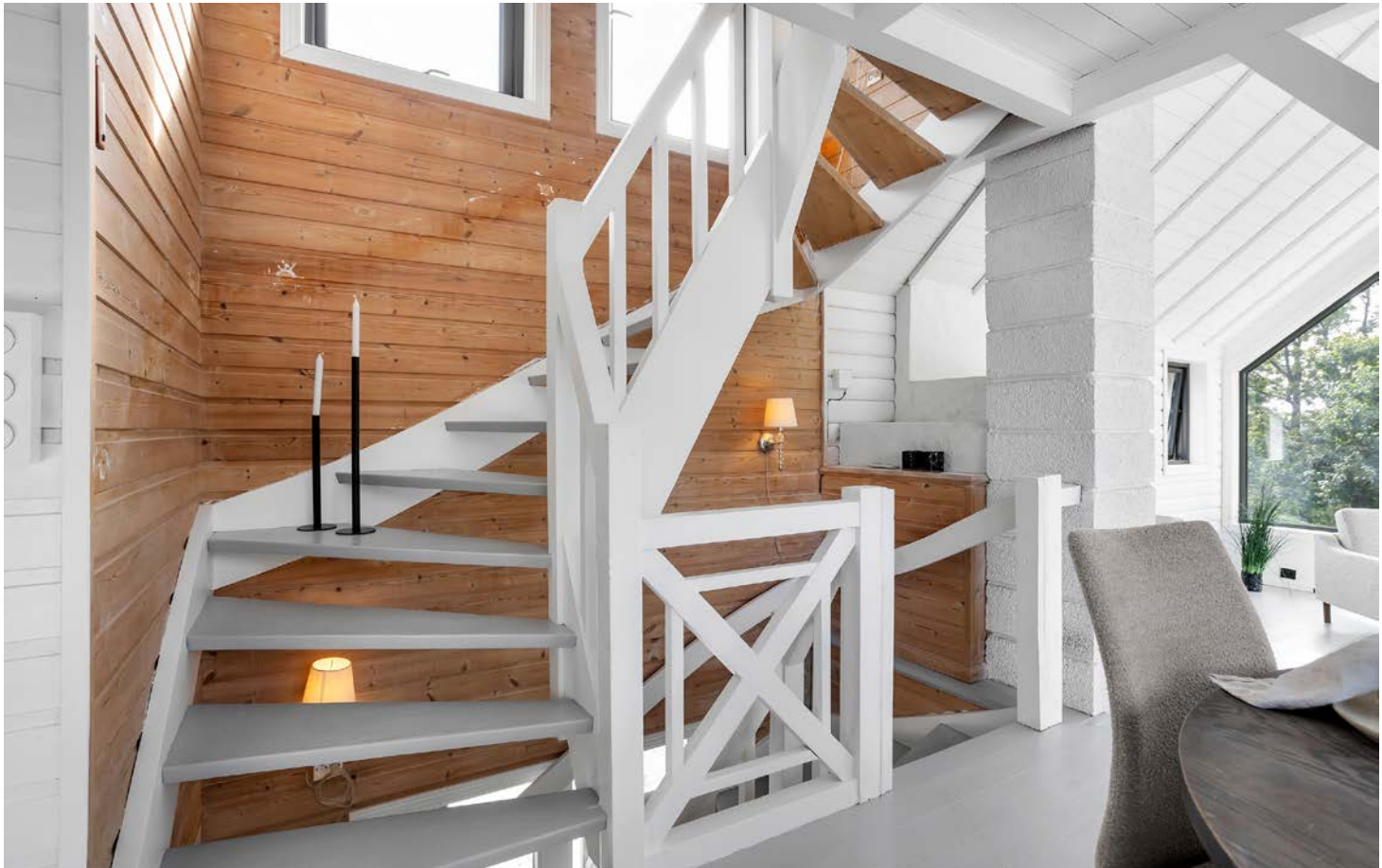














Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.







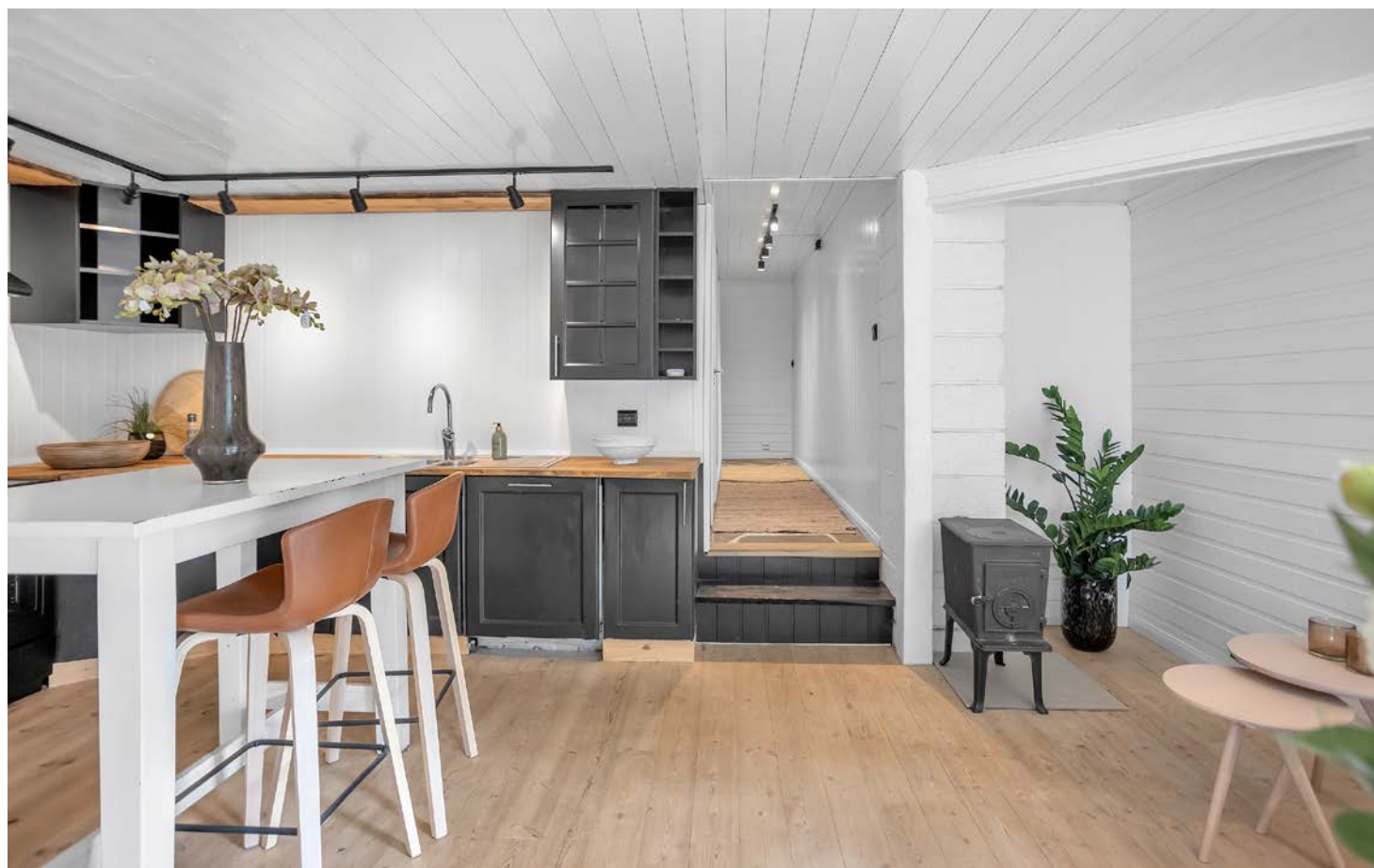


Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

















Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Grimstad	
Oppdragsnr.	
1009260026	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nathalie Martinsen Valborgland	Bastian Gonzalo Amundsen
Gateadresse	
Lauråslia 22	
Poststed	Postnr
GRIMSTAD	4886
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Bastian amundsen
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1009260026

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad oppe er tatt av Thomas høsten, membran osv Bastian Amundsen har stått på kveldene og snekret vegger, Bad nede er tatt av Agder betong entreprenør, membran på gulv Bastian har lagt fliser selv, og monter fibo plater Alt av Elektriker er gjort gjennom Agder el, og rørlegger er gjort av Grimstad rør as

Arbeid utført av

Flislegger thomas høsten, Agder betong entreprenør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oppgradert i nærmeste tid

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bruksendring er godkjent med forbehold om at dør settes inn, dette kan eier gjøre før overtakelse om ønskelig.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen få sukker maur her og der, ikke vært en plage

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bad og hybel

Arbeid utført av

Agder el

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El bil lader, var her når vi kjøpte

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg har stått på kveldene og etter isolert hele huset, byttet alle vinduene, og kledning. Bygd ny terrasse og pusset opp huset.

Arbeid utført av

Bastian Amundsen

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybel

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Søknad sendes forløpende

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybel i kjellern skal bruksendre, søknad sender omløpende

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Søknad sendes fortløpende

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

- 25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nathalie Marthinsen	6760d87ecab4b7bce5b1	21.08.2026	Signer authenticated by One time code
Valborgland	21c18bf4ad696c175a1a	15:05:35 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bastian Amundsen	81e586beef1f4ff425c533e	21.08.2026	Signer authenticated by One time code
	0d87ffb41fbae179c	15:01:59 UTC	

Document reference: 1009260026

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport



Enebolig



Lauråslia 22, 4886 GRIMSTAD



GRIMSTAD kommune



gnr. 87, bnr. 75

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 10.08.2026

Rapportdato: 20.08.2026

Oppdragsnr.: 20924-3082

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: DP2054

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Gøran Knutsen er ansatt i JATBygg AS med bakgrunn som tømrer, utdannet fagskoleingeniør og takstmann.

Han arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom, og bidrar med faglig kompetanse innen tekniske vurderinger, tilstandsrapportering og taksering.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

JATBygg AS legger vekt på faglig kvalitet, grundighet og uavhengige vurderinger i alle oppdrag.



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarett. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak.
Det er oppvarmet loftsrom.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Det er malte vinduer med 3-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Årlig justeringer av dører må forventes.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av furu, flis og betong.
Veggene er utført med tapet, trepanel og betongvegg. Himlingen har malte plater, malte glatte flater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.
Bygget er ikke oppført med radonsperre.
Det er elementpipe og peisovn.
Bakkant av boligen ligger delvis under terreng. Veggene mot terreng er påforet med trekonstruksjon på innsiden. Det ble ikke registrert avvik eller tegn til fuktskader i konstruksjonen.
Det er malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte dører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.
Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen, kun mindre sukkermaur som må ansees som normalt fra tid til annen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

1. etasje › Bad/vaskerom
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater.
Det er flislågt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk og slukrenne ved vegg i dusjonene.
Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med elektrisk vifte, det er spalte for tilluft ved dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Underetasje › Bad/vaskerom hybel
Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte flater.
Det er flislågt gulv med elektriske varmekabler.
På gulvet er det smøremembran som tettesjikt, vegger med overflater av baderomsplater som tettesjikt.
Membranen har en alder som tilsier at den fortsatt er innenfor forventet brukstid.
Våtrommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Avløpsrørene er tilkoblet pumpe.
Rommet er ventilert med elektrisk vifte, det er spalte for tilluft ved dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Stue/kjøkken hybel

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besikttet i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Alle synlige deler av avløpsrørene i bygget er byttet i forbindelse med renovering.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank og en ca. 120 liters tank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Elektrisk anlegg er opplyst installert i 1985.
Det er brannslukker og røykvarsler i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.
Det er grunnmursbeskyttelse og sprengsteinsfylling, utført i 1985.
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.
Rundt boligen er det etablert fall bort fra murene. Store deler av terrenget er ikke synlig da det er etablert veranda/platting.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige deler.
Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

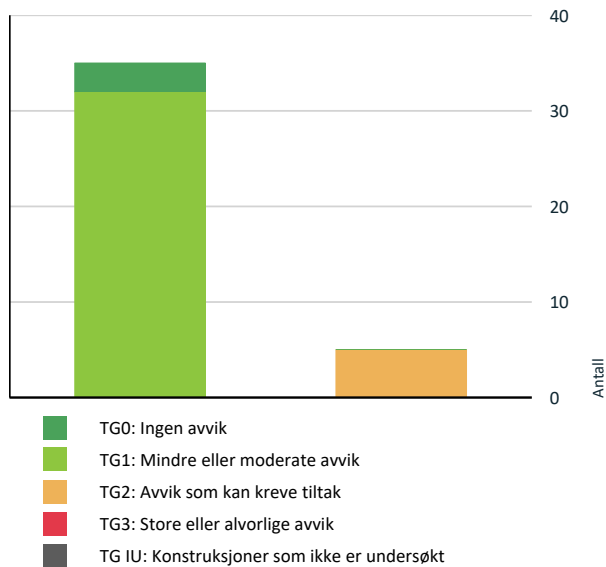
Enebolig

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

Eier opplyser at døren inn til hybelen i underetasjen kan monteres før overtakelse om ønskelig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ⚠ Eldre piper kan bli mer utsatt for sprekker, lekkasjer eller andre skader, noe som kan føre til funksjonsfeil eller behov for reparasjoner.
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
⚠ Utvendig > Takteking	Gå til side
⚠ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
⚠ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
⚠ Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
⚠ Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom hybel > Overflater, vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1985

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bytte takstein ved behov da det ved knekte stein er fare for vann på undertaket og fukt/råte i underliggende konstruksjoner.

