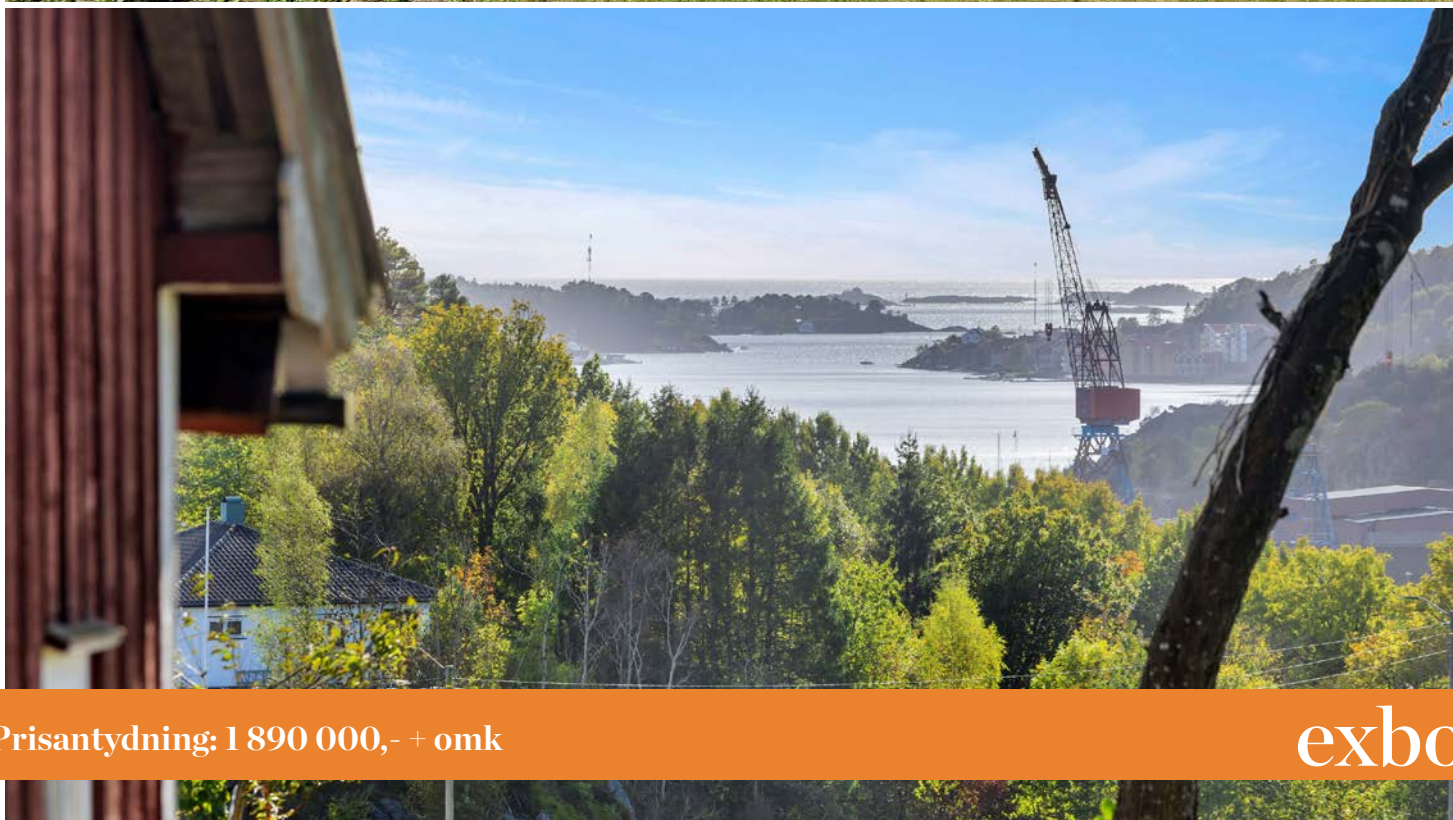


# SPEDALEN/ VIK

SPEDALEN 17, 4885 GRIMSTAD

Enebolig i barnevennlig område med solrik beliggenhet, flott utsikt og stor tomt, renoveringsobjekt



Prisantydning: 1 890 000,- + omk

exbo



## Meglers kommentar

Preben Rasmussen v/Exbo Eiendomsmegling har gleden av å presentere Spedalen 17.

Boligen går over flere etasjer. Første etasje inneholder stue, spisestue, kjøkken, bad og gang. Loftsetasjen har loftstue, bad, soverom og bod. I kjelleren er det bod. Tomten på 1 244 m<sup>2</sup> byr på store plenarealer, trær, frukttre og ett uthus. Hagen gir plass til lek og hagearbeid.

Spedalen er et veletablert og solrikt boligområde med kort vei til Grimstad sentrum og E18, med videre forbindelse mot Arendal og Kristiansand. Annemorhuset barnehage ligger like ved. Fjære barneskole, Grimstad ungdomsskole og de videregående skolene Drottningborg og Dahlske nås med bil.

Dagligvarebutikker, Grimstad Stormarked, Fevik Senter og fritidstilbud finnes i nærområdet. Kjevik lufthavn ligger ca. 30 min unna.

Velkommen!

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| <b>Adresse</b>         | Spedalen 17        |
| <b>Prisantydning</b>   | 1 890 000,- + omk. |
| <b>Omkostning</b>      | 63 040,-           |
| <b>Totalpris</b>       | 1 953 040,-        |
| <b>BRA-i/BRA Total</b> | 102/107 kvm        |
| <b>Eierform</b>        | Eiet               |
| <b>Byggeår</b>         | 1850               |
| <b>Tomt</b>            | 1244 kvm           |
| <b>Soverom</b>         | 2                  |

Kontaktperson i Exbo

Preben Molde Rasmussen  
Eiendomsmegler  
Telefon: 915 69 841  
Mail: pr@exbo.no



# INNHold



- 4 Salgsoppgave
- 28 Egenerklæring
- 95 Boligkjøperforsikring
- 97 Budskjema



Exbo Kristiansand avd. Markens  
Markens gate 3B  
4610 KRISTIANSAND S  
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på [www.exbo.no](http://www.exbo.no)



## OM BOLIGEN

### Areal

BRA - i: 102 kvm  
 BRA - e: 5 kvm  
 BRA totalt: 107 kvm  
 TBA: 10 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller  
 BRA-e: 5 kvm.  
 1. etasje  
 BRA-i: 60 kvm.  
 2. etasje  
 BRA-i: 42 kvm.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje  
 10 kvm.

### Ikke målbare arealer

34 kvm.

### Tomtetype

Eiet.

### Tomtestørrelse

1244 kvm

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med diverse beplantning.

Det er opplyst at eika ved innkjørselen kan være fredet/vernet. Grimstad kommune opplyser i e-post datert 06.10.2026 at eika ikke ser ut til å være registrert i kommunens plankart eller gårdskart, men viser til at naturmangfoldlovens regler gjelder uansett. Vernestatus og eventuelle begrensninger på beskjæring eller felling er ikke avklart. Kjøper overtar risikoen knyttet til disse uavklarte forholdene.

Eiendommen har usikre grenser. Avvik kan forekomme.

### Beliggenhet

Spedalen er et veletablert og solrikt boligområde, med Grimstad sentrum og E18 innen kort rekkevidde. Herfra er det enkel adkomst videre mot Arendal og Kristiansand, og kjøreturen til Kristiansand lufthavn,

Kjevik, tar omtrent 30 minutter.

Det er flere barnehager, skoler og fritidstilbud i nærområdet. Annemorhuset barnehage ligger like ved, mens Fjære barneskole, Grimstad ungdomsskole, Drottningborg og Dahlske videregående skoler nås med en kort kjøretur. Flere dagligvarebutikker ligger i nærheten, og Grimstad Stormarked og Fevik Senter byr på et bredere utvalg av butikker og tjenester. Vik kunstgressbane og flere treningssentre gir gode muligheter for aktivitet i hverdagen.

### Adkomst

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

### Bygningssakkyndig

Gøran Knutsen

### Selger

Knut Igland

### Innhold

1.Etasje: Stue, spisestue, kjøkken, bad, gang.

Loftsetasje: Loftstue, bad, soverom, bod.

Kjeller: Bod.

I gangen i 1. etasje er gulvet oppgradert med fliser og varmekabler.

Boligen er oppført i perioden 1850–1874. Det foreligger ikke godkjente tegninger fra kommunen, og det er derfor ikke avklart om dagens planløsning og rominndeling samsvarer med godkjent bruk.

Kommunen kan kreve søknad om bruksendring, andre tiltak eller tilbakeføring. Ved en eventuell søknad kan dagens krav bli lagt til grunn, og godkjenning kan ikke garanteres. Eiendommen selges slik den fremstår. Kjøper overtar risikoen og kostnadene knyttet til forholdet, herunder eventuell søknadsprosess og nødvendige arbeider.

For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 utstedes det ikke ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

## Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Enebolig - Byggeår: 1850

Utvendig

Taket er tekket med teglstein, og undertaket består av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.).

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag rundt nedre del av pipe i metall.

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre.

Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.

Det er malte vinduer med 1-lags og 2-lags glass.

Det er malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

Det er terrasse på understøttende konstruksjon.

Innvendig

Gulvene er av furu, flis og belegg.

Veggene er kledd med trepanel og tømmervegger, og himlingen har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bygget er ikke oppført med radonsperre.

Det er pipe i teglstein og vedovn i boligen.

Det er krypkjeller under trebjelkelag.

Det er malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

Våtrom

Loftetasje > Bad

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.

Badet har flislagte gulv og vegger med panel på deler av veggene, og panel i tak.

Rommet har elektrisk avtrekk.

Rommet er innredet med dusj, innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin og badekar.

Det er etablert gulvsluk i rommet.

Overflater, sanitærutstyr og tekniske løsninger fremstår i hovedsak av eldre dato.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. etasje > Bad

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.

Badet har malt betong på gulv og malte plater på vegger.

I taket er det malte plater.

Rommet har naturlig ventilering.

Rommet er innredet med servant, toalett og dusj.

Det er etablert gulvsluk i rommet.

Overflater, sanitærutstyr og tekniske løsninger fremstår i hovedsak av eldre dato.

Hulltaking er ikke gjennomført fordi det er unødvendig.

Det er tilgang til konstruksjonen, da det er hull i veggplater i dusjsone. Det er funnet avvik.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen har glatte og profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat og rustfritt stål.

Ingen ventilering fra kjøkken.

Tekniske installasjoner

De innvendige vannledninger er av kobberør.

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er en ca. 112 liters varmtvannstank montert i kjeller.

Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter.

Det er registrert defekte røykvarslere og manglende brannslukningsapparat.

Tomteforhold

Byggegrunnen består av leirholdige masser.

Eventuell drenering er av eldre og ukjent dato. Det er ikke registrert utvendig fuktsikring av grunnmuren under terreng.

Grunnmuren er i natursteinsmur.

Ved baksiden av boligen mot hage er det tilfredsstillende fall bort fra bygget.

På fremsiden av boligen er det fall inn mot grunnmuren.

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør), og alder er ukjent. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av glødde kobberør (bøyelige, ofte med plasthylse), og alder er ukjent. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det lar seg dermed ikke kontrolleres opp mot dagens bruk.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen.

## **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.

## **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.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Oppvarmingskilder: Elektrisk. Ildsted i stue fungerer. Ildsted i stue 2 og kjøkken i 1. Etasje. P.t. usikkert om disse fungerer.

Grimstad brann og redning gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget 14.10.2026. Tidligere avvik vedrørende skorsteinens avstand til brennbart materiale kan ifølge brannforebygger anses som rettet, men forholdet er fortsatt omtalt som en anmerkning grunnet utfordringer

med å kontrollere avstanden. Det ble registrert et avvik ved brannmuren på høyre side av koksoven i stue 2, da det ikke er dokumentert at brannmuren tilfredsstiller kravene. For at ildstedet skal kunne brukes, må tilfredsstillende utførelse dokumenteres eller nødvendige tiltak gjennomføres. Brannvesenet har bekreftet at avviket alternativt kan rettes ved å fjerne ildstedet og røykrøret og tette åpningen i skorsteinen på godkjent måte. Forholdet vil da fortsatt stå som en anmerkning av hensyn til eventuell senere montering av ildsted. Frist for skriftlig tilbakemelding om hvordan og når avviket skal rettes, er 12.01.2027. Kjøper overtar ansvaret og risikoen knyttet til forholdet, herunder kostnader ved eventuell utbedring og nødvendig oppfølging overfor Grimstad brann og redning. Se tilsynsrapport vedlagt i salgsoppgaven. 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.

## **Info strømforbruk**

Selger har ikke tegnet abonnement med Norgespris.

## **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. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

## **ØKONOMI**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 890 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 12 476

### **Kommunale avgifter år**

2026

### **Info kommunale avgifter**

Oppgitte kommunale avgifter er inkludert eiendomsskatten. Det er normalt 12 terminer pr år, men dette kan variere mellom kommunene.

Renovasjon kommer normalt i tillegg. Dette varierer avhengig av hyppighet for tømning. For siste året utgjorde dette kr 3 215,-

### Formuesverdi primær

Kr 785 790

### Formuesverdi primær år

2024

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 143 158

### 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 Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos 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 24, bruksnummer 24 i Grimstad kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

1955/316-1/37 03.03.1955 UTSKIFTING  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED  
FLERE

1956/308-1/37 21.03.1956 JORDSKIFTE  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED  
FLERE

GRUNNDATA  
1878/900017-1/37 07.03.1878 REGISTRERING AV  
GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4202 GNR: 24  
BNR: 14. Denne finner ikke megler i arkivet.

2020/909495-1/200 01.01.2020  
00:00 OMNUMMERERING VED  
KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 0904 GNR: 24 BNR: 24  
Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 13.10.2026 11:30  
– Sist oppdatert 13.10.2026 11:29  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli,  
0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 2

### Ferdigattest/brukstillatelse

Boligen er oppført i perioden 1850–1874. Det foreligger ikke godkjente tegninger fra kommunen, og det er derfor ikke avklart om dagens planløsning og rominndeling samsvarer med godkjent bruk.

Kommunen kan kreve søknad om bruksendring, andre tiltak eller tilbakeføring. Ved en eventuell søknad kan dagens krav bli lagt til grunn, og godkjenning kan ikke garanteres. Eiendommen selges slik den fremstår. Kjøper overtar risikoen og kostnadene knyttet til forholdet, herunder eventuell søknadsprosess og nødvendige arbeider.

For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 utstedes det ikke ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Private stikkledninger. Eier er normalt ansvarlig for private stikkledninger frem til tilkoblingspunkt mot offentlig ledningsnett.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 96, «VIK – SPEDALEN», og kommuneplanens arealdel for Grimstad. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse. Reguleringsplanen viser både områder for boliger med tilhørende anlegg og områder for jord- og skogbruk. En mindre del i sør er regulert til jord- og skogbruk. Kommunen opplyser at reguleringsplanen gjelder foran kommuneplanen for dette arealet, og at arealformålet kan være til hinder for fradeling. Deler av eiendommen omfattes også av hensynssone H510 for landbruksbevaring og sikringssone for Rorevann.

Det er påvist kvikkleire i området, registrert som kvikkleiresone 2136 «Spedalen» i Grimstad kommune. Sonen er klassifisert med lav faregrad, alvorlig konsekvens og risikoklasse 3. Ifølge registreringen er kvikkleire påvist, men stabiliteten er ikke vurdert.

I matrikkelutskriften er både bolighuset og uthuset registrert i SEFRAK-registeret, med tidfesting til perioden 1850–1874. SEFRAK-registrerte bygninger kan være omfattet av særlige restriksjoner. Ved eventuell søknad om å endre, flytte eller rive bygningene må det påregnes at kommunen vurderer verneverdien før tillatelse gis.

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

## 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.

## 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.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollererappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 890 000,00 (Prisantydning)

#### **Omkostninger**

14 700,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

47 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
48 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

63 040,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
1 938 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

1 953 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))  
-----

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 63 040

### **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](http://help.no).

### **Meglere vederlag**

Provisjon:

kr. 49 900,-

Andre vederlag:

Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,-

Oppgjørsgebyr kr. 4 852,-

Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,-

Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:

- Kartverket ( grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,- )

- Ambita (kommunale opplysninger)

- Evt. Forretningsføreragebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Totalt: 93 871,-

### **Oppdragsansvarlig**

Preben Molde Rasmussen

Eiendomsmegler

pr@exbo.no

Tlf: 915 69 841

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

### **Salgsoppgavedato**

16.10.2026





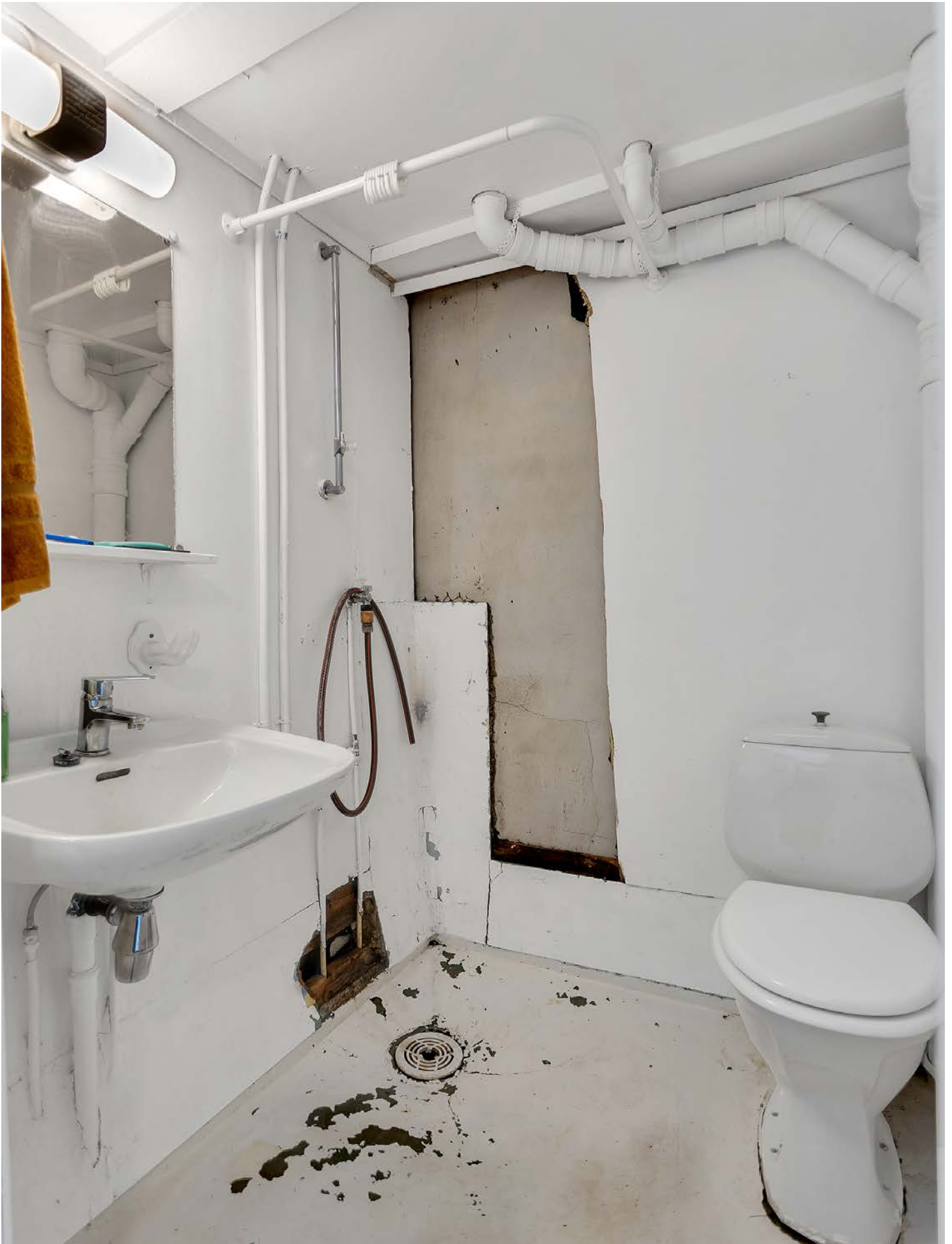
























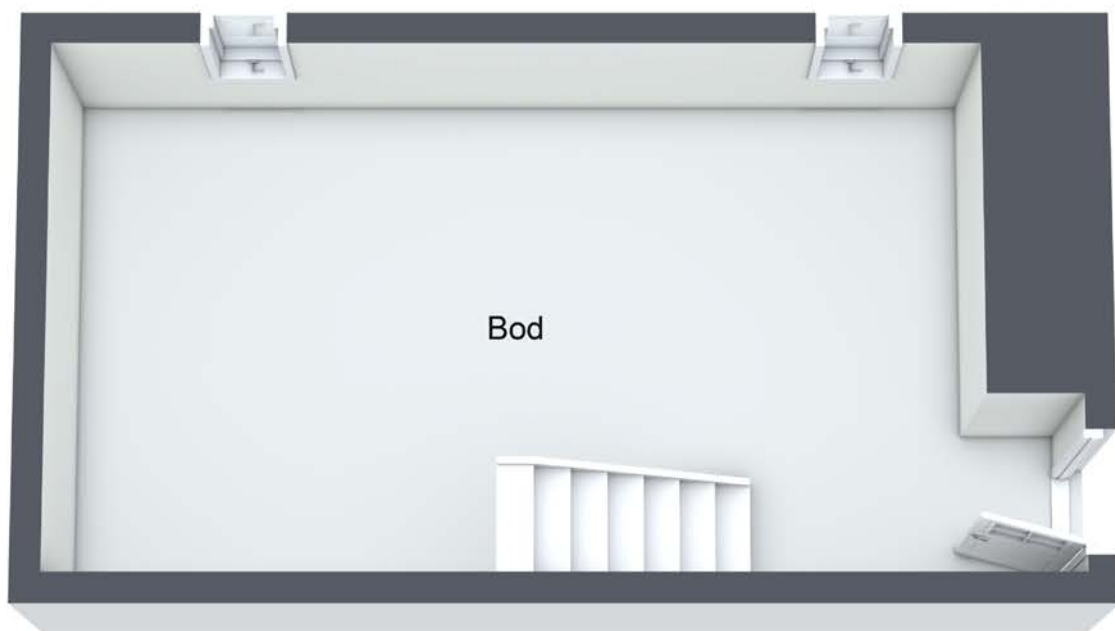
Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.  
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.





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 Kristiansand avd. Markens                                      |        |
| Oppdragsnr.                                                         |        |
| 1001260243                                                          |        |
| Selger 1 navn                                                       |        |
| Knut Igland                                                         |        |
| Gateadresse                                                         |        |
| Spedalen 17                                                         |        |
| Poststed                                                            | Postnr |
| GRIMSTAD                                                            | 4885   |
| Er det dødsbo?                                                      |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Avdødes navn                                                        |        |
|                                                                     |        |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Hjemmelshavers navn                                                 |        |
|                                                                     |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| Når kjøpte du boligen?                                              |        |
| År                                                                  | 2023   |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |        |
| Antall år                                                           | 3      |
| Antall måneder                                                      | 4      |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |        |
| Forsikringsselskap                                                  |        |
| Polise/avtalenr.                                                    |        |

Document reference: 1001260243

## 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

Nei

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

Beskrivelse

Usikker på om koksovn fungerer i 1.Etasje. Den andre ovnen i 1.Etasje er i bruk.

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Gammelt hus, så skjevheter er det.

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Noe maur på kjøkkenet i fjor. Maur i uthuset.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Varmekabler i gangen og stikkontakt i gangen.

Arbeid utført av

Østerhus Elektro AS

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

Beskrivelse

Ved kontroll fra feiervesenet ble det gitt anmerkning på en treplate plassert for nær ildstedet. Treplaten er i ettertid fjernet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

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, tømrerarbeid 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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rettet på noen takstein på taket.

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 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

Beskrivelse

Uthuset er i dårlig stand. Eiketreet ved innkjørselen til eiendommen er fredet og kan ikke fjernes eller beskjæres uten nødvendig tillatelse.