Eldre takteking og undertak krever jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør påregnes utskiftning av undertak og takteking på sikt som følge av alder og naturlig slitasje, beslag på piper bør da også skiftes for at skader ikke skal oppstå.

Systematisk vedlikehold og utbedring av skader ved behov kan forlenge takets gjenværende levetid.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er oppvarmet loftsrom.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Tilstandsrapport



Kledning montert med gripe mot terrassen.



TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 3-lags glass.
Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer av dører må forventes.
Verandadører som er montert nær platting bør holdes rene for snø, det må forventes noe mer vedlikehold på værutsatte dører.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av furu, flis og betong.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med tapet, trepanel og betongvegg. Himlingen har malte plater, malte glatte flater og trepanel.
De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Det må forventes hakk og merker i overflatene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig. Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.

Ingen unormale funn ved måling i enkelte rom i hver etasje.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Det er målt tilfeldige plasser med avvik innenfor gjeldende standard.



Radon

Beskrivelse

Bygget er ikke oppført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og peisovn.

Vurdering av avvik:

- Eldre piper kan bli mer utsatt for sprekker, lekkasjer eller andre skader, noe som kan føre til funksjonsfeil eller behov for reparasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Eldre pipeløp har økt risiko for slitasje i innvendig foring, fuger og overganger. Over tid kan dette medføre redusert tetthet, svekket trekk eller behov for rehabilitering. Selv om det ikke er registrert tegn til akutt funksjonssvikt ved befaring, må aldersrelatert nedbrytning og økt vedlikeholdsbehov påregnes. Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging i henhold til kommunal feiing og tilsyn. Ved tegn til dårlig trekk, sprekkeformasjoner eller lekkasje bør nærmere undersøkelser foretas. Rehabilitering eller innvendig rørforing kan bli aktuelt på sikt som følge av alder og naturlig slitasje.



TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

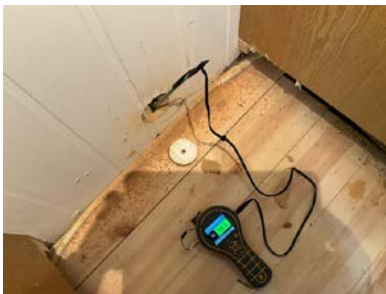
Bakkant av boligen ligger delvis under terreng. Veggene mot terreng er påført med trekonstruksjon på innsiden. Rommene som vender mot terreng benyttes til soverom, teknisk rom og gang. Overflater består av malte flater i soverom, platekledning i teknisk rom og malte plater i gang.

Tilstandsrapport

Det er foretatt hulltaking i konstruksjonen fra gang for kontroll av fuktforhold i påforet vegg. Det ble ikke registrert avvik eller tegn til fuktskader i konstruksjonen. Fuktquotemåling i treverk viste verdier på 15 vektprosent på befaringsdagen, noe som indikerer tørre forhold i målepunktet.

Konstruksjoner under terreng er utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. Fuktinnhold i slike konstruksjoner vil kunne variere gjennom året, avhengig av nedbørsmengder, grunnforhold og temperaturforhold. Påforede vegger mot terreng erfaringsmessig mer sårbare dersom fukt blir innestengt. Det ble ikke registrert tegn til fuktproblematikk eller skader ved befaringstidspunktet. Måleresultater og observasjoner indikerer tilfredsstillende forhold i konstruksjonen på kontrolltidspunktet.

Ingen tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold og jevnlig oppfølging av fuktforhold i rom under terreng.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen, kun mindre sukkermaur som må ansees som normalt fra tid til annen. Det ble ikke observert indikasjoner på forekomst av dette under befaringen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura og bilder.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremvist dokumentasjon på våtrommet i form av bilder, kvitteringer eller beskrivelser.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 20 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 15 mm.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk og slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert med elektrisk vifte, det er spalte for tilluft ved dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, måling utført i bunnsvill mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av faktura og bilder.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremvist dokumentasjon på våtrommet i form av bilder, kvitteringer eller beskrivelser.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte flater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert med list.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert med list, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.



Anbefaler tett kabinett.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 35 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør.
Det er registrert noe hull lyd under enkelte flis.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG I Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

På gulvet er det smøremembran som tettesjikt, vegger med overflater av baderomsplater som tettesjikt.
Membranen har en alder som tilsier at den fortsatt er innenfor forventet brukstid.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG I Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Avløpsrørene er tilkoblet pumpe.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG I Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventileret med elektrisk vifte, det er spalte for tilluft ved dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, måling utført i bunnsvill mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Vurdering av avvik:

- Er det påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Avviket er kun kosmetisk betydning, nye overflater bør påregnes samt utskifting av hengsler osv.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TGI Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

TGI Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Alle synlige deler av avløpsrørene i bygget er byttet i forbindelse med renovering.

TGI Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

På boliger med naturlig ventilasjon, kan det ofte oppstå kondens i forbindelse med oppvarming i kalde rom. For å minimere sjansen for at dette skal oppstå må det luftes jevnlig slik at fuktigheten i bygget kommer ut.

TGI Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank og en ca. 120 liters tank.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Elektrisk anlegg er opplyst installert i 1985. Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

Tilstandsrapport



Anlegget er nylig gjennomgått av elektriker.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannslukker og røykvarsler i bygget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.



TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse og sprengsteinsfylling, utført i 1985.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig innneklima over tid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Redusert funksjon i dreneringssystemet kan føre til økt fuktbelastning mot kjellervegger. Ved vedvarende fuktpåvirkning kan det over tid oppstå muggvekst, sverting av materialer eller nedbrytning av trekonstruksjoner i utforede vegger.

Da deler av konstruksjonen ligger skjult bak innvendige overflater, kan eventuell skadeutvikling skje uten at dette nødvendigvis er synlig fra tilgjengelige kontrollpunkter.

Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid. Utskifting av drenering og etablering av ny utvendig fuktsikring må påregnes på sikt.

Inntil dette eventuelt utføres bør konstruksjonen følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av fukt eller skader i rom under terreng.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Store deler av murene er ikke tilgjengelige for kontroll grunnet veranda i front av bygget. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av de synlige delene av murene.

Tilstandsrapport

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Rundt boligen er det etablert fall bort fra murene. Store deler av terrenget er ikke synlig da det er etablert veranda/platting. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige deler.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
Innvendig stoppekran er funksjonstestet og utvendig stoppekran er ikke lokalisert.
Vurderingen og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på anlegget da rør og koblinger er nedgravd.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.
- Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eldre piper kan bli mer utsatt for sprekker, lekkasjer eller andre skader, noe som kan føre til funksjonsfeil eller behov for reparasjoner.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Eldre pipeløp har økt risiko for slitasje i innvendig foring, fuger og overganger. Over tid kan dette medføre redusert tetthet, svekket trekk eller behov for rehabilitering. Selv om det ikke er registrert tegn til akutt funksjonssvikt ved befaring, må aldersrelatert nedbrytning og økt vedlikeholdsbehov påregnes. Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging i henhold til kommunal feiing og tilsyn. Ved tegn til dårlig trekk, sprekke dannelser eller lekkasje bør nærmere undersøkelser foretas. Rehabilitering eller innvendig rørforing kan bli aktuelt på sikt som følge av alder og naturlig slitasje.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskaade ved ferdsel i trappen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

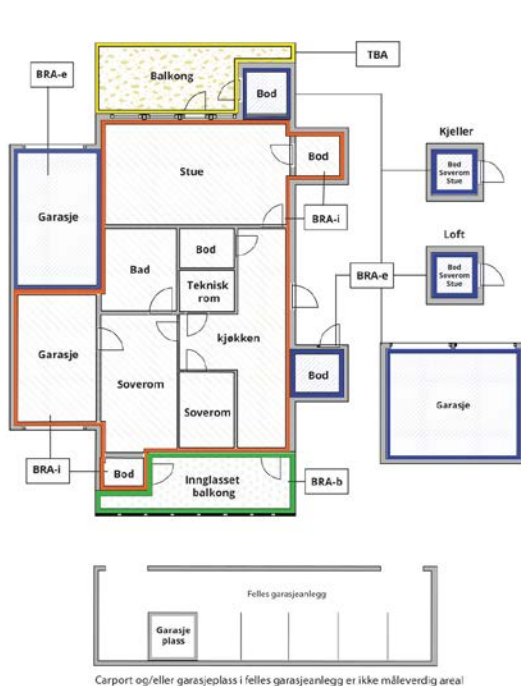
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hems	18			18		6	24
1. etasje	86			86	96		86
Underetasje	77			77			77
SUM	181				96	6	187
SUM BRA	181						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Alkove		
1. etasje	Bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2		
Underetasje	Entré hybel, stue/kjøkken hybel, bad/vaskerom hybel, soverom 1 hybel, soverom 2 hybel, bod hybel, gang hybel, hall m/trapp		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Eier opplyser at døren inn til hybelen i underetasjen kan monteres før overtakelse om ønskelig.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Bastian Gonzalo Amundsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	87	75		0	746.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Lauråsli 22

Hjemmelshaver

Amundsen Bastian Gonzalo, Valborgland Nathalie
Marthinsen, Grimstad Kommune, Allstad
Grunneiendom AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.05.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	09.08.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	17.08.2026		Gjennomgått	5	Nei
Bilder og faktura på våtrom	10.08.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskiknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Nabolagsprofil

Lauråslia 22 - Nabolaget Prestegårdsskogen - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Prestegårdsskogen Linje 101	7 min 0.6 km
Øygårdsdalen Totalt 16 ulike linjer	21 min 1.9 km
Rise stasjon Linje R50	21 min 19.5 km
Guldsmedenga ferjekai Linje 191	24 min 19.9 km
Norodden ferjekai Linje 191	24 min 20.5 km

Skoler

Landvik skole (1-7 kl.) 385 elever, 18 klasser	20 min 1.8 km
Frivoll skole (1-7 kl.) 138 elever, 10 klasser	6 min 2.9 km
Grimstad International School (1-6 kl.) 18 elever, 2 klasser	6 min 2.6 km
Drottningborg ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 16 klasser	6 min 2.6 km
Holviga ungdomsskole (8-10 kl.) 185 elever, 10 klasser	8 min 4 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	6 min 2.5 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	14 min 8.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

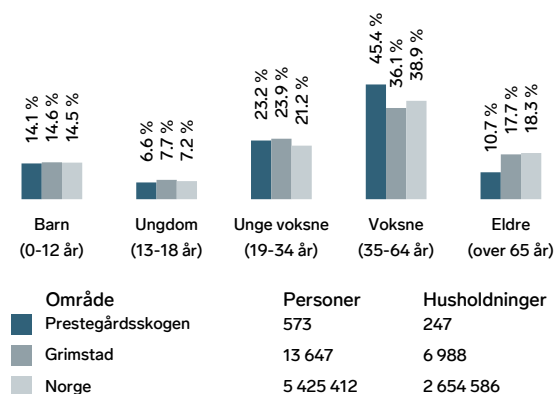
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Regnbuebarna (1-5 år) 30 barn	14 min 1.3 km
Espira Holbekk idrettsbarnehage (1-5 år) 101 barn	14 min 1.3 km
Myråsen barnehage (1-5 år) 97 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Bergemoen	11 min
Coop Extra Øygårdsdalen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	21 min 2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Trafikk

Lite trafikk 92/100



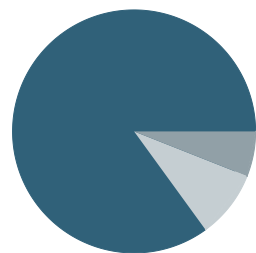
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

	Prestegårdsskogen nærmiljøanlegg	6 min
	Ballspill, sandvolleyball	0.6 km
	Storevold nærmiljøanlegg	14 min
	Ballspill, sandvolleyball	1.3 km
	Gym36	6 min
	Family Sports Club Grimstad	6 min

Boligmasse



85% enebolig
6% rekkehus
9% annet

«Prestegårdsskogen er et rolig og flott område, ikke langt fra byen.»