Document reference: 1001260243

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                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Knut Igland    | a9a8abdba7a333c68b77<br>b56628e81b0a569701aa | 26.09.2026<br>09:30:19 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1001260243

- 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



Spedalen 17, 4885 GRIMSTAD



GRIMSTAD kommune



gnr. 24, bnr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m<sup>2</sup> BRA-i: 102 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.10.2026

Rapportdato: 12.10.2026

Oppdragsnr.: 22549-1099

Eiendomsverdi ref nr: SE1949

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Knutsen



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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

## JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggt tekniske 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 byggt tekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

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

Han arbeider med tilstandsanalyser, byggt tekniske 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

Gøran Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

gk@jatbygg.no

934 09 507



# 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 ivarettatt. 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Ved å godkjenne taktrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i taktrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverkløven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

# 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: 1850

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med teglstein, og undertaket består av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Takrenner og nedløp er av metall. Beslag rundt nedre del av pipe i metall. Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning. Det er malte vinduer med 1-lags og 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre. Det er terrasse på understøttende konstruksjon.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av furu, flis og belegg. Veggene er kledd med trepanel og tømmervegger, og himlingen har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygget er ikke oppført med radonsperre. Det er pipe i teglstein og vedovn i boligen. Det er krypkjeller under trebjelkelag. Det er malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Loftsetasje › Bad  
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.  
Badet har flislagte gulv og vegger med panel på deler av veggene, og panel i tak. Rommet har elektrisk avtrekk. Rommet er innredet med dusj, innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin og badekar. Det er etablert gulvsluk i rommet. Overflater, sanitærutstyr og tekniske løsninger fremstår i hovedsak av eldre dato. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

#### 1. Etasje › Bad

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.  
Badet har malt betong på gulv og malte plater på vegger. I taket er det malte plater. Rommet har naturlig ventilering. Rommet er innredet med servant, toalett og dusj. Det er etablert gulvsluk i rommet. Overflater, sanitærutstyr og tekniske løsninger fremstår i hovedsak av eldre dato. Hulltaking er ikke gjennomført fordi det er unødvendig. Det er tilgang til konstruksjonen, da det er hull i veggplater i dusjsone. Det er funnet avvik.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og rustfritt stål. Ingen ventilering fra kjøkken.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

De innvendige vannledninger er av kobberrør. Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er en ca. 112 liters varmtvannstank montert i kjeller. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter. Det er registrert defekte røykvarslere i boligen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av leirholdige masser. Eventuell drenering er av eldre og ukjent dato. Det er ikke registrert utvendig fuktsikring av grunnmuren under terreng. Grunnmuren er i natursteinsmur. Ved baksiden av boligen mot hage er det tilfredsstillende fall bort fra bygget. På fremsiden av boligen er det fall inn mot grunnmuren. Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør), og alder er ukjent. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av glødde kobberrør (bøyelige, ofte med plasthylse), og alder er ukjent. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

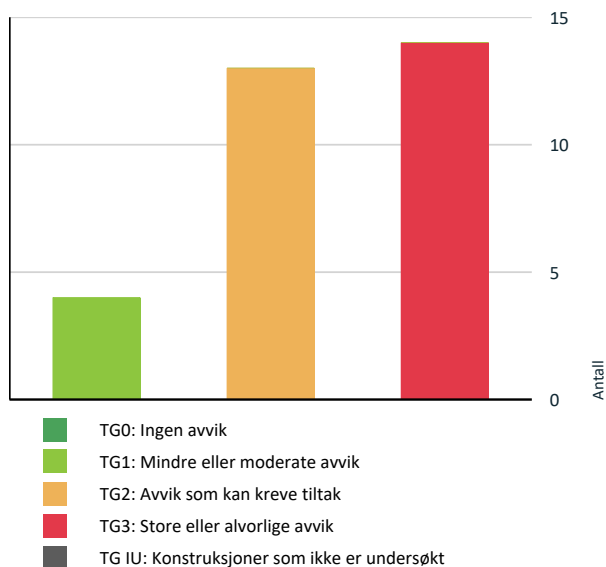
### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

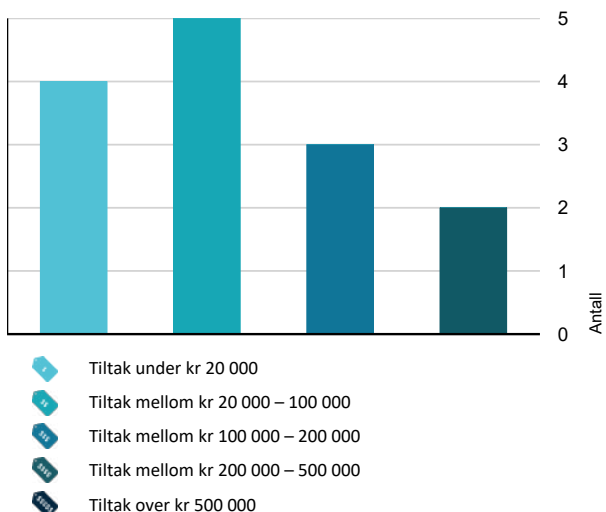
Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det lar seg dermed ikke kontrolleres opp mot dagens bruk. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 05.10.2026 Klokka 09.00  
Det var overskyet og 15 grader.  
Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon  $\pm 0,3$  mm/m\*  
Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3  
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.  
Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.  
Oppdraget omfatter kun boligen.  
Brann tekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.  
Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.  
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe eiendommen, jf. forskrift til avhendingslova.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

|             |                                                          |                             |
|-------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>TG 3</b> | <b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>                       |                             |
| !           | Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak        | <a href="#">Gå til side</a> |
| !           | Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| !           | Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1    | <a href="#">Gå til side</a> |
| !           | Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | <a href="#">Gå til side</a> |
| !           | Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner      | <a href="#">Gå til side</a> |
| !           | Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | <a href="#">Gå til side</a> |
| !           | Innvendig > Kryp kjeller                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| !           | Innvendig > Skadedyr og fuktrevende insekter             | <a href="#">Gå til side</a> |
| !           | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| !           | Tomteforhold > Terrengforhold                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| !           | Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell                    | <a href="#">Gå til side</a> |

# Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)

Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

! Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

! Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

! Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.

! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

! Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarsler) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1850

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Enebolig

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med teglstein, og undertaket består av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Befaring er utført fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket på grunn av manglende muligheter for sikring. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Årlig kontroll av takflater anbefales spesielt etter mye snø eller regn.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

**Konsekvens/tiltak**

- Svekking av taktekingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekingen ved behov.
- 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.
- Når undertak 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.

Tekking må holdes under oppsyn og jevnlig vedlikehold må utføres. Det bør foretas utskifting av takteking og undertak i nær fremtid, da høy alder øker risikoen for skader, lekkasjer og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjoner.



### TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag rundt nedre del av pipe i metall.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse.
- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

Det er registrert hull i nedløp på boligens fremside, slik at takvann ikke ledes tilfredsstillende bort fra grunnmuren. På baksiden av boligen mangler det takrenne og nedløp med utkast.

Det er registrert rennemerker på pipen ved gjennomføringen i taket. Det er usikkert om dette skyldes kondens eller utettheter ved gjennomføring/beslag. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare årsaken. Eventuelle utettheter kan over tid føre til fukt- og råteskader i undertak og underliggende konstruksjoner.

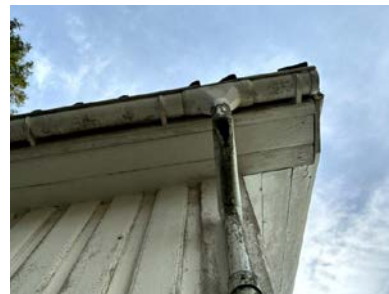
Det anbefales å skifte skadet nedløp på fremsiden og etablere takrenne og nedløp med utkast på baksiden.

Kostnadsestimatet omfatter kun utskifting av nedløpet med hull.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Rennemerker på pipe v/tak.



Hull i nedløp.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Det er oppvarmet loftsrom.

### Vurdering av avvik:

- Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

### Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.

Det er utført en grundig vurdering av kledningen på bygningen. Under inspeksjonen er det sett etter skader, sprekker og tegn på råteskade. Det er videre vurdert om det er tilstrekkelig lufting, samt identifisert eventuelle synlige konstruksjonsfeil som kan påvirke bygningens tilstand.

Det er utført stikktaking på typiske tilfeldig utvalgte skadesteder, inkludert nedkanten på deler av panelet og områdene rundt vinduene, for å avdekke om det foreligger skjulte skader. Videre er det sett på vedlikeholds nivået, og vurdert om disse faktorene kan resultere i en forkortet levetid for kledningen.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist betydelige råteskader i den stående bordkledningen.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning må skiftes ut.

Det er registrert betydelige råteskader i enkelte kledningsbord flere steder på boligen, samt i bæresøyler til overbygget ved inngangspartiet. Kledningen fremstår generelt med manglende vedlikehold og har behov for utbedring og overflatebehandling.

Ved råteskader og fuktpåvirkning i kledningen kan det ikke utelukkes skader i bakenforliggende konstruksjoner. Mangelfull lufting bak kledningen øker risikoen for fukt- og råteskader i ytterveggskonstruksjonen.

Råteskadet kledning og bæresøyler må utbedres/skiftes. Det anbefales samtidig å etablere tilstrekkelig lufting bak kledningen og musesperre, samt utføre nødvendig vedlikehold av øvrig kledning.

Kostnadsestimatet omfatter utskifting av registrert råteskadet kledning.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

### Beskrivelse

Det er malte vinduer med 1-lags og 2-lags glass. Enkelte vinduer er uten datostempling, men fremstår eldre. Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justering og smøring må påregnes som normalt vedlikehold.

**Årstell:** 1978

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isoler glassruter eldre enn 35 år.

### Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

# Tilstandsrapport

Slitte overflater og begynnende råteskader kan føre til økt fuktopptak i treverket og videre nedbrytning av materialet dersom forholdet ikke utbedres. Over tid kan dette gi redusert funksjon og behov for utskifting av enkelte vinduer.

Lokale utbedringer av fuktskader og overflatebehandling bør utføres for å hindre videre nedbrytning. Det må påregnes vedlikehold av vinduene og utskifting av enkelte vinduer der skadene er størst.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av registrert slitasje og begynnende skader på enkelte vinduer.



## Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

### Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 1-lags og 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist råde på vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Råteskadene kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner.

Dersom utbedring ikke utføres, kan skaden utvikle seg og medføre økte reparasjonskostnader.

Råteskadede vinduer må skiftes ut, og tiliggende konstruksjoner bør kontrolleres for eventuelle sekundære skader.

Kostnadsestimat er satt til utskifting av vinduer.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Ytterdører

### Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

### Konsekvens/tiltak

- Værslitte karm og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Det er registrert mykt treverk og påbegynnende råteskader i kjellerdør. Det må påregnes at denne skiftes ut i nær fremtid. Eldre tredører har redusert teknisk og funksjonell standard som følge av alder og normal slitasje. Over tid kan dette medføre svekket tetthet, deformasjoner i dørblad/karmer, redusert isolasjonsevne og økt luftlekkasje. Slitasje i overflatebehandling kan også gi økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning av treverket dersom vedlikehold ikke følges opp.

Forholdet representerer et aldersrelatert avvik, og ytterligere forringelse må påregnes.

Det anbefales jevnlig vedlikehold, herunder overflatebehandling, kontroll av tetningslister, justering av hengsler og beslag samt utbedring av eventuelle lokale skader. Utskiftning må påregnes på sikt som følge av alder og naturlig slitasje.

# Tilstandsrapport



## **TG 3** Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

### Beskrivelse

Det er terrasse på understøttende konstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk/leveg.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk.

Det er registrert råteskader i rekkverk og leveg på terrassen. Råteskadene har ført til svekkelse av treverket, og utskifting av skadede deler er nødvendig. På bakgrunn av skadeomfanget settes TG3.

Kostnadsestimat er satt til utskifting av råteskadet treverk.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## INNENDIG

## **TG 2** Overflater - gulv

### Beskrivelse

Gulvene er av furu, flis og beleg.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

## Konsekvens/tiltak

- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

### Beskrivelse

Veggene er kledd med trepanel og tømmervegger, og himlingen har trepanel. De innvendige overflatene har normal alders- og bruksslitasje.

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 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er målt i loftsetasje og stue i 1 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.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Det er målt ca. 50 mm høydeforskjell på en avstand på ca. 2 meter i loftsetasje, og 35 mm i stue i 1. etasje.