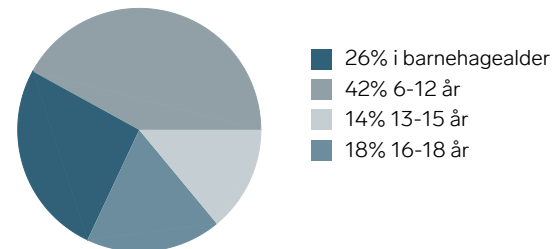
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

	Grimstad Stormarked	21 min
	Vitusapotek Bergemoen	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



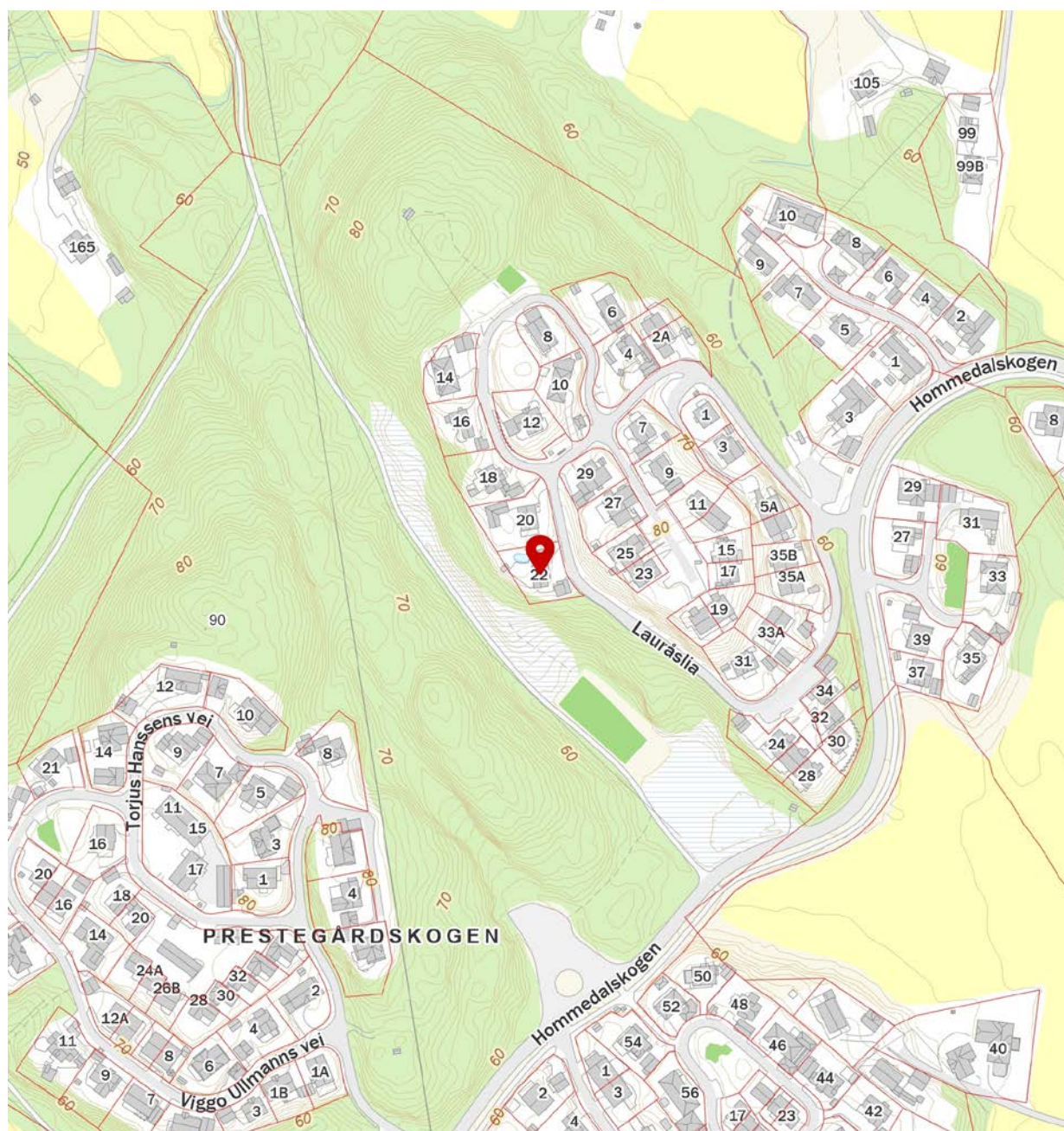
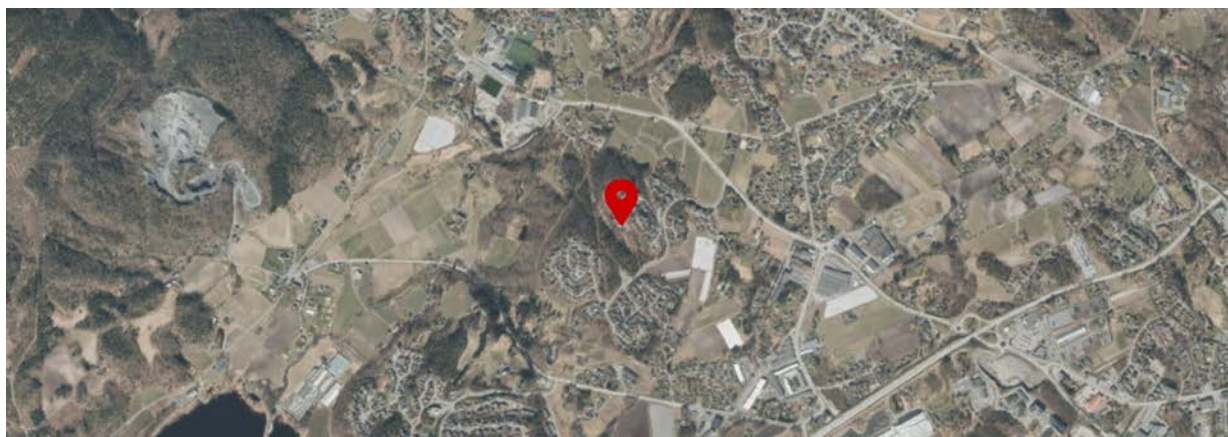
0%

44%

Prestegårdsskogen
Grimstad
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



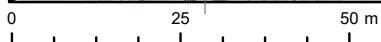
Eiendomsgrenser

- | | |
|--------------------------------------|----------------------|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | — Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | — Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | — Teigdelelinje |
| — Uavklart grense over 5001-30000 cm | — Punktfeste |



Målestokk 1:1000

Dato: 24.6.2026



ambita

Kommune: 4202 Grimstad

Eiendom: 4202/87/75/0/0

Eiendomsgrenser

— Nøyaktig måling 3-11 cm

— Middels nøyaktig 12-31 cm

— Mindre nøyaktig 32-100 cm

— Lite nøyaktig 101-600 cm

— Skissenøyaktighet 601-5000 cm

— Uavklart grense over 5001-30000 cm

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

— Teigdelelinje

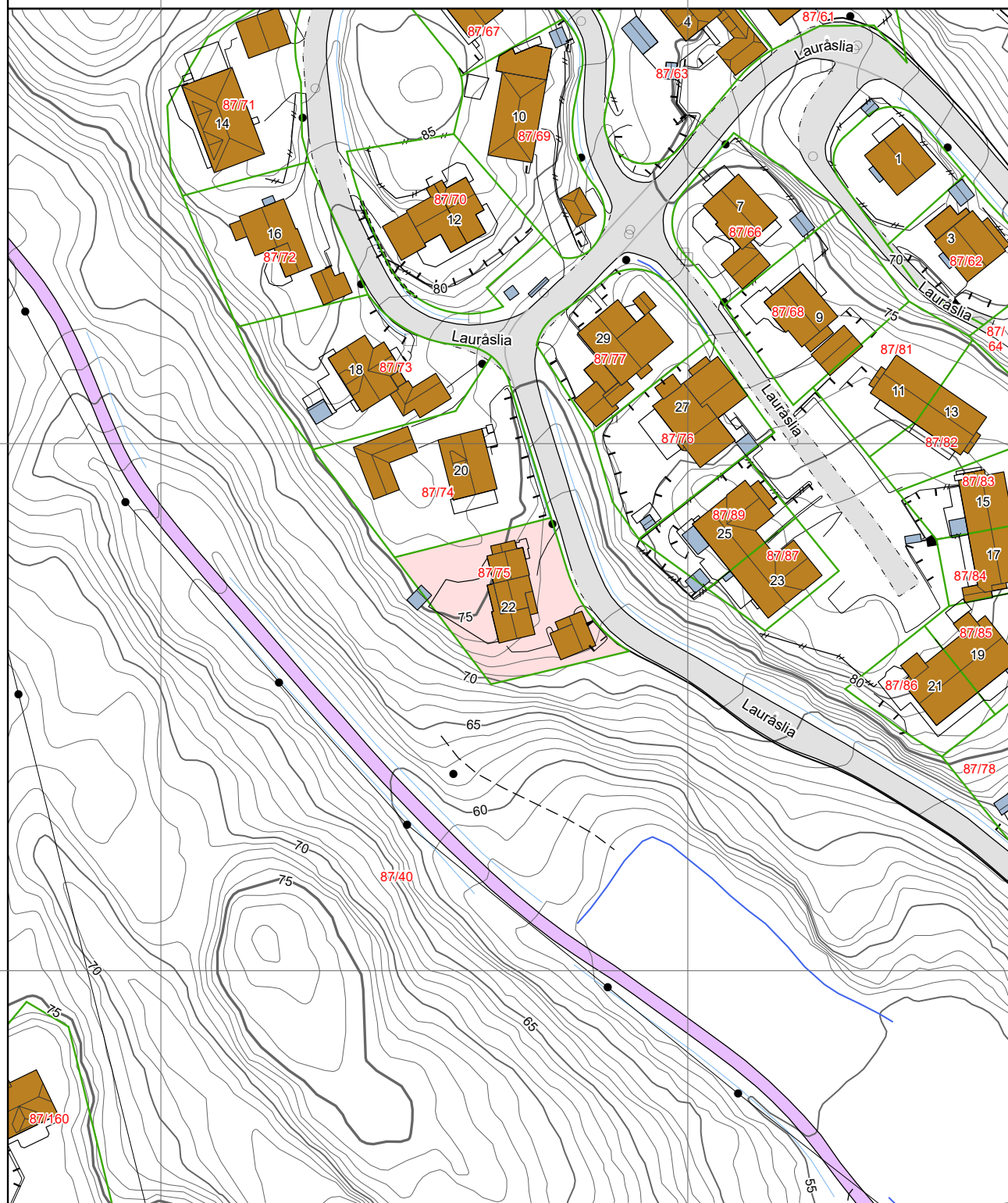
— Punktfeste

N



Målestokk 1:1000

Dato: 24.6.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

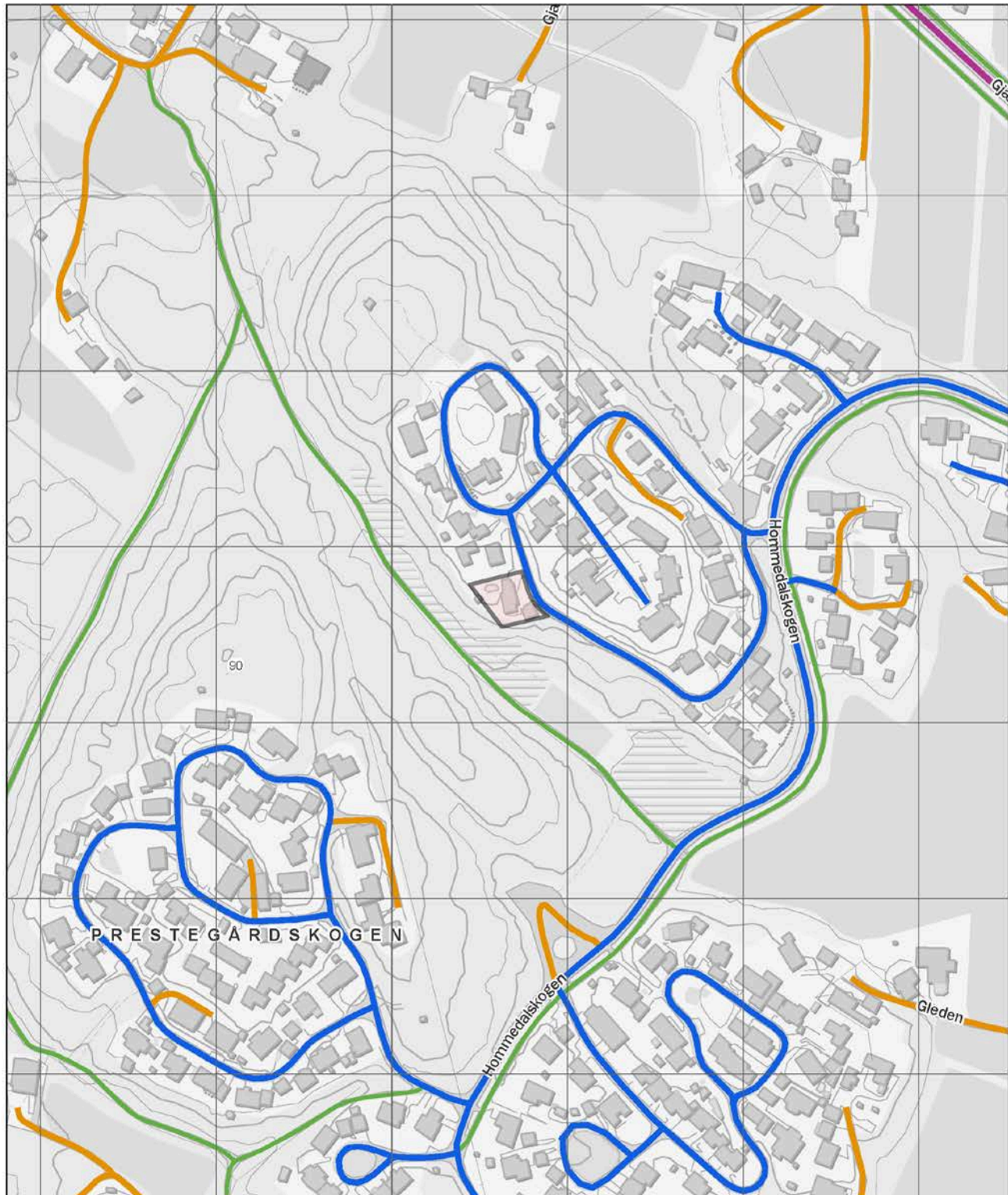
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg		Bilferje
					Annet

Reguleringsplan

Adresse: Lauråsli 22, 4886 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 87/75/0/0

Planident: 54

Ikrafttredelsesdato: 18.12.1981

Plannavn: PRESTEGÅRDSSKOGEN



Grimstad
kommune

Målestokk:

1:1,000

Dato:

2026-06-24



Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



Tegnforklaring -

Reguleringsplan

	<all other values>
	1203 - Regulert tomtegrense
	1214 - Bebyggelse som inngår i planen
	1221 - Regulert senterlinje
	Reguleringsplan formålsgrense
	510 - Høyspenningsanlegg
	Områder for boliger m/tilhørende anlegg
	Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
	Kjørevei
	Annen veggrunn
	Gang- / sykkelveg
	Parkeringsplass
	Annet friområde
	Annet spesialområde
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

Grimstad kommune
TEKNISK FTA I

19 MAI 1993

BEH. ☐
ORIENT. ☐

ARKIV
NR.



NORD/VEST



NORDØST



20 P14 / 3392284 Geomatikk

87/75 1993 Tilbygg Tegninge

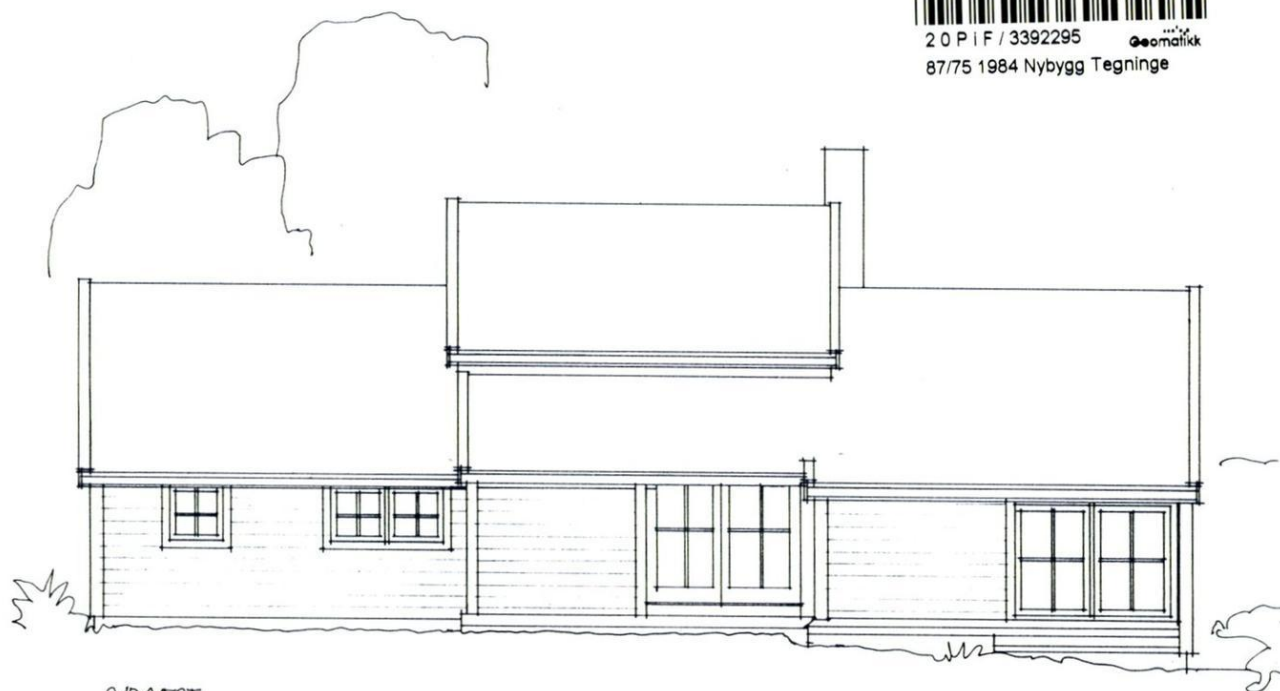
ENEBOLIG FOR ARNE B. HANSEN, LARASLIA 22, GRIMSTAD, FASADER 1:100, 3.4.1984.
MALDE OG BENESTAD, ARK. MNAL, JØRGEN BANGSGT.1, GRIMSTAD, TLF: 42113/41335



SYDØST



2 0 P I F / 3392295  omatikk
87/75 1984 Nybygg Tegninge



SYD/VEST

Godkjent på vilkår
4/5-84 nr. 151/84

Grimstad kommune	
TEKNISK ETAT	
- 9 APR. 1984	
BEH. ☐	ARKIV ☐
ORIENT. ☐	NR. ☐

ENEBOLIG FOR ARNE B. HANSEN, LAURSLIA 22, GRIMSTAD, FASADER 1:100, 3.4.1984.
MALDE OG BENESTAD, ARK. MNAL, JØRGEN BANGSGT.1, GRIMSTAD, TLF: 42113/41335.



NORD/VEST

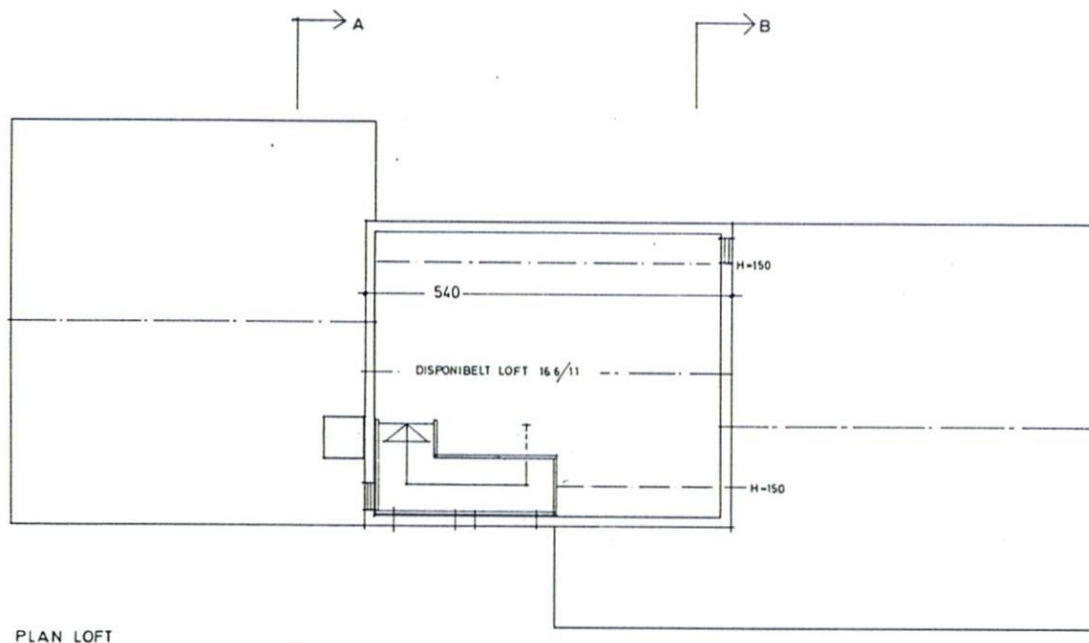
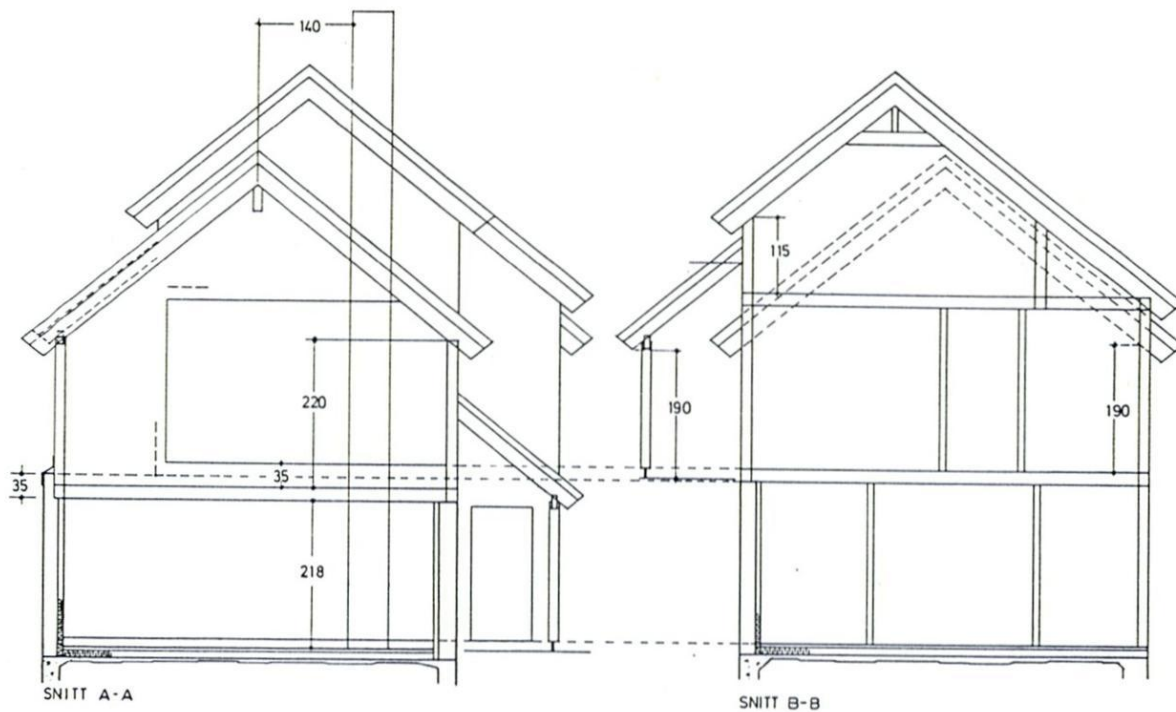


NORDØST

Godkjent på vilkår
4/5-84 nr. Ref. 151/84

Grimstad Kommune	
TEKNISK ETAT	
- 9 APR. 1984	
BEH. ☐	ARKIV ☐
ORIENT. ☐	NR. ☐

ENEBOLIG FOR ARNE B. HANSEN, LARSLIA 22, GRIMSTAD, FASADER 1:100, 3.4.1984.
MALDE OG BENESTAD, ARK. MNAL, JØRGEN BANGSGT.1, GRIMSTAD, TLF: 42113/41335