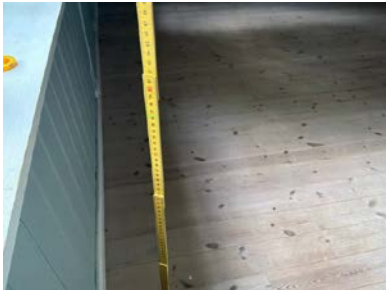
Registrerte høydeforskjeller i gulv overstiger standardens grenseverdier og gir grunnlag for tilstandsgrad 3. Bygget er oppført ca. 1880 med tradisjonelle tømmervegger og eldre fundamenteringsløsninger. I slike konstruksjoner vil naturlig setning i grunnen, komprimering i laftede vegger samt langvarig deformasjon (kryp/nedbøying) i trebjelkelag over tid kunne medføre skjevheter.

Avvikene vurderes som sannsynlig resultat av bygningens alder og konstruksjonstype. Det er på befaringstidspunktet ikke registrert tegn til akutt eller pågående bevegelse. Skjevhetene påvirker planhet og brukskvalitet, men representerer samtidig et vesentlig avvik fra dagens toleransekrav.

Kostnadsestimat er basert på lokal oppretting av det enkelte rom. Dersom videre undersøkelser avdekker underliggende konstruktive forhold eller setningsproblematikk, kan omfang og kostnader avvike.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## Radon

### Beskrivelse

Bygget er ikke oppført med radonsperre.

Radon er en naturlig forekommende, usynlig og luktfri radioaktiv gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for forhøyede radonkonsentrasjoner kan være helseskadelig. Den eneste sikre måten å avdekke radonnivået på er ved måling.

### 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.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Enkle bygningsmessige tiltak kan innebære tetting av konstruksjonen mot grunnen, for eksempel ved å pusse utette vegger mot terreng, tette hull og sprekker i betong, samt fuger mellom ulike bygningsdeler og i støpeskjøter.

Ventilasjonen kan også forbedres ved å benytte eksisterende ventiler mer aktivt eller ved å installere vifter for å øke luftutskiftningen.

I uttalte tilfeller kan det legges en radonbrønn med kontinuerlig avsug av radon fra grunnen. Undertrykk under kjellergulvet ved bruk av kontinuerlig mekanisk avsug hindrer gassen i å trenge inn i huset der det ellers alltid blir et lett undertrykk på grunn av ventilasjonen.



## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

### Beskrivelse

Det er pipe i teglstein og vedovn i boligen.

Det foreligger tilsynsrapport fra Grimstad brann og redning, forebyggende med avvik.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.
- Det er viktig å utbedre påpekte forhold i henhold til krav fra tilsynsmyndighet før eventuell gjenbruk.
- Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.

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 befarings, 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.

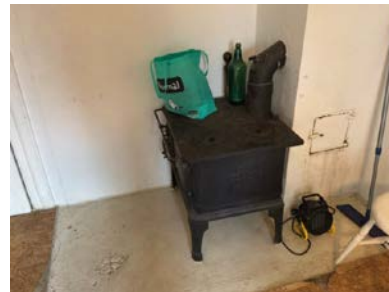
Avvik fra tilsynsrapport:

"Brannmur på høyre side av koksovn i stue 2, 1 etg.

Det ser ut som brannmuren her ikke er av godkjent art. Dette må i så fall kunne dokumenteres, eller via tiltak, sørges for at krav til denne er ivarettatt. Dette om ildsted oppført her skal kunne brukes."

TG3 er satt på grunnlag av tilsynsrapport, hvor påpekte avvik må utbedres før ildsted kan tas i bruk.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Deler av boligen ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger er av mur. Ved søk etter fukt er det økende mot gulvet og nedre deler av veggene. Det er registrert kalkutslag på deler av overflatene.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuksikring av muren.
- Riss og sprekker i overflater i rom under terreng kan føre til fuktinntrengning fra grunnen. Dette øker risikoen for fukskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

# Tilstandsrapport

- Det anbefales å undersøke omfang og årsak til sprekkene, samt vurdere behov for tetting og utbedring av overflater. Eventuelle tiltak for å hindre fukttinntrengning, som forbedret drenering eller fuktsikring, bør vurderes.



## **TG 3** Krypkjeller

### Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag.

Kryperommet har begrensede inspeksjonsmuligheter på grunn av lav høyde og utilgjengelige områder. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige observasjoner.

Det ble registrert spor etter treborende insekter på enkelte trekonstruksjoner. Ut fra visuell befarings kunne det ikke fastslås om angrepene er aktive eller av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

### Konsekvens/tiltak

- Råte- eller soppskader i krypkjeller kan føre til svekket bæreevne og omfattende nedbrytning av konstruksjonen, samt dårlig innneklima.
- Det er viktig å avdekke omfang og årsak til skadene, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

Kostnad er satt for nærmere undersøkelser og nødvendige fuktreducerende tiltak i krypkjeller.

Det må påregnes kostnader til:

Kontroll av terrengfall og dreneringsforhold

Etablering av fuktsperre på grunnen

Eventuell forbedring av ventilasjon

Kontroll og utbedring av påpekt fukt/råteskadet bjelkelag, samt ytterligere kontroll av resten av krypkjeller som ikke var tilgjengelig for inspeksjon grunnet lav høyde.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## Innvendige trapper

### Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

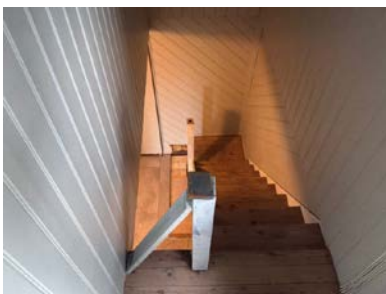
### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Skader rundt innfesting og løst rekkverk i trapper kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fall og personskader.
- Det anbefales å utbedre innfestingene og sikre rekkverket for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.

Fare for fallskader ved manglende rekkverk.



## Innvendige dører

### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.



Manglende karmlister.

## TG 3 Skadedyr og fuktkrevende insekter

### Beskrivelse

Det ble registrert spor etter treborende insekter på enkelte tilgjengelige trekonstruksjoner i kryperommet.

### Vurdering av avvik:

- Det er konstatert vesentlige skader fra skadedyr.

### Konsekvens/tiltak

- Vesentlige skader fra skadedyr kan føre til nedbrytning og svekkelse av konstruksjonen.
- Omfanget må kartlegges, skadene utbedres og det må gjennomføres tiltak for å hindre videre angrep.

Ut fra en visuell befaring kan det ikke fastslås om angrepene er aktive eller av eldre dato. Det er registrert svekkelser i trekonstruksjonene som medfører redusert bæreevne. Det er usikkert om svekkelsene skyldes råteskader, insektangrep eller en kombinasjon av disse forholdene. Det ble ikke registrert treborende insekter under befaringen. Det kan likevel ikke utelukkes at slike forekommer eller tidligere har vært aktive, og ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare forholdet.

Kostnadsestimat er satt til nærmere undersøkelser av fagkyndig.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## VÅTROM

### LOFTSETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Badet har flislagte gulv og vegger med panel på deler av veggene, og panel i tak. Rommet har elektrisk avtrekk.

# Tilstandsrapport

Rommet er innredet med dusj, innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin og badekar. Det er etablert gulvsluk i rommet.

Overflater, sanitærutstyr og tekniske løsninger fremstår i hovedsak av eldre dato.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved kontroll av sluk ble det registrert en eldre slukløsning med synlige aldringstegn. Det er ikke dokumentert at gulv- og veggkonstruksjonene har fuktsikring som tilfredsstiller dagens krav. Fliser og fuger er ikke vanntette i seg selv, og fukt vil over tid kunne transporteres ned i underliggende konstruksjoner.

Badets alder innebærer at teknisk levetid for overflater, sluk og skjulte konstruksjoner er overskredet. Risikoen for skjulte fuktskader og lekkasjer øker vesentlig med alder, selv om det på befaringstidspunktet ikke ble registrert synlige tegn til aktive lekkasjer.

Badet har nådd en alder hvor full rehabilitering må påregnes. Videre bruk innebærer økt risiko for fuktgjennomgang til underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Ved rehabilitering anbefales full utskifting av overflater, sluk og tekniske installasjoner, samt oppbygging av nytt våtrom i henhold til gjeldende forskriftskrav med dokumentert membran og fuktsikring.

Kostnadsestimat er satt til totalrenovering av badet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



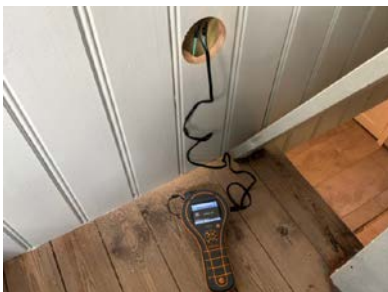
## LOFTSETASJE > BAD

### TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak servant, måling utført i bunnsvill mot våtrommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

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



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.  
Badet har malt betong på gulv og malte plater på vegger. I taket er det malte plater.  
Rommet har naturlig ventilering.  
Rommet er innredet med servant, toalett og dusj.  
Det er etablert gulvsluk i rommet.

Overflater, sanitærutstyr og tekniske løsninger fremstår i hovedsak av eldre dato.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

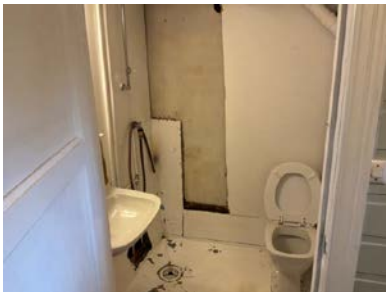
Ved kontroll av sluk ble det registrert en eldre slukløsning med synlige aldringstegn.

Badets alder innebærer at teknisk levetid for overflater, sluk og skjulte konstruksjoner er overskredet.

Badet har nådd en alder hvor full rehabilitering må påregnes. Videre bruk innebærer økt risiko for fuktgjennomgang til underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Ved rehabilitering anbefales full utskifting av overflater, sluk og tekniske installasjoner, samt oppbygging av nytt våtrom i henhold til gjeldende forskriftskrav med dokumentert membran og fuktsikring.

Kostnadsestimat er satt til totalrenovering av badet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført fordi det er unødvendig. Det er tilgang til konstruksjonen, da det er hull i veggplater i dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er konstaterte fuktskader i konstruksjonen/tilstøtende rom.

#### Konsekvens/tiltak

- Konstaterte fuktskader i konstruksjonen/tilstøtende rom innebærer nedbrytning av materialer og økt risiko for muggvekst og dårlig innneklima. Skadene kan utvikle seg videre dersom årsaken ikke utbedres.

- Det er viktig å kartlegge skadeomfanget og identifisere fuktilden. Skadde materialer må fjernes, konstruksjonen tørkes og bygges opp på nytt. Årsaken til fukten må utbedres for å sikre en varig løsning.

Det er registrert råteskader i konstruksjonen og høye fuktverdier i treverket. Det må påregnes åpning/riving av vegger for å kartlegge det fulle skadeomfanget og nødvendige tiltak.

Kostnadsestimatet omfatter ytterligere undersøkelser og utskifting av råteskadet treverk.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 1** Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og rustfritt stål. Det er registrert noe svelling/delaminering på enkelte kjøkkenfronter.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 3** Avtrekk

##### Beskrivelse

Ingen ventilerings fra kjøkken.

##### Vurdering av avvik:

- Det er manglende eller defekt avtrekk.

##### Konsekvens/tiltak

- Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig innneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.
- Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat er satt til etablering av avtrekk fra kjøkken.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **TG 2** Innvendige vannledninger

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

De innvendige vannledninger er av kobberør.

Skjulte kobberør innebærer risiko for omfattende følgeskader ved en eventuell lekkasje, da lekkasjer ikke nødvendigvis oppdages umiddelbart, slik de i større grad kan ved moderne rør-i-rør-systemer.

#### Vurdering av avvik:

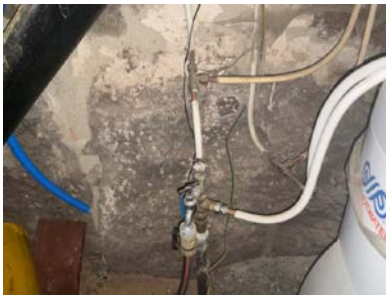
- Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre glødde kobberør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre kobberør kan over tid få slitasje og innvendig korrosjon som kan svekke materialet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.