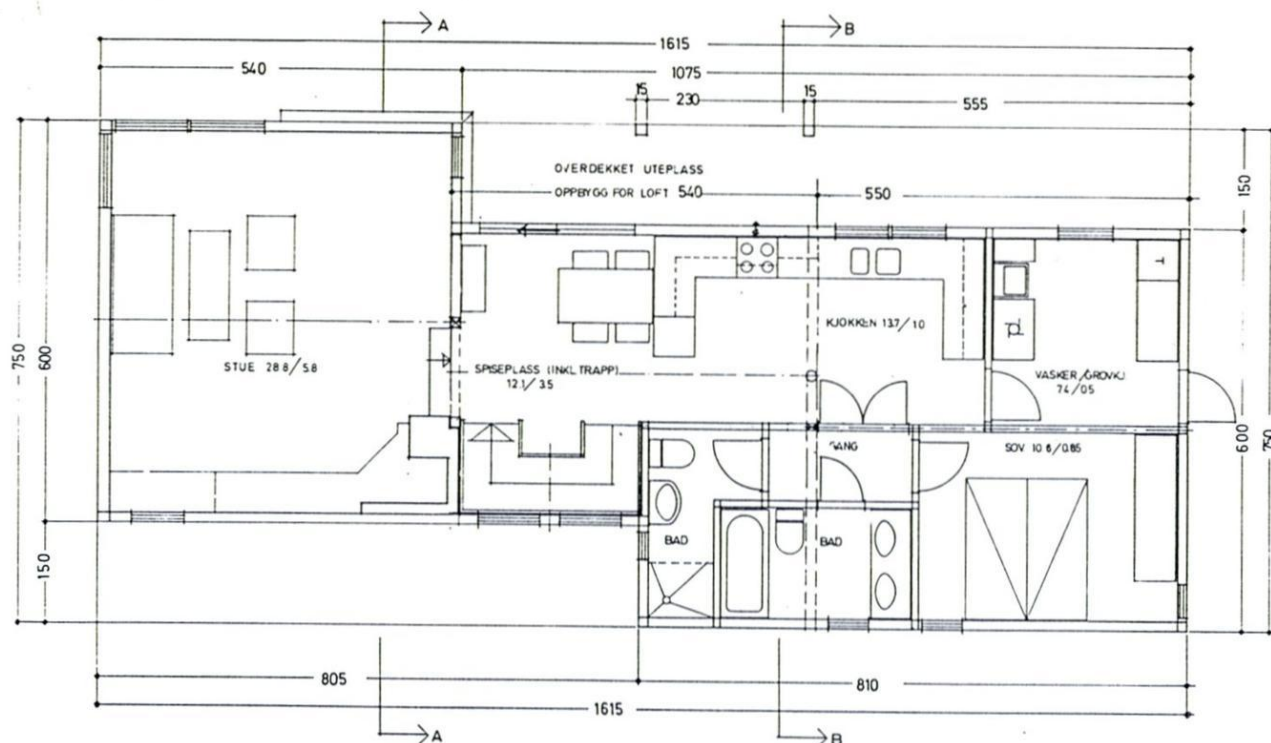


Gpdkjent på vilkår

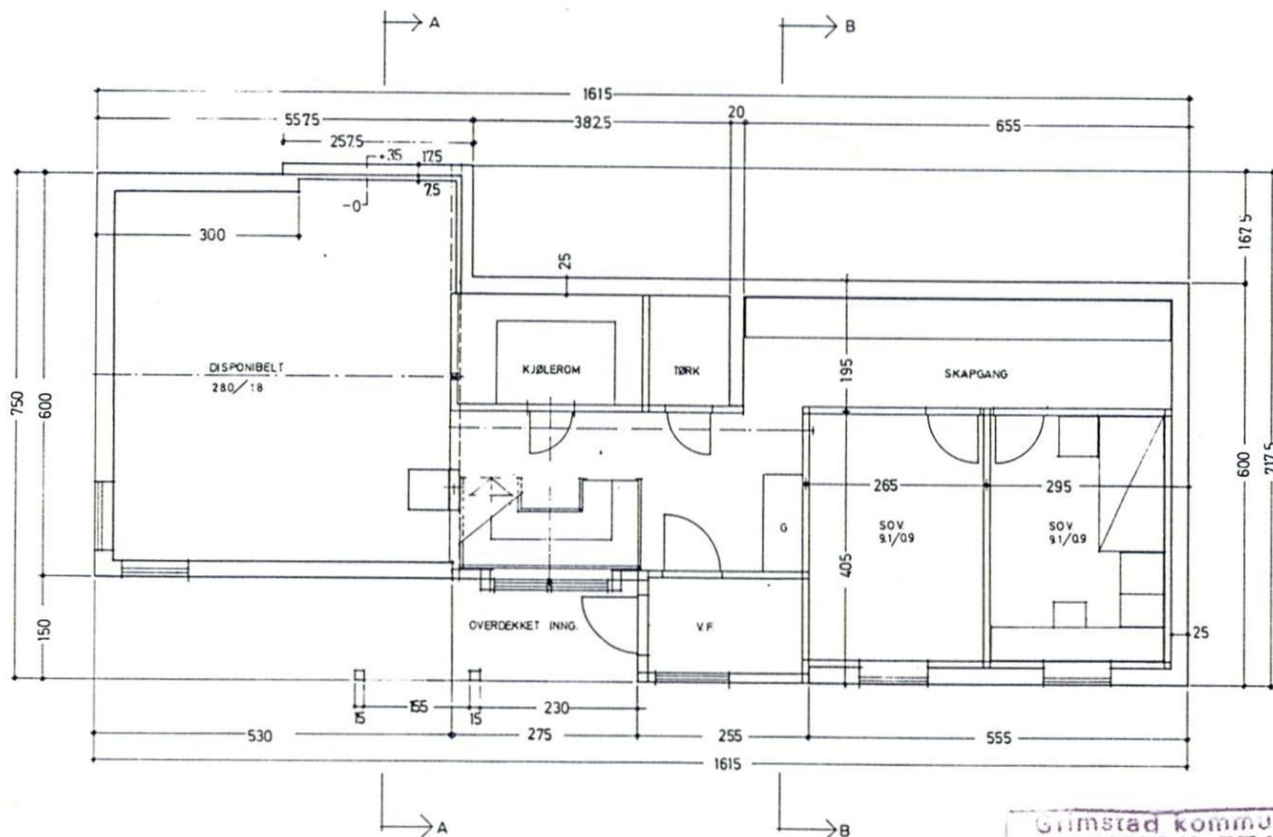
4/5.84.nr Rj. 151/84

Grimstad kommune	
TEKNISK ETAT	
- 9 APR. 1984	
BEH. ☐	ARKIV ☐
ORIENT. ☐	NR. ☐

ENEBOLIG FOR ARNE B. HANSEN, LAURASLIA 22, GRIMSTAD, PLAN OG SNITT 1:100, 3.4.1984.
MALDE OG BENESTAD, ARK. MNAL, JØRGEN BANGSGT.1, GRIMSTAD, TLF: 42113/41335



PLAN HOVEDETASJE



PLAN SØKKELETASJE

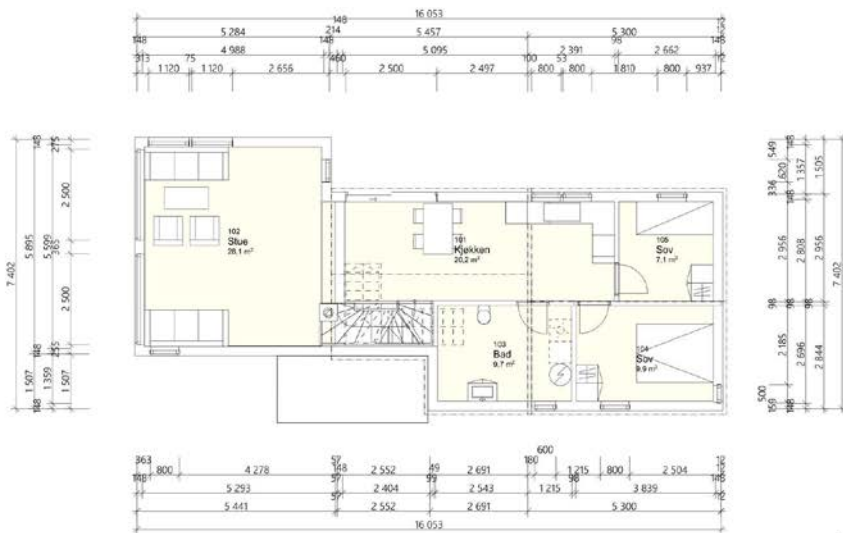
Godkjent på vilkår
15.84.nr. 151/84

Grimstad kommune	
TEKNISK ETAT	
- 9 APR. 1984	
B.E.H. ☐	ARKIV ☐
ORIENT. ☐	NR. ☐

ENEBOLIG FOR ARNE B.HANSEN, LAURÅSLIA 22, GRIMSTAD, PLANER 1:100 3.4.1984.
MALDE OG BENESTAD, ARK. MNAL, JØRGEN BANGSGT.1, GRIMSTAD, TLF: 42113/41335.

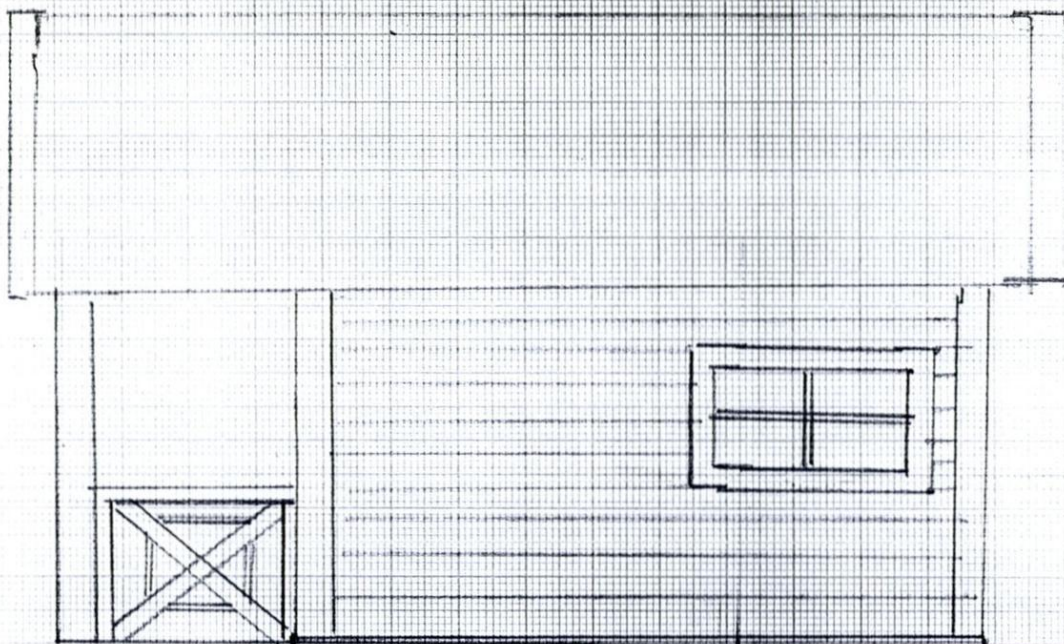


Prosjekt: Bastian Amundsen		Kontrollprosjekt: Sign. _____ Kontroll _____	
Tilgjengelighet: Bastian Amundsen Lærertid 23 48% Grønstedt		Gnr./Bnr./Festn.: Gnr/Bnr/Festen	
Prosjektansvar: Byggmester Bastian Amundsen Lærertid 23 48% Grønstedt			
0-Månedige/årlige tilfelle utførelse for prosjektering, kjøping eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: Dato oppr.	
Tegning: Plan 1. Etasje		Målestokk: 1:100	
		Tegningsnr.: A2-1	
		Rev.: A	



Prosjekt:	Kontroll prosjekt:
Bastian Amundsen	Sign.: Kontroll
Tilaksnavn: Bastian Amundsen Leuridals 22 4816 Grønstedt	Gnr/Bnr/Festn.: Gnr/Bnr/Festen
Prosjektinformasjon: Byggherren Bastian Amundsen Leuridals 22 4816 Grønstedt	Dato oppr.
Om ikke annet er oppført er alle målinger i meter. Angitte mål er bortsett av disse angittene er forbeholdt overfor byggherren	Målestokk 1:100
Tegning: Plan 2. Etasje	Tegningsnr.: A20-2
	Rev.: -

Prosjekt	Kontraktprosjekt
Bastian Amundsen	Sign. _____ Kontroll _____
Tilnavnnavn: Bastian Amundsen	Org./Br./Passno.: Gnr/Brnr/Festen
Leiarleiar: Bastian Amundsen	
Leiarleiar: Bastian Amundsen	
Prosjektleder: Byggemeister Bastian Amundsen	
Leiarleiar: Bastian Amundsen	
0: Alle regulerbare tilstander utføres for prosjektering, kjøping eller bruk av disse regulerbare for forhold uten særlig samtykke	
Dato	Dato oppr. _____
Tegning	Målestokk: 1:100
Plan 3. Etasje	Tegningsnr.: A20-3
	Rev.: _____



20 P 10 / 3392280 
87/75 1996 Nybygg Tegninge

Grimstad Kommune
Teknisk Etat

Revisert

13 AUG 1996

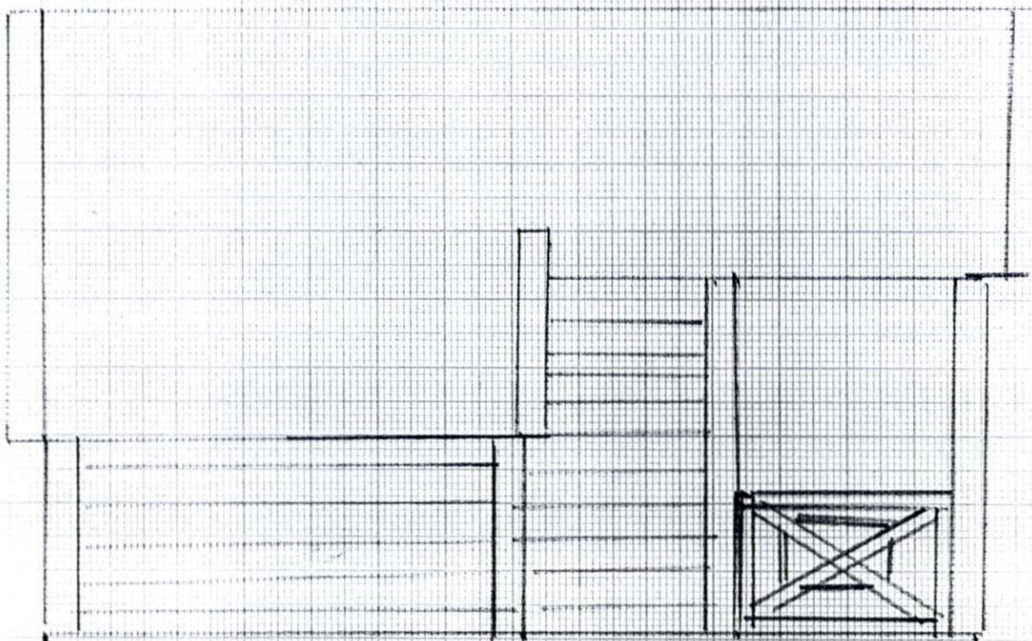
Skrevet

1. Kilde

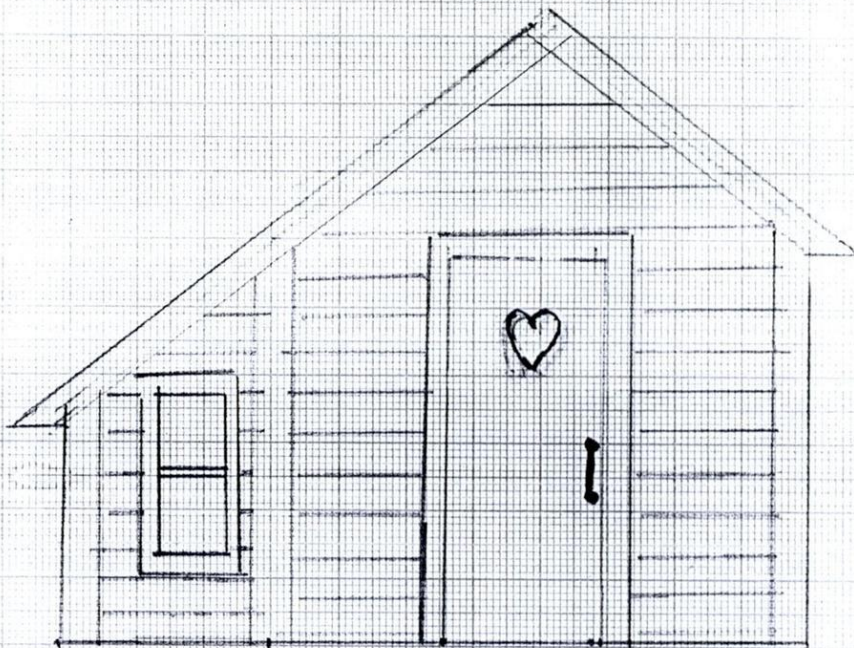
Skrevet

Skrevet

1. Kilde



220cm



Grimstad Kommune
Teknisk Etat

Mottatt

13 AUG 1996

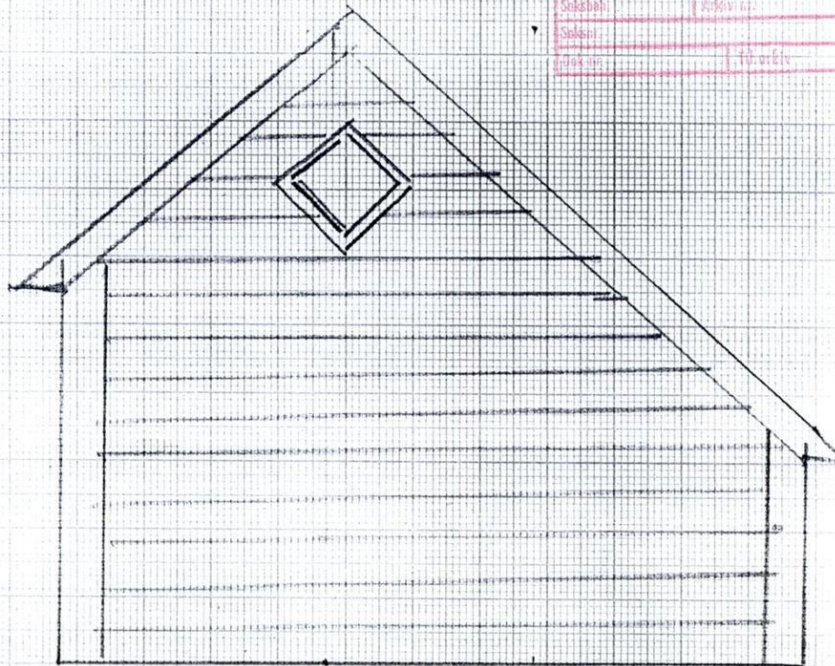
Saksbehandler

Arkiv nr.

Saksnr.

Arkiv nr.

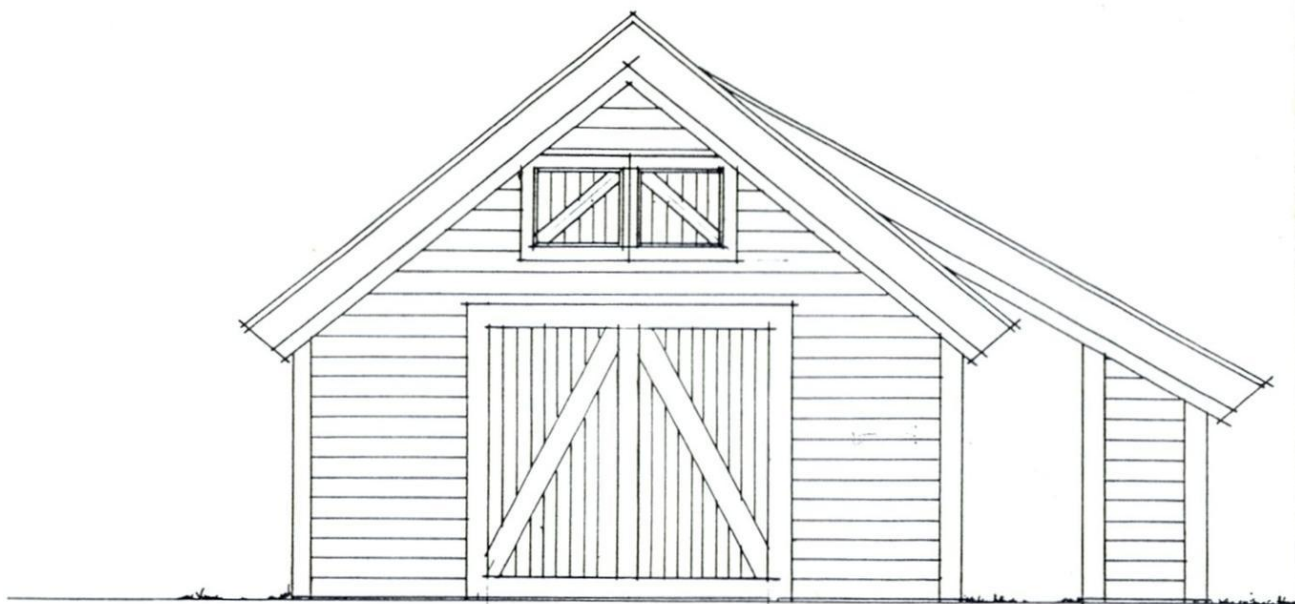
10.000



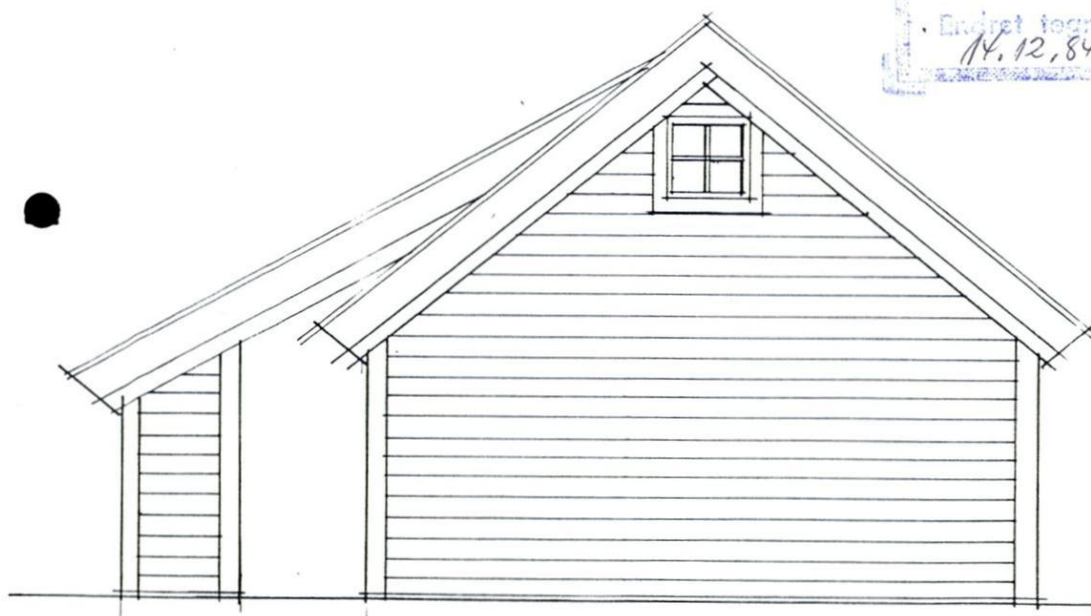
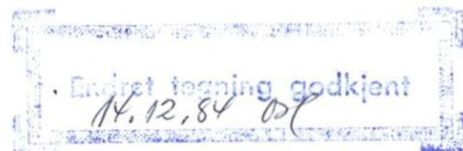


TAKVINKEL = 37°

Grimstad Kommune	
Teknisk Etat	
13.10.1896	
13.10.1896	
13.10.1896	

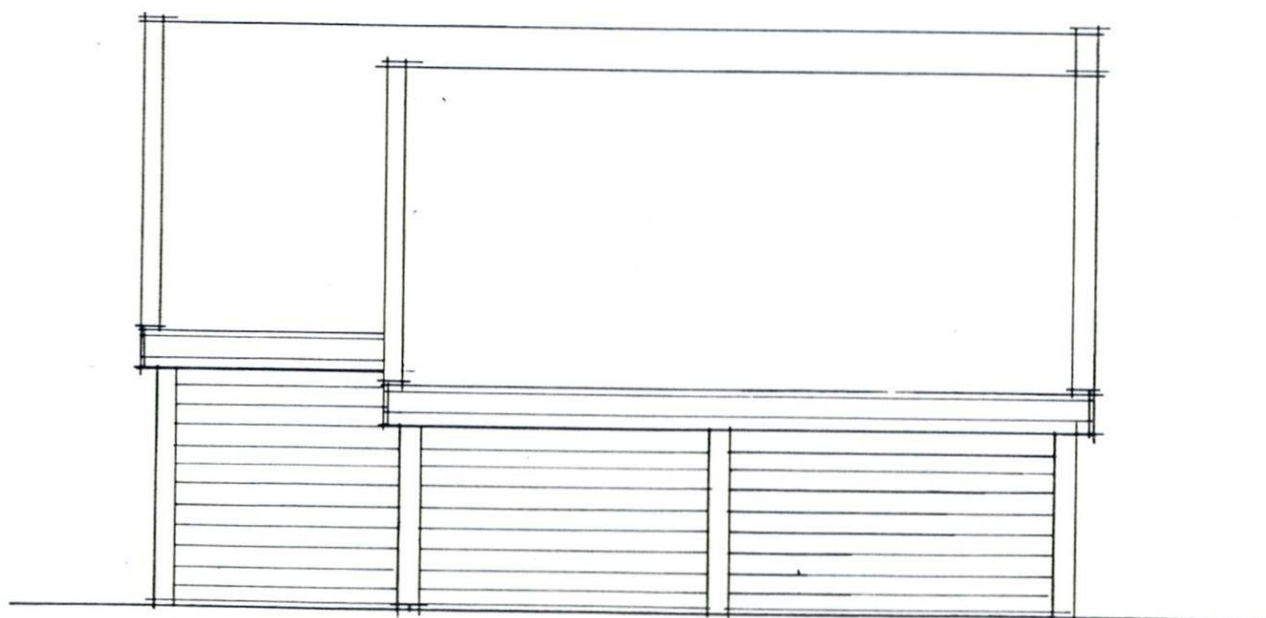
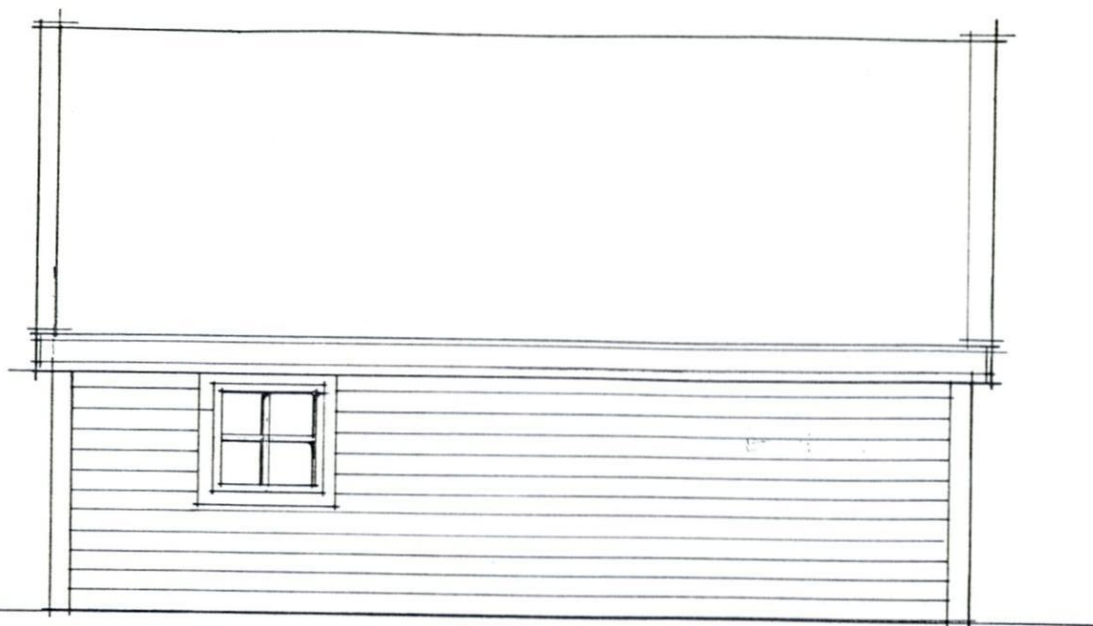