## TG 2 Innvendige avløpsrør

#### Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

#### Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Avløpsledninger med høy alder har økt risiko for lekkasjer eller svikt i skjøter over tid. Da deler av rørsystemet ligger skjult i konstruksjoner, kan eventuelle lekkasjer utvikle seg før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av avløpssystemet. I forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.



## TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport

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.

## Varmtvannsbereder/tank

### Beskrivelse

Det er en ca. 112 liters varmtvannstank montert i kjeller.

Årstell: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

Det anbefales å montere automatisk vannstopper til varmtvannsberederen for å begrense skadeomfanget ved en eventuell lekkasje. Selv om berederen står i kjeller med jordgulv, kan lekkasjevann føre til økt fuktbelastning og skader på grunnmur og nærliggende trekonstruksjoner.



## 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 elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Installasjonstidspunkt for anlegget er ukjent. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker faren for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

# Tilstandsrapport

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget. Kostnader etter en kontroll må påregnes.

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll. Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje. En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget: Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingssystemer. Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann. En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.



## Branntekniske forhold

### Beskrivelse

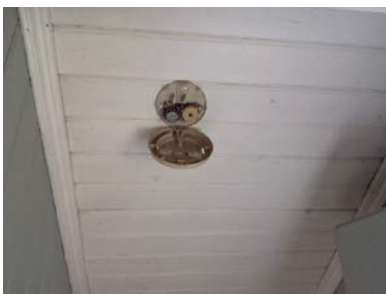
Det er registrert defekte røykvarslere i boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

### Konsekvens/tiltak

- Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

### Beskrivelse

Byggegrunnen består av leirholdige masser.



## TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Eventuell drenering er av eldre og ukjent dato. Det er ikke registrert utvendig fuktsikring av grunnmuren under terreng.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

## Konsekvens/tiltak

- Skade eller funksjonssvikt i fuktsikringssystemet kan føre til fuktinntrenging i konstruksjonen, med risiko for fuktskader, mugg, råte og redusert levetid.

Svikt i drenering og tettesjikt kan medføre vedvarende fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Dette øker risikoen for oppfukning av vegger og gulv i rom under terreng, muggvekst, saltutslag, avskalling av puss samt nedbrytning av organiske materialer i kontakt med mur.

Det anbefales utskiftning av drenering og utvendig fuktsikring rundt berørte deler av bygningen.

Ved etablering av ny drenering bør det samtidig etableres moderne tettesjikt og utvendig isolasjon av grunnmur i henhold til dagens anbefalte prinsipper. Dette vil redusere fuktbelastning og minimere risiko for kondens på innvendig side av konstruksjonen.

Kostnadsestimat er satt til drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmuren er i natursteinsmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Lokal utbedring må utføres.

Ny puss bør etableres, vann kan trenge inn i murene og gjøre skader i form av frostspreng og lede vann og fukt inn i bygget.



Sprekker i grunnmur.



Hull i grunnmur.

## TG 3 Terrengforhold

### Beskrivelse

Ved baksiden av boligen mot hage er det tilfredsstillende fall bort fra bygget.

På fremsiden av boligen er det fall inn mot grunnmuren.

Dette gir mindre gunstige avrenningsforhold og kan føre til at overflatevann blir stående inntil bygget eller belaster grunnmur og drenering ved kraftig nedbør og snøsmelting. Terrengjustering anbefales for å sikre bedre avrenning bort fra bygningen

### Vurdering av avvik:

- Terreng er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

### Konsekvens/tiltak

- Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

# Tilstandsrapport

- Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

- Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Det er målt fukt i krypkjeller, anbefaler å etablere fall bort fra bygget slik at overvann lettere renner bort og vannpresset på grunnmurene blir mindre.

Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen.

Kostnadsestimat er satt til terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



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

### Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør), og alder er ukjent. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av glødde kobberør (bøylige, ofte med plasthylse), og alder er ukjent. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

- Vannledninger av glødde kobberør er eldre enn 15 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.

Eldre stikkledninger kan over tid få slitasje, lekkasjer eller redusert funksjon som følge av materialnedbrytning, bevegelser i grunnen eller avleiringer i rørene. Da ledningene ligger nedgravd kan eventuelle skader eller lekkasjer utvikle seg over tid før de oppdages.

Tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger bør følges opp ved jevnlig kontroll av anleggets funksjon. Ved fremtidige gravearbeider eller oppgraderinger på eiendommen bør tilstanden på stikkledningene vurderes nærmere, og utskifting kan bli aktuelt på sikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger. Dette gir økt risiko for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt.

## 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 befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befarings tidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

# Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarsler) iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

## Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneluft og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.
- Det er viktig å utbedre påpekte forhold i henhold til krav fra tilsynsmyndighet før eventuell gjenbruk.
- Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdse i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Skader rundt innfesting og løst rekkverk i trapper kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fall og personskader.
- Det anbefales å utbedre innfestingene og sikre rekkverket for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.
- Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.
- Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Uthus

### Byggeår

### Kommentar

### Standard

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Uthus med murt grunnmur. Yttervegger og tak av trekonstruksjon. Fasader med kledningsbord. Taket er tekket med metallplater. Uthuset er i svært dårlig tilstand. Det bør påregnes å rive bygget eller omfattende renovering.

Garasjen gis kun en enkel beskrivelse og er enkelt kontrollert. Det er dermed ikke utført kontroll som kan sammenlignes med selve boligen hvor forskrift til avhendingslova ligger til grunn.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# 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

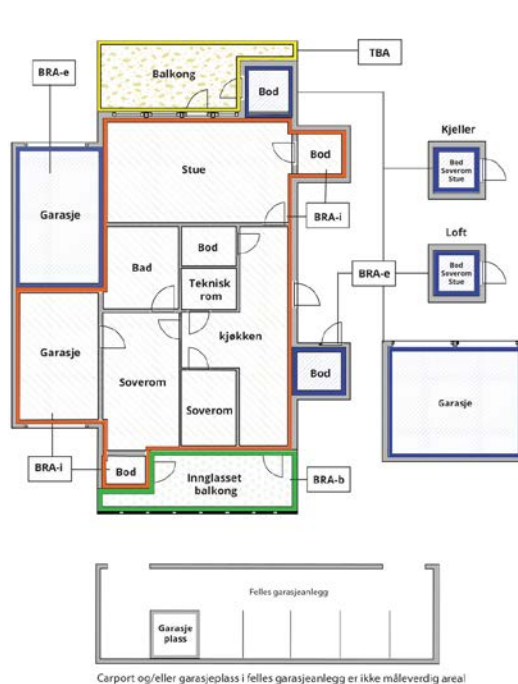
## Hva er måleverdig areal?

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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 fastsatt tid.

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Loftsetasje    | 42                            |                             |                            | 42  |                                 | 18                          | 60              |
| 1. Etasje      | 60                            |                             |                            | 60  | 10                              |                             | 60              |
| Kjeller        |                               | 5                           |                            | 5   |                                 | 16                          | 21              |
| <b>SUM</b>     | <b>102</b>                    | <b>5</b>                    |                            |     | <b>10</b>                       | <b>34</b>                   | <b>141</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>107</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)          | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loftsetasje | Loftstue, bad, soverom, bod         |                             |                            |
| 1. Etasje   | Stue, spisestue, kjøkken, bad, gang |                             |                            |
| Kjeller     |                                     | Bod                         |                            |

### Kommentar

Takhøyden i loftsetasjen varierer gjennom hele loftet på grunn av skjevhet i etasjeskiller. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye. Arealet er derfor vanskelig å måle nøyaktig.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det lar seg dermed ikke kontrolleres opp mot dagens bruk.  
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se egenerklæringsskjema.

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 39                          |                            | 39  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>39</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>39</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Bod                         |                            |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede     | Rolle         |
|------------|---------------|---------------|
| 05.10.2026 | Gøran Knutsen | Takstingeniør |
|            | Knut Igland   | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                      | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|------------|
| 4202 GRIMSTAD | 24   | 24   |      | 0    | 1244 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Spedalen 17

#### Hjemmelshaver

Igland Knut

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse              | Dato       | Kommentar                                                                                         | Status      | Sider | Vedlagt |
|--------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse         | 28.09.2026 |                                                                                                   | Fremvist    |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema     | 26.09.2026 | Det fremkommer ingen vesentlige avvik i egenerklæringsskjemaet utover forhold omtalt i rapporten. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomskart med grenser | 28.09.2026 |                                                                                                   | Gjennomgått |       | Nei     |
| Matrikkelrapport         | 28.09.2026 |                                                                                                   | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                                             |
|---------|------------|-------------------------------------------------------|
| 1       | 12.10.2026 |                                                       |
| 2       | 12.10.2026 | Endring av byggeår.                                   |
| 3       | 15.10.2026 | Oppdatering etter tilsynsrapport av brann og redning. |

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 byggeskikk 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."*

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                          |                    |               |
|------------------------|--------------------------|--------------------|---------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 24, Bruksnr 24   | <b>Kommune:</b>    | 4202 Grimstad |
| <b>Adresse:</b>        |                          | <b>Grunnkrets:</b> | 113 Vik       |
| Veiadresse:            | Spedalen 17, gatenr 1798 | <b>Valgkrets:</b>  | 3 Fevik       |
|                        | 4885 Grimstad            | <b>Kirkesogn:</b>  | 5060201 Fjære |
| Oppdatert:             | 28.09.2019               | <b>Tettsted:</b>   | 3511 Arendal  |

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

|                         |                     |                        |      |                           |     |
|-------------------------|---------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom  | <b>Tinglyst:</b>       | Ja   | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       | Vik                 | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja   | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 07.03.1878          | <b>Har festegrunn:</b> | Nei  | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 1 244,0 kvm         | <b>Skyld:</b>          | 0,01 |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal      |                        |      |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    | Hjelpelinje vegkant |                        |      |                           |     |

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type          | Dato           |            | Rolle    | Matrikkel  | Arealendring |
|---------------|----------------|------------|----------|------------|--------------|
| Omnummerering | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker | 4202/24/24 | 0,0          |
|               | Matrikkelført: | 01.01.2020 |          |            |              |
| Skylddeling   | Forretning:    | 07.03.1878 | Avgiver  | 4202/24/14 | 0,0          |
|               | Matrikkelført: |            | Mottaker | 4202/24/24 | 0,0          |



**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse     | Type  | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-------------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Spedalen 17 | Bolig | 179,0 |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |             |               |       |                   |   |
|-----------------|-------------|---------------|-------|-------------------|---|
| Næringsgruppe:  | Bolig       | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:  |   |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig:    | 179,0 | Igangset.till.:   |   |
| Energikilde:    |             | BRA annet:    |       | Ferdigattest:     |   |
| Oppvarming:     |             | BRA totalt:   | 179,0 | Midl. brukstil.:  |   |
| Avløp:          |             | Har heis:     | Nei   | Tatt ibruk (GAB): |   |
| Vannforsyning:  |             |               |       | Antall boliger:   | 1 |
| Bygningsnr:     | 166808960   |               |       | Antall etasjer:   | 3 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| K01 |              |      | 55,0  |       | 55,0   |      |       |       |        |
| H01 | 1            |      | 62,0  |       | 62,0   |      |       |       |        |
| H02 |              |      | 62,0  |       | 62,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

|                     | Id          | Objektnavn                                  | Tidfesting |
|---------------------|-------------|---------------------------------------------|------------|
| <b>Sefrakminne:</b> | 904 113 123 | Bolighus, Spedalen/Vik, Spedalen, Grimstad. | 1850-1874  |
| Nåværende funksjon: |             |                                             |            |
| Tidligere funksjon: |             |                                             |            |
| Tilbygg/ombygging:  |             |                                             |            |