20 P 19 / 3392289 geomatikk
87/75 1984 Nybygg Tegninge



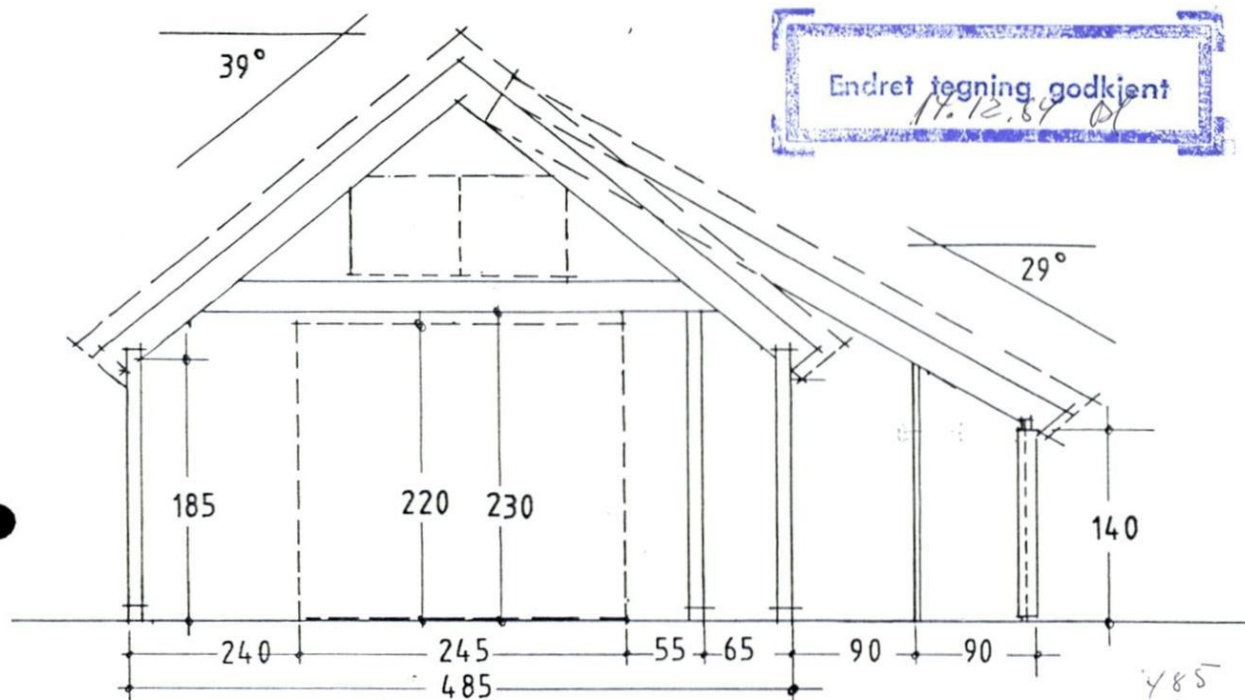
Lindstad kommune	
FARNISK ETAT	
13 DES. 1984	
BEH. ☐	ARKIV ☐
ORIENT. ☒ <i>of</i>	NR. <i>502</i>

Arne Bjørn Hansen

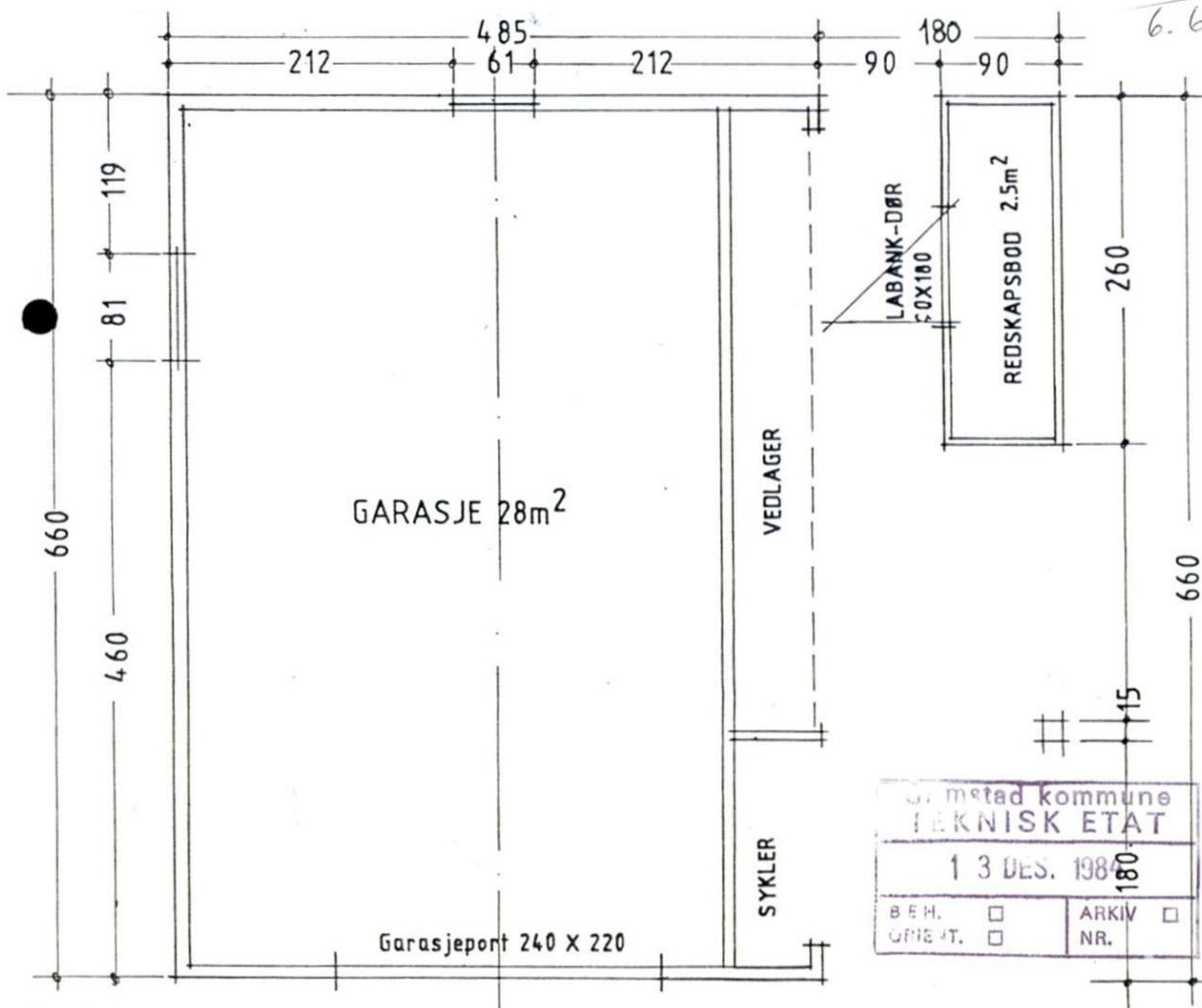


Endret tegning godkjent
18.12.84

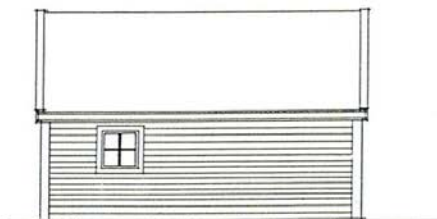
H. ☐		ARKIV ☐
TEKT. ☐		NR. ☐



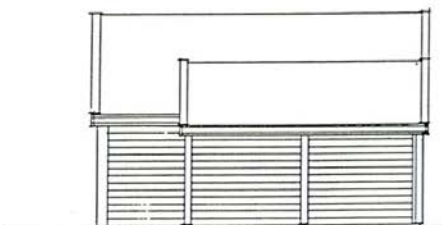
Endret tegning godkjent
17.12.89 DP



St. metad kommune
TEKNISK ETAT
13 DES. 1989
BEH. ☐ ARKIV ☐
GJEST. ☐ NR. ☐

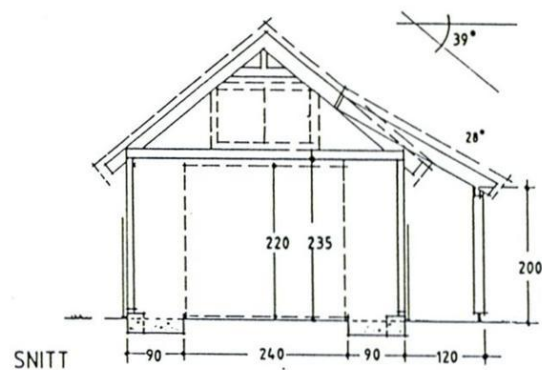


Uigår, se endret tegning

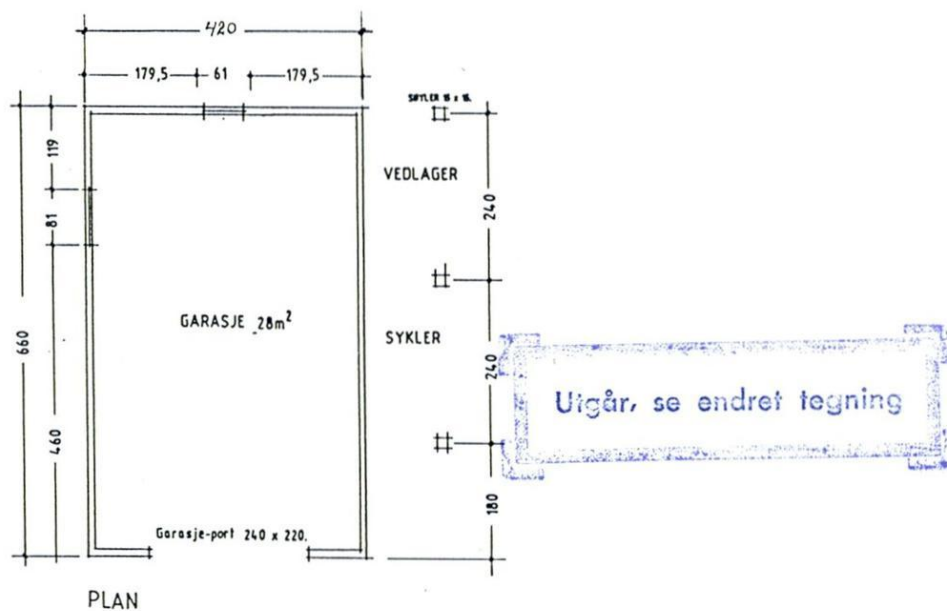


GRIMSTAD KOMMUNE	
BYGGERIS ETAT	
31 OKT. 1984	
SEEN ☐	ARKIV ☒
R. ☐	NR. ☐

GARASJE FOR ARNE B. HANSSSEN, LAURASLIA 22, GRIMSTAD. FASADER 1:100, 28.10.84.
MALDE OG BENESTAD, ARK. MNAL/NPA, JØRGEN BANGSGT.1, GRIMSTAD. 42113/41335.



120
90
240
90
540



GARASJE FOR ARNE B. HANSEN, LAURÅSLIA 22, GRIMSTAD. SNITT OG PLAN 1:100, 28.10.84.
MALDE OG BENESTAD, ARK. MNAL/NPA, JØRGEN BANGSGT.1, GRIMSTAD. 42113/41335.

Grimstad kommune	
TEKNISK ETAT	
31 OKT. 1984	
BEH. ☐	ARKIV ☐
ORIENT. ☐	NR. ☐

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Lauråslia 22		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr 87/75		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Boligbygg	Dato for søknad 5/4-84	Dato for vedtak 4/5-84	Sak nr. Ref. 151/84
Byggherre Arne Bjørn Hansen, Solveien 44		Adresse 4890 Grimstad		Tlf.
Anmelder Ark. Malde og Benestad, Jørgen Bangsgt. 1, 4890 Grimstad		Adresse		Tlf.
Ansvarshavende Svein Ivar Trondahl, Judehavskleiva, 4870 Fevik		Adresse		Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Stabile masser tilfylles over kloakkrør fra grunnmur.
2. Takvann ledes bort fra mur.
3. Terreng planeres med fall fra mur.
4. Balkong monteres utenfor stue.
5. Stigetrinn monteres på tak.
6. Bunn av røkrør støpes.
7. Ildfast plate monteres på tregolv foran feieluke.

Bygningsrådet mottok fullstendig søknad om byggetillatelse:
9/4-1984.

Kontrollert: A. Engebretsen

Arbeidet må være utført innen: **31/8-1985**

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.



20 P I H / 3392297
87/75 1984 Nybygg Ferdigatt

Sted og dato Grimstad	Stempel Grimstad bygningsråd Bygningskontrollen
15/5-1985	Underskrift <i>[Signature]</i>

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeføyvermyndighet ☐



Grimstad

Byggesaksenheten

Bastian Gonzalo Amundsen
Bastian
Lauråsli 22
4886 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00565
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
04.08.2026

87/75 - Lauråsli 22 - vedtak - tillatelse til bruksendring av kjeller - Bastian Gonzalo Amundsen

Eiendom (gnr/bnr): 87 / 75
Tiltakshaver: Bastian Gonzalo Amundsen

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 a) og § 21-4, tillatelse til bruksendring i diverse rom. Det vises til søknad mottatt 23.06.2026.

Som vilkår for tillatelsen settes at behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

Fakta

Søknaden

Grimstad Kommune har mottatt søknad om bruksendringer i eneboligen på Lauråsli 22. Tiltaket innebærer å etablere hybel i første/sokkeltasjen, som også påvirker planløsning i andre etasje.

I første etasje bygges det et bad hvor det tidligere har vært kjølerom og bod. Disponibelt rom gjøres om til stue, kjøkken og nytt inngangsparti til hybelen. Dette blir en endring fra tilleggsareal til rom for varig opphold. Himlingshøyde i etasjen varierer mellom 1,8 m i eksisterende soverom/gang, og 2,2 m i ny stue/kjøkken/inngangsparti.

Eksisterende hovedinngang, vindfang og intern trapp forblir uendret. Vindfang har direkte tilgang til hybel og det etableres derfor ingen ny boenhet i boligen.

I andre etasje endres vaskerom til soverom, og to bad og en gang blir bad/vaskerom. Endring fra vaskerom til soverom utgjør en endring fra tilleggsareal til rom for varig opphold.

Grad av utnytting for tomten forblir uendret av bruksendringene, men BRA i kjeller øker med ca 40 kvm.

Eneboligen er opprinnelig fra 1986 og bruksendringen kan gjøres etter forenklede regler som gjelder for alle boliger som er oppført eller det foreligger godkjent søknad før 1.juli 2011.

Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23, 4878 Grimstad
Telefon: 37 25 03 00

E-post: postmottak@grimstad.kommune.no
Org.nr: 864 964 702
www.grimstad.kommune.no



Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Prestegårdsskogen, P-54, vedtatt 18.12.1981.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Underetasjen i eksisterende enebolig har opprinnelig bestått av to soverom, vindfang, kjellerrom, kjølerom, gang og disponibelt rom. Deler av arealet har vært registrert som tilleggsdel, mens soverommene har vært benyttet som oppholdsrom. Boligen er oppført i 1986.

Bruksendring av deler av underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende enebolig. Tiltaket omfatter oppholdsarealer i underetasjen. Det er intern forbindelse mellom underetasjen og hoveddelen av boligen. Tiltaket innebærer ikke etablering av ny boenhet

Nabovarsel

Tiltaket er ikke nabovarslet da tiltaket gjøres internt i boligen og vurderes til å ikke påvirke naboer eller gjenboere.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Tiltaket – Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel – vurderes til å være i tråd med plan.

Romhøyden som fremkommer av søknaden er i henhold til TEK17 § 12-7 (3). Det tillates unntak fra krav til romhøyde i nytt bad i sokkeletasje da dette er av mindre areal i nærhet til eksisterende og tidligere godkjente soverom og høyden utgjør et avvik på mindre enn 2 cm.

Det forutsettes at øvrige tekniske krav følges, derav krav til rømningsvei og størrelse på rømningsvindu (TEK17 § 11-13 (3) med tilhørende veiledning).

Saken vurderes til å være godt nok utredet, og er vurdert som fullstendig mht. det innhold og de opplysninger som kreves for å kunne bli behandlet, jfr. SAK 10 § 5-4.

Tiltakets plassering

Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven.

Tilsyn

Det kan være aktuelt å føre tilsyn med tiltaket. Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd, jfr. pbl. § 25-1. Dette for å sikre at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Parkering og uteareal

I henhold til kommuneplan for Grimstad kommune utløser tiltaket krav om minst 2 parkeringsplasser, hvorav en er disponibel for bruk av beboere i hybel.

Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

2.4 Alle andre søknadspliktige tiltak etter PBL § 20-1 og § 20-2

Bruksendring

kr. 12.420, -

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Ferdigstillelse

Før tiltaket tas i bruk, skal kommunen etter søknad utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dokumentasjon i samsvar med pbl. § 21-10 og SAK 10 § 8-1 skal vedlegges.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 21-9. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år etter vedtaksdato for tillatelsen, ellers faller tillatelsen bort. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, jfr. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet, jfr. fvl. § 29. Se vedlagte orientering.

Med hilsen
GRIMSTAD KOMMUNE

Anne Berit Bergstad
Byggesaksbehandler/Arkitekt

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: GK Matrikkel

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal stiles til Statsforvalteren i Agder, men sendes til Grimstad kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan kommunen avvise klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen

Hvilket vedtak du klager over.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

Utsatt iverksetting

Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket igangsettes. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven (fvl.) §§ 18 og 19. Innsynsbegjæringer sendes til kommunens postmottak.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret, jfr. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fri rettshjelp. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Kfr. Ark.
DAGBOKFØRT

FESTEKONTRAKT (FREMFESTEKONTRAKT)

24.MAI84 02899

SØREN SKRIVEREN I
SAND

I henhold til post 5 i Grimstad kommunes festekontrakt
for..... Prestegårdsskogen..... gnr. 87...., bnr. 40....
godkjent av Kirke- og undervisningsdepartementet, bort-
fester Grimstad kommune herved til
..... Arne Bjørn Hansen.....
eiendommen Lauråslia 22.....
gnr. 87...., bnr. 75... i Grimstad.

Eiendommen er på ..747,2.. m2 i henhold til målebrev,
datert..... 5.9.1983.....

Eiendommen skal nyttes til boligformål.

Festet skjer på følgende vilkår:

1. Festetiden er 80 - åtti - år regnet fra 1.1.1983.
Ved utløpet av festetiden kan festeren kreve festet
forlenget for nye 80 år på nærmere vilkår dersom det
ikke blir tatt opp spørsmål om å nytte festeeiendommen
til offentlig formål som ville kunne gjennomføres
ved ekspropriasjon mot festeren om denne var eier av
eiendommen. I så fall skal festeforholdet avvikles
etter de bestemmelser som er gitt i tomtefesteloven
av 30. mai 1975 nr. 20, §§ 19-21 og 30.
2. I årlig avgift betaler festeren kr...530,50.....
Avgiften betales på forskott pr. 1.4..... på den måte
kommunen bestemmer. Etter forfall regnes renter i
samsvar med bestemmelsene i lov av 17.12.1976 nr. 100
om renter ved forsinket betaling.
3. Etter utløpet av hvert 10. år av festetiden kan hver av
partene - innen 2 år - kreve regulering av denne årlige
festeavgift. Avgiftsreguleringen skal skje i samme
forhold som avgiftsregulering for kommunens festekontrakt
for Prestegårdsskogen..... gnr. 87..... bnr. 40.....
post 2 og 3, godkjent av Kirke- og undervisnings-
departementet.
4. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed
festeparsellen med mindre vedkommende rett er uttrykkelig
forbeholdt festeren i denne kontrakt.

- 2 -

5. Parsellen må være bebygd innen 1 år fra denne kontrakts opprettelse.
6. For skyldig festeavgift for de tre siste år har kommunen panterett på 1. prioritet i festet og i hus eller anlegg som er eller blir oppført på parsellen. Denne panterett står tilbake for lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper, pensjonsinnsretninger eller hypotek- og kredittforeninger med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag. Etter søknad kan kommunen også i andre tilfeller samtykke i prioritetsvikning for panteretten for festeavgiften.
7. De rettigheter og plikter som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, kan med kommunens godkjenning overføres til andre.

Fremleie av parsellen eller deler av denne kan ikke foretas uten kommunens samtykke.
8. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile parsellen.

Som andel i felles utgifter til opparbeiding av veger/gater og anlegg av vann- og kloakkledninger og kraft- og teleledninger m.v. samt opparbeiding av felles friområder m.v., betaler festeren til kommunen kr. 98.210,-....

Festeren og andre festere av parseller i byggeområdet har en gjensidig rett til, og plikt til å finne seg i, at det føres fram over parsellen slike anlegg som foran nevnt i den utstrekning dette er påkrevet for bebyggelsen på parsellene.
9. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og med mulige seinere endringer i kontraktsforholdet, slik som dokumentavgift, tinglysingsgebyr og utgifter til oppmåling og pristakst m.v.
10. Festeren må innhente konsesjon dersom festet er konsesjonspliktig.
11. Dersom det blir aktuelt å ta deler av festeparsellen i bruk til anlegg av veger/gater, vann og kloakkledninger, kraft- og teleledninger eller -kabler m.v. som ikke inngår som ledd i utbyggingen av byggeområdet, men gjelder gjennomgangs- eller overføringsanlegg, skal minnelige avtaler om fremføring av slike anlegg være avhengig av godkjenning både av festeren, kommunen/tomteselskapet og grunneieren. Erstatning som måtte bli tilstått for fremføring av slike anlegg, enten ved minnelig avtale eller ved ekspropriasjon, skal fordeles slik at festeren skal ha den del av erstatningen som skriver seg fra verdiøkning som han har tilført tomten, eller for spesielle ulemper som anlegget måtte påføre festeren.

- 3 -

Festeren har krav på reduksjon av festeavgiften i forhold til det areal som fragår festeparsellen som følge av anlegget.

12. Vesentlig mislighold av denne kontrakts bestemmelser fra en av partenes side, gir den annen part rett til å heve festekontrakten.

Så lenge det hviler lån av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper, pensjonsinnsparinger eller hypotek- og kredittforeninger på hus eller anlegg på parsellen, skal den ikke kunne forlanges ryddet.

Ved festededighet skal det være anledning for långiveren til å få festet overført til ny fester.

13. Dersom Grimstad kommunes foran nevnte festekontrakt for Prestegårdsskogen..... gnr. ...87....., bnr. ...40..... godkjent av departementet, skulle opphøre før festetiden etter denne kontrakt er ute, trer Kirke- og undervisningsdepartementet inn i kommunens/tomteselskapets rettigheter etter denne kontrakt.

14. Selger forbeholder seg rett til å foreta justeringer i den årlige festeavgift når hele feltet er opparbeidet, og samtlige tomter er oppmålt.

Grimstad, den 5/3-1984

Reidar Akselsen
Reidar Akselsen
ordfører

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. 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 o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes 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 overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-,tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside [her](#).

SNAKK MED OSS OM BOLIGLÅN



Vi i Lillesands Sparebank gir deg god personlig rådgivning om ditt boliglån, og hjelper deg med å realisere planer og drømmer for fremtiden.

Hos oss får du konkurransedyktige priser og gode betingelser, rådgivning fra engasjerte ansatte og kundeutbytte på lån og innskudd.



Sjekk ut vår nettside!



lsb.no

NOTATER

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 budforhøyelser helt elektronisk.

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

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

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

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

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

Lykke til!

NOTATER

NOTATER



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

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 Eiendoms- meglingsgruppen, 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 bud-givning 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.

GFJENNOMFØRING 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, bud-givere 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 oppfordre 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 bud-giverne 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.

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Benjamin Wold Stiansen

T: 954 26 574

bs@exbo.no

Følg oss på 