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse                  | Type                     | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------------|--------------------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Ingen registrert adresse | Unummerert<br>bruksenhet |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                             |               |      |                   |   |
|-----------------|-----------------------------|---------------|------|-------------------|---|
| Næringsgruppe:  | Annet som ikke er<br>næring | Bebygd areal: |      | Rammetillatelse:  |   |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk                 | BRA bolig:    |      | Igangset.till.:   |   |
| Energikilde:    |                             | BRA annet:    | 20,0 | Ferdigattest:     |   |
| Oppvarming:     |                             | BRA totalt:   | 20,0 | Midl. brukstil.:  |   |
| Avløp:          |                             | Har heis:     | Nei  | Tatt ibruk (GAB): |   |
| Vannforsyning:  |                             |               |      | Antall boliger:   |   |
| Bygningsnr:     | 166808952                   |               |      | Antall etasjer:   | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       | 20,0  | 20,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

|                     | Id          | Objektnavn                               | Tidfesting |
|---------------------|-------------|------------------------------------------|------------|
| <b>Sefrakminne:</b> | 904 113 124 | Uthus, Spedalen/Vik, Spedalen, Grimstad. | 1850-1874  |
| Nåværende funksjon: |             |                                          |            |
| Tidligere funksjon: |             |                                          |            |
| Tilbygg/ombygging:  |             |                                          |            |

# Ledningskart

Adresse: Spedalen 17, 4885 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 24/24/0/0



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 1244 m<sup>2</sup>  
Dato: 2026-09-28



## Tegnforklaring - Ledningskart

### Eiendomsgrenser

#### noyaktighet

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

### Vann og avløp

-  Vannledning
-  Avløp fellesledning
-  Avløp spillvannsledning
-  Overvannsledning
-  Kum
-  Planlagte vann- og avløps-anlegg

# Reguleringsplan

Adresse: Spedalen 17, 4885 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 24/24/0/0

Planident: 96

Ikrafttredelsesdato: 21.3.1975

Plannavn: VIK - SPEDALEN



Grimstad  
kommune

Målestokk:

1:1,000

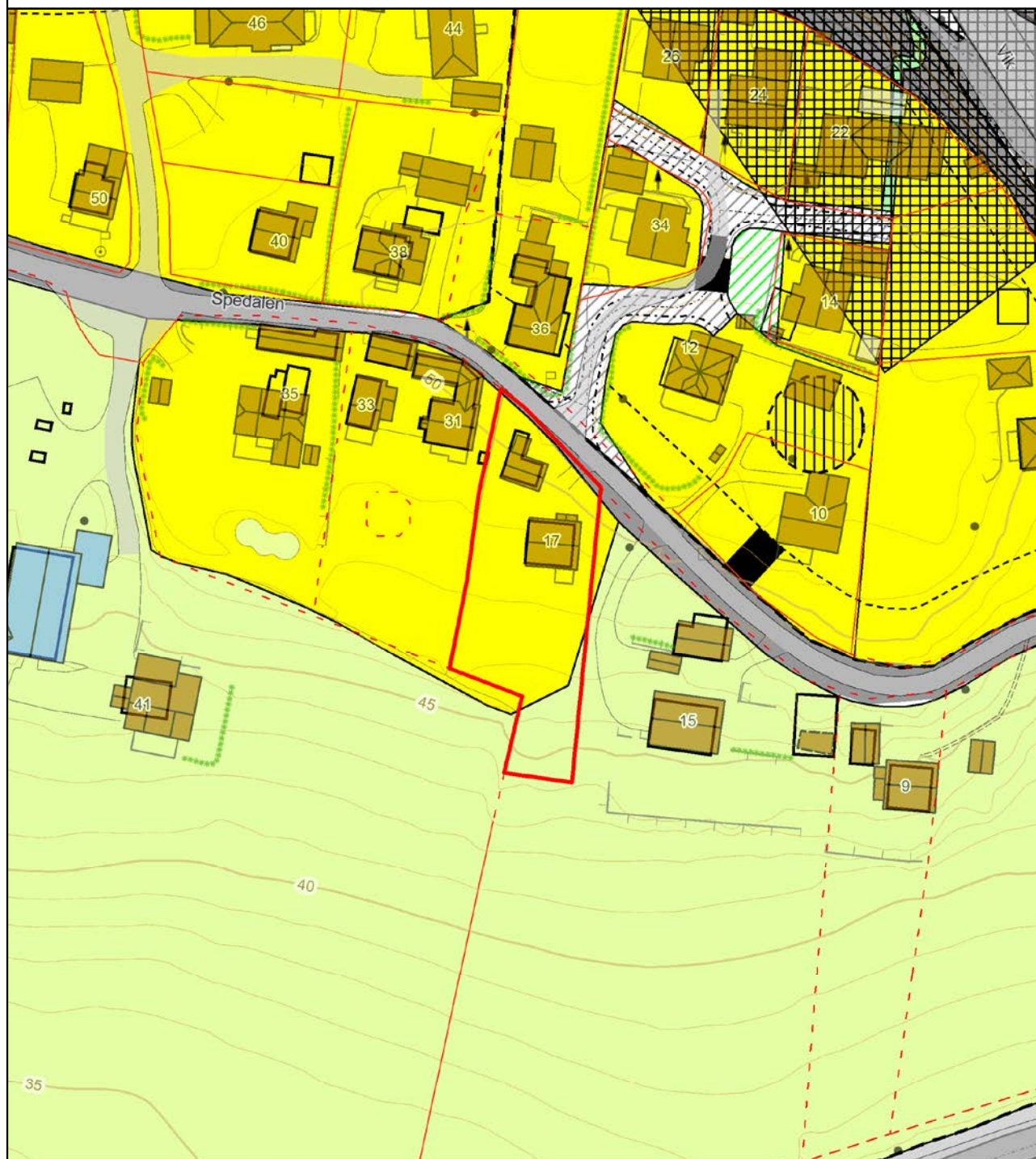
Dato:

2026-09-28



Formål: Område for jord- og skogbruk, Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



# Tegnforklaring - Reguleringsplan

 E18 - Båndleggingssone

 1243 - Innkjøring

- · - · - Reguleringsplan hensynssonegrense

- - - - - Reguleringsplan bevaringsgrense

———— 1203 - Regulert tomtegrense

----- 1211 - Byggegrense

———— 1213 - Planlagt bebyggelse

———— 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

········ 1221 - Regulert senterlinje

········ 1222 - Frisiktlinje

- · - · - 1223 - Regulert kant kjørebane

 1259 - Måle- og avstandslinje

———— Reguleringsplan formålsgrense

- - - - - Reguleringsplanomriss

 RpBåndleggingSone

 RpStøySone

 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon

 Områder for boliger m/tilhørende anlegg

 Område for jord- og skogbruk

 Kjørevei

 Annen veggrunn

 Gang- / sykkelveg

 Turveg

 Felles avkjørsel

 Felles lekeareal for barn

 2011 - Kjøreveg

 2012 - Gate med fortau

 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

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

|                               |                                                |
|-------------------------------|------------------------------------------------|
| OBJEKT                        | BOLIGHUS, VIK, SPEDALEN, GRIMSTAD              |
| EIER<br>(navn, postadresse)   | KATHRINE BJERKESTRAND, SPEDALEN, 4890 GRIMSTAD |
| BRUKER<br>(navn, postadresse) | EIER                                           |

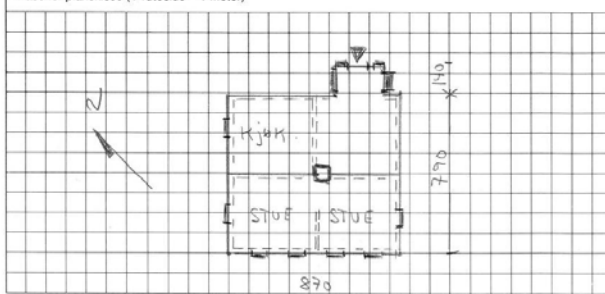
|                   |                         |                            |                    |                                   |                 |             |
|-------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------|-------------|
| ARKIVKARTREF.     | 1                       | OBJEKTNUMMER               | Kommunennummer     | Registreringskrets nummer         | Hus løpenummer  |             |
|                   | 2                       | FOTONUMMER                 | Filtnr.            | Bildenr.                          | h.              |             |
|                   |                         |                            | 1                  | 13                                | 17              |             |
|                   |                         |                            | Filtnr.            | Bildenr.                          | h.              |             |
| 3                 | KARTBLADNR.             | Karttype                   | Kartblad           |                                   |                 |             |
| LOKALISERING      | 5                       | KOMMUNE                    | Kommunenavn        | Topografisk betegnelse navn / nr. |                 |             |
|                   | 6                       | TOPOGR BETEGN.             | GRIMSTAD           | FJÆRE 193                         |                 |             |
|                   | 7                       | MATRIKKEL                  | G.nr.              | B.nr.                             | Feste-          | Underfeste- |
|                   |                         |                            | 24                 | 24                                |                 |             |
|                   |                         |                            |                    |                                   |                 |             |
| 9                 | EIENDOMMENS NAVN        | Dialektform                | Offisiell form     |                                   |                 |             |
| 10                | SPEDALEN                | SPEDALEN / VIK             |                    |                                   |                 |             |
| FUNKSJON OG MILJØ | 11                      | VEI / GATEADR.             | Vei / gatenavn     | Nr.                               | Bokstav         |             |
|                   | 48                      | LOKAL BETEGN. PÅ HUSET     | BOLIGHUS           | Merknad                           |                 |             |
|                   | 12                      | OPPR. FUNKSJON (FORMÅL)    | Kode 1             | 2                                 | 3               | 4           |
|                   | 13                      | NÅV. FUNKSJON (FORMÅL)     | Kode 1             | 2                                 | 3               | 4           |
|                   | 14                      | OPPR. SOSIAL SAMMENHENG    | 1. Embetsverk m.m. | 2. Næringsdriv.                   | 3. Tjenestemenn |             |
| 15                | FORHOLDET TIL ANDRE HUS | 1. Selvstendig frittst     | s.bygd.            | 2. Del av anlegg (gruppe) frittst | s.bygd.         |             |
| 16                | FYSISK MILJØ-SAMMENHENG | 1. Større tettsted (by)    | 2. Mindre tettsted | 3. Gårdsbruk (innmark)            | 4. Seter        |             |
| 50                | REFERANSE               | SAMMEN MED UTHUS (113-124) |                    |                                   |                 |             |

# RIKSANTIKVAREN REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN skjema versjon april 1991 (Bokmål)

Komm. 0904  
Krets 113  
Obj. 123



Plass for planskisse (1 futeside = 1 meter)





# Kommuneplan

Adresse: Spedalen 17, 4885 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 24/24/0/0

Planident: 0

Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019

Plannavn: Grimstad

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

Formål: Boligbebyggelse nåværende



Grimstad  
kommune

Målestokk:

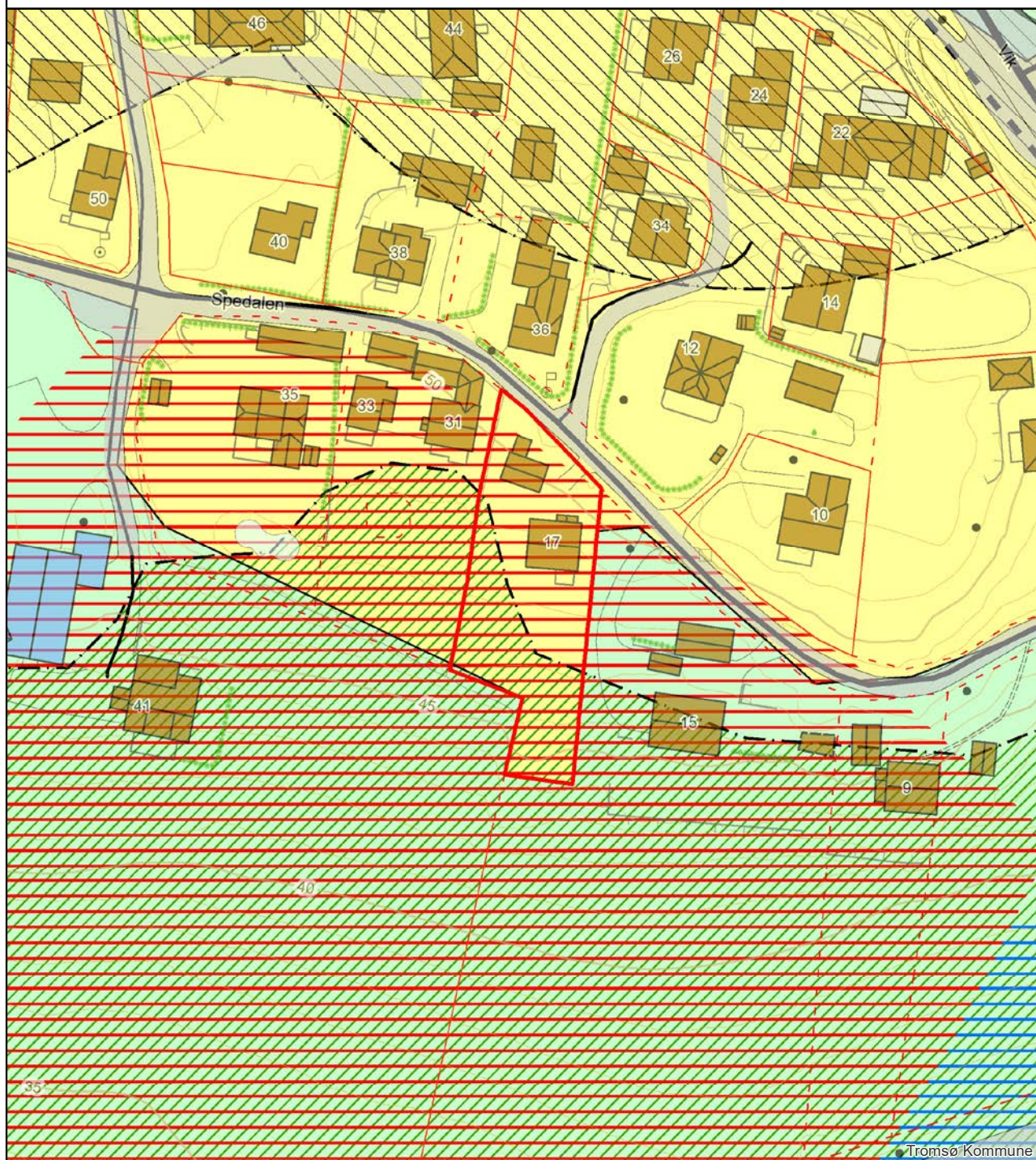
1:1,000

Dato:

2026-09-28



Hensynssone:



## Tegnforklaring -

## Kommuneplan

### KpJuridiskLinje

#### KPJURLINJE

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

### KpHensynssoneOmrade

#### presentasjon

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

### KpArealformalOmrade

#### KAO\_Presentasjon

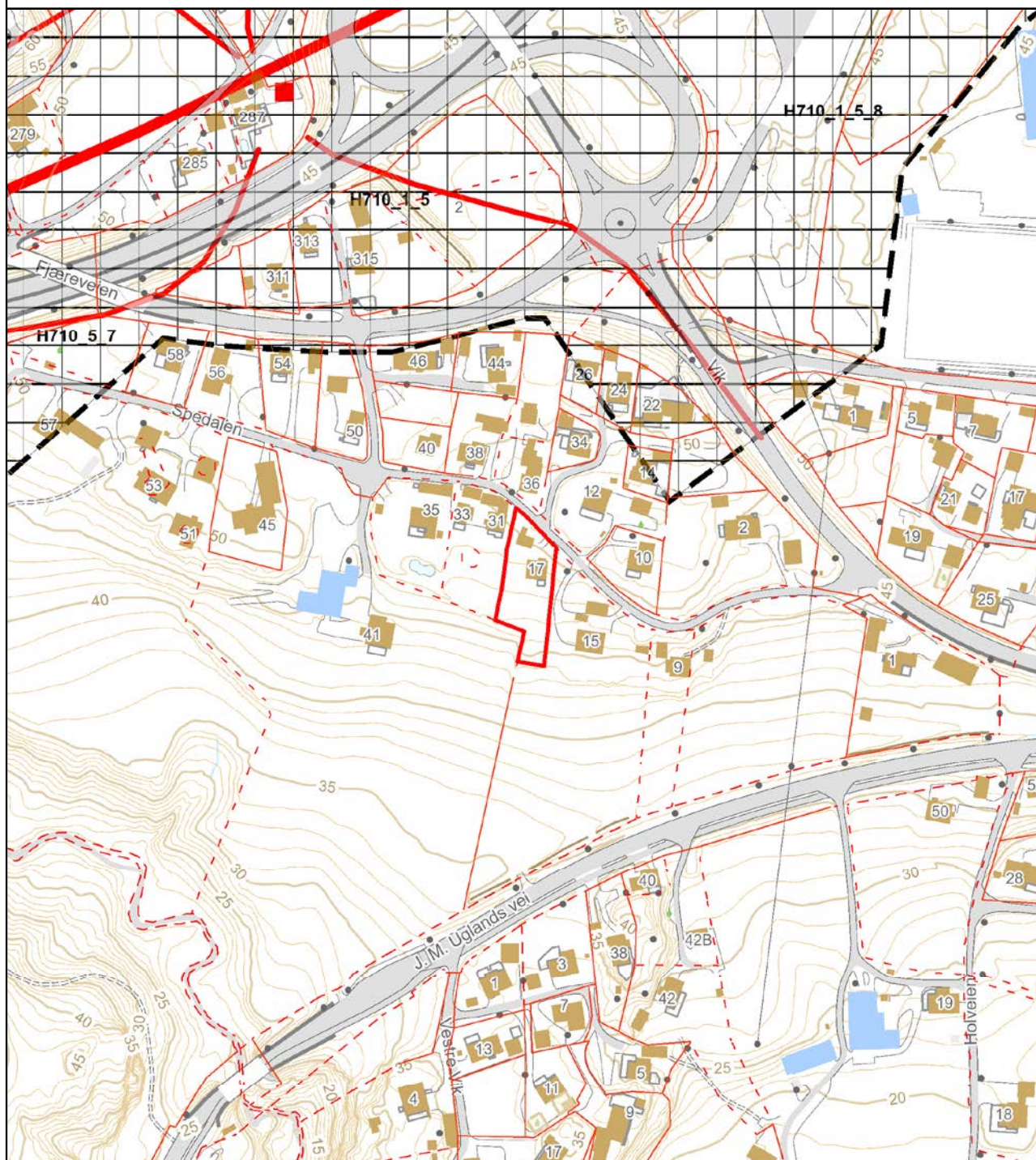
- Bebyggelse nåværende
- Bebyggelse framtidig
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Fritidsbebyggelse nåværende
- Fritidsbebyggelse framtidig
- Sentrumsformål nåværende
- Sentrumsformål framtidig
- Kjøpesenter nåværende
- Kjøpesenter framtidig
- Forretninger nåværende
- Forretninger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

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

# Tegnforklaring - Kommunedelplan

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

Hensynssone:



REGULERINGBESTEMMELSER  
I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VIK – SPEDALEN.

§1 Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§2 Område for boligbebyggelse.

- a) Bygningsrådet skal godkjenne tomteodelings- og bebyggelsesplan for hvert enkelt område, A – E, eller deler av områdene hvor naturlig avgrensning kan finnes.
- b) Bebyggelsen skal være frittliggende boliger. Bygninger kan oppføres i inntil 2 etg. med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for en-etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- c) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige  $U=0,12$ .
- d) Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over  $35\text{m}^2$  og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense. Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.
- e) Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§3 Område for offentlig bebyggelse.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etg. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

§4 Landbruksområde.

- a) I landbruksområde tillates eiendommer bare delt i den utstrekning delingen skjer som ledd i rasjonalisering av jordbruket.
- b) Bygninger tillates bare oppført i den utstrekning det er nødvendig av hensyn til driften.

§5    Spesialområder.

I spesialområder tillates ikke oppført bygninger eller konstruksjoner av noe slag.

§6    Fellesbestemmelser.

- a)    Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b)    Gjerdes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningrådet.
- c)    Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- d)    (utgått)
- e)    Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.
- f)    Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- g)    Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Grimstad.

Grimstad, 25. juni 1975

(Stempel)

|                                                           |
|-----------------------------------------------------------|
| FYLKESMANNEN I AUST-AGDER<br>UTBYGGINGSAVDELINGEN ARENDAL |
|-----------------------------------------------------------|

# Planbestemmelser

## Endring av reguleringsplan for Vik – Spedalen, Fjære barneskole

Administrativt vedtak  
25.04.2023

Dato planbestemmelser  
09.02.2023

Dato plankart  
26.01.2023

Kommune  
Grimstad kommune

PlanID  
96

### 1 Planens hensikt

---

Formålet med endringen av planen er å legge til rette for ny Fjære barneskole med tilhørende parkering og uteområder. Bestemmelsene gjelder derfor kun for de delene av reguleringsplan for Vik – Spedalen som omfatter Fjærebarneskole m/uteopphold og samferdselsareal.

### 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

#### 2.1 TILGJENGELIG OG UNIVERSELL UTFORMING (PBL. §12-7 NR. 4)

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utbygging av skoleområdet (jfr. Byggeteknisk forskrift og Kommunal og moderniseringsdepartementets temaveileder «Universell utforming og planlegging etter plan og bygningsloven (plandelen)»).

#### 2.2 PARKERING

Innenfor planområdet skal det være 0,7 parkeringsplasser per årsverk knyttet til barneskolen (gjesteparkering i forbindelse med levering og henting av barn inngår).

#### 2.3 SYKKELPARKERING

Det skal avsettes sykkelparkering tilsvarende minst 50% dekning for ansatte og elever. Alle sykler skal kunne låses fast.

#### 2.4 KULTURMINNER (PBL. §12-7 NR. 6)

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

#### 2.5 STØY OG FORURENSNING

Planlagte tiltak må forholde seg til Klima- og miljøverndepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (tabell 3 i T-1442/2016) eller senere vedtatte retningslinjer.

Skolens nærområder skal i anleggsperioden sikres mot støy- og luftforurensning fra trafikk og anleggsmaskiner i henhold til retningslinje T-1442 (Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging) og T-1520 (Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging) eller senere vedtatte retningslinjer.

#### 2.6 ARBEID NÆR HULE EIKER OG KRAV OM ARBORIST

Det stilles krav om at en arborist deltar i anleggsarbeidets startfase (ved arbeid nært de hule eikene), herunder i arbeidet med å sikre eiketrær før anleggsarbeidet. Det tillate ikke inngrep innenfor trærnes rotsone. Hule eiker ved eksisterende skole skal bevares og sikres i hele rigg- og anleggsperioden, med byggegjerde 1 meter utenfor så langt greinene strekker seg, slik at røttene sikres. Røttene må ikke fylles over i forbindelse med grunnarbeider og opparbeidelse av terrenget rundt. Øvrige eksisterende trær som avmerket i Utomhusplanen, skal måles inn og sikres så langt det er mulig under anleggsgjennomføring. Det skal ikke hugges trær i skogsområdet eller i utkantene av skolegården, uten at dette er godkjent av Fagansvarlig park i Grimstad kommune.

## **2.7 UTMHUSPLAN**

Uteområdet skal opparbeides i henhold til vedlagt utomhusplan (med opsjon for klatrenett, hinderløype, bål plass og gapahuk, scene, trafikkareal i Bringsvæveien).

## **3 Bestemmelser til arealformål**

---

### **3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR. 1)**

#### **3.1.1 Boligbebyggelse (B1-B3)**

For felt B1 gjelder bestemmelser i reguleringsplan for Vik-Spedalen (ikraftsatt 21.03.1975).

For felt B2-B3 gjelder bestemmelser i detaljreguleringsplan for Vik park (ikraftsatt 29.04.2013).

#### **3.1.2 Undervisning (BU1)**

- a) Innenfor feltet tillates etablert skolebygg og øvrige nødvendige anlegg som naturlig hører til et skoleanlegg, f.eks. overbygde sykkelparkeringer, boder, paviljong o.l.
- b) Maksimal kotehøyde for gesims/møne er 14 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Takoppbygg for tekniske rom og heis tillates inntil 3 meter over maksimum gesimshøyde. Takoppbygg skal trekkes minimum 2 meter inn fra vegglinje.
- d) Maksimalt bebygd areal er 40 %-BYA.
- e) Det tillates etablert mindre bygg/konstruksjoner utenfor anvist byggegrense. Eksempel på slike bygg/konstruksjoner kan være overbygde sykkelparkeringer, boder, paviljong o.l.
- f) Det skal etableres solcelleanlegg på taket til skolen som forsyner bygget med fornybar energi.
- g) Skolebygg skal oppføres som passivhus og være et svanemerket bygg.

#### **3.1.3 Undervisning (BU2)**

Innenfor BU2 videreføres gjeldende bestemmelser for Vik-Spedalen (ikraftsatt 21.03.1975).

#### **3.1.4 Idrettsanlegg (BIA)**

Innenfor felt BIA videreføres eksisterende kunstgressbane med belysning.

#### **3.1.5 Energianlegg (BE)**

Arealet kan benyttes til transformatoriosk.

### **3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)**

#### **3.2.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) (S1-S2)**

Innenfor feltene tillates det kjørbare veg som skal være stengt med bom, som vist med symbol på plankart.

#### **3.2.2 Kjøreveg (SKV1-9)**

SKV1 er kjøreadkomst til den vestlige delen av skolegården og kunstgressbanen. Innenfor SKV1 skal det etableres snumulighet dimensjonert for lastebil (L).

SKV2 er Fv420

SKV3 er Fv407

SKV4-5 er adkomstvei til Vik park

SKV6 er adkomstvei til Vik-hallen, fotballbane og boligbebyggelse.

SKV7 er Bringsvæveien og adkomstvei for østlige deler av skoleområdet.

SKV8 er adkomstvei til SPA.

SKV9 er adkomst til nordlig del av skoleområdet.

#### **3.2.3 Fortau (SF1-4)**

Innenfor felt SF1-4 skal det etableres fortau.

#### **3.2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)**

Formålsområdet tillates å være overkjørbar for å sikre adkomst til eksisterende boliger som anvist med atkomstpilar i reguleringsplankartet.

### **3.2.5 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)**

Innenfor formålet skal vei- og sideterreng i størst mulig grad gis et grønt preg. Formålsområdet tillates å være overkjørbar for å sikre adkomst til eksisterende boliger som anvist med atkomstpil i reguleringsplankartet.

### **3.2.6 Parkering (SPA)**

Innenfor formålet tillates det etablert parkering. Minst 3 av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.

## **4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

---

### **4.1 5.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (§ 11-8 A)**

#### **4.1.1 H140\_1-5 Frisikt**

I områder mellom frisiktklinjer og kjøreveier/gangveier (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

#### **4.1.2 H220 Gul sone iht. T-1442**

Skolegården skal skjermes for støy iht. T1442.

#### **4.1.3 H710 Båndlegging for regulering etter PBL**

Båndlegging jf. vedtatt kommunedelplan for E18 Dørdal – Grimstad.

## **5 Bestemmelser til bestemmelsesområde**

---

### **5.1 BESTEMMELSESONRÅDE #1**

Innenfor området tillates det etablert en driftsveg til idrettsanlegget.

## **6 Rekkefølgebestemmelser**

---

### **6.1 FØR IGANGSETTINGSTILLATELSE**

Igangsettningstillatelse kan ikke gis før utomhusplan er godkjent av kommunen.

Plan for å sikre skolevei i anleggsfasen skal sendes til kommunen før igangsettelsestillatelse kan gis.

Før riving av eksisterende bygningsmasse skal elementer og utstyr som Grimstad kommune ønsker å gjenbruke demonteres og flyttes. Før riving skal det gjennomføres ombrukkartlegging av eksisterende bygg for å vurdere om det er yttligere bygningsmaterialer som egner seg til ombruk. Det skal minimum ombrukes betong som fyllmasse på tomten dersom den tilfredstiller krav til innhold av miljøgifter som er spesifisert i avfallsforskriften kap 14A.

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før rammetillatelse kan gis. Behandling av overvann skal fremgå av byggesøknaden i form av en egen overvannsplan som skal godkjennes av kommunen før det kan gis rammetillatelse.

### **6.2 FØR BEBYGGELSE TAS I BRUK**

Ferdigattest kan ikke gis før leke- og oppholdsarealer, fellesareal og gangveier med fortau er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

REGULERINGSBESTEMMELSER  
I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VIK – SPEDALEN.

- §1 Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
- §2 Område for boligbebyggelse.
- a) Bygningsrådet skal godkjenne tomtedelings- og bebyggelsesplan for hvert enkelt område, A – E, eller deler av områdene hvor naturlig avgrensning kan finnes.
  - b) Bebyggelsen skal være frittliggende boliger. Bygninger kan oppføres i inntil 2 etg. med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for en-etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
  - c) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige  $U=0,12$ .
  - d) Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35m<sup>2</sup> og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense. Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.
  - e) Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- §3 Område for offentlig bebyggelse.
- Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etg. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.
- §4 Landbruksområde.
- a) I landbruksområde tillates eiendommer bare delt i den utstrekning delingen skjer som ledd i rasjonalisering av jordbruket.
  - b) Bygninger tillates bare oppført i den utstrekning det er nødvendig av hensyn til driften.

§5    Spesialområder.

I spesialområder tillates ikke oppført bygninger eller konstruksjoner av noe slag.

§6    Fellesbestemmelser.

- a)    Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b)    Gjerdes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningrådet.
- c)    Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- d)    (utgått)
- e)    Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- f)    Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- g)    Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Grimstad.

Grimstad, 25. juni 1975

(Stempel)

|                                                           |
|-----------------------------------------------------------|
| FYLKESMANNEN I AUST-AGDER<br>UTBYGGINGSAVDELINGEN ARENDAL |
|-----------------------------------------------------------|



## Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 28.09.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Grimstad kommune

#### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 Gårdsnr.: 24 Bruksnr.: 24

Adresse: Spedalen 17, 4885 GRIMSTAD

Referanse: 1001260243

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

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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



## Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 28.09.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7    Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Grimstad kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4202 **Gårdsnr.:** 24 **Bruksnr.:** 24

**Adresse:** Spedalen 17, 4885 GRIMSTAD

**Referanse:** 1001260243

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### Kommentar

I vårt arkiv foreligger det ikke tegninger eller ferdigattest/brukstillatelse vedr denne eiendommen

#### FORBEHOLD VED UTLVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

## Megleropplysninger

### 1900 Kommunale avgifter og gebyr:

#### 24/24

Kommunale avgifter og gebyr utgjør pr termin:

| Kommunale eiendomsgebyrer, 9 termin 2026 (01.09 - 30.09)               |                                                                                              |                                 |      |            |                |                     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------|------------|----------------|---------------------|
| <b>Bet.betingelse:</b>                                                 |                                                                                              | Se forfallsdato                 |      |            |                |                     |
| <b>Eiendom:</b>                                                        |                                                                                              | 13342 - 24/24/0/0 - Spedalen 17 |      |            |                |                     |
| Produkt                                                                | Beskrivelse                                                                                  | Enh                             | Ant. | Enhetspris | Netto          |                     |
| 603400                                                                 | Feie/Tilsynsgebyr   01.09.2026 - 01.10.2026   1 stk<br>  Årsbeløp kr 452,48                  | Pr termin                       | 1,00 | 37,71      | 37,71          |                     |
| 603510                                                                 | Eiendomsskatt bolig   01.09.2026 - 01.10.2026  <br>1 115 000 x 3,60 promille   Årspris 4 014 | Pr termin                       | 1,00 | 334,50     | 334,50         |                     |
| 604100                                                                 | Vann forbruk   01.09.2026 - 30.09.2026  <br>Enhetspris 7,30 pr m3                            | (M) Pr termin                   | 1,00 | 95,00      | 95,00          |                     |
| 604150                                                                 | Abonnement vann   01.09.2026 - 30.09.2026  <br>1,00 stk   Årsbeløp kr 1 357                  | (M) Pr termin                   | 1,00 | 113,08     | 113,08         |                     |
| 604200                                                                 | Avløp forbruk   01.09.2026 - 30.09.2026  <br>Enhetspris 13,98 pr m3                          | (M) Pr termin                   | 1,00 | 174,75     | 174,75         |                     |
| 604203                                                                 | Abonnement avløp   01.09.2026 - 30.09.2026  <br>1,00 stk   Årsbeløp kr 2 372                 | (M) Pr termin                   | 1,00 | 197,63     | 197,63         |                     |
|                                                                        |                                                                                              |                                 |      |            | <b>Netto:</b>  | <b>952,67</b>       |
| Mva. middels sats 15% (M): <b>NOK 87,07</b> Grunnlag <b>NOK 580,46</b> |                                                                                              |                                 |      |            | <b>Brutto:</b> | <b>NOK 1 039,74</b> |

Det er 12 terminer i året.

#### FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



# Agder Renovasjon IKS

**Adresse:** Dalenveien 347, 4849 Arendal

**Telefon:** 37 05 88 00

Utskriftsdato: 28.09.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

|                   |                            |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|----------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 4202                       | <b>Gårdsnr.</b> | 24 | <b>Bruksnr.</b> | 24 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Spedalen 17, 4885 GRIMSTAD |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| Gebyr      | Fakturert beløp i 2025 |
|------------|------------------------|
| Renovasjon | 3 215,05 kr            |
| <b>Sum</b> | <b>3 215,05 kr</b>     |

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                       | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose        | Fakt. hittil i år  |
|----------------------------|-----|----------|------------|-------|------------|--------------------|--------------------|
| Mini Abonnement (fast del) | 25% | 1 stk    | 1532.31    | 1/1   | 0 %        | 1 532,31 kr        | 1 149,22 kr        |
| Restavfallsgebyr Mini      | 25% | 1 stk    | 1787.75    | 1/1   | 0 %        | 1 787,75 kr        | 1 340,81 kr        |
|                            |     |          |            |       | <b>Sum</b> | <b>3 320,06 kr</b> | <b>2 490,03 kr</b> |

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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

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



Grimstad

Brann og redning,  
forebyggende

KNUT IGLAND  
Spedalen 17  
4885 GRIMSTAD

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| Saksnummer    | 26/12694        |
| Dokumentdato  | 14.10.2026      |
| Kontrolldato  | 14.10.2026      |
| Saksbehandler | Vidar Tallaksen |
| Gnr/bnr.      | 24/24           |
| Adresse       | Spedalen 17     |
| Leilighet     | H0101           |

## Du må sende oss tilbakemelding om at brannsikkerheten er ivaretatt

### Tilsynsrapport

Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 14.10.2026. Under tilsynet fant vi avvik på fyringsanlegget ditt. Med avvik menes brudd på krav etter brann- og eksplosjonsvernlovgivningen.

#### Disse avvikene avdekket vi:

#### Ildsted - Ukjent - Stue 2

##### 1. Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår jf. *Forskrift om brannforebygging § 6.*

Beskrivelse av avvik:

Brannmur på høyre side av koksovn.

Det ser ut som brannmuren her ikke er av godkjent art. Dette må i så fall kunne dokumenteres, eller via tiltak, sørges for at krav til denne er ivaretatt. Dette om ildsted oppført her skal kunne brukes.

#### Hva må du gjøre nå?

Du må sende oss en skriftlig tilbakemelding til oss innen **12.01.2027** som viser

- hvordan du vil rette avvikene
- en dato for når hvert avvik skal være rettet

#### Anmerkninger etter tilsynet:

Anmerkninger er forhold som tilsynsetaten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik. Du trenger ikke å gi oss tilbakemelding på anmerkninger.

#### Skorsteinsløp - 12953

1. Rundt skorstein i 1etg.

Det er fremdeles noe utfordrerne å måle seg til, for å finne ut av om korrekt avstand fra skorsteinens indre løp og til brennbart. Slik det ser ut nå, kan det se ut som kravene til avstand er akseptable.

2. Vi minner om at teglsteinsskorsteiner generelt vil ha behov for vedlikehold i sin levetid. Det tenkes da på skorsteinens innside, i puss, samt over tak. Det noteres ikke noe antatt tidsrom for vedlikehold eller oppgraderinger i dette tilfelle pr nu, men det er fornuftig å ha en løpende vurdering av dette. Skal det feks monteres nye ildsteder, kan det være fornuftig å vurdere tetting av fuger, eller ev rehabilitering, dette for at anlegget skal fungere så godt som mulig.

#### Hvor skal du sende tilbakemeldingen?

Den må du merke med saksnummer 26/12694, og sende oss på e-post: [branntilsyn@grimstad.kommune.no](mailto:branntilsyn@grimstad.kommune.no) eller som brev til: Grimstad brann og redning, Postboks 123, 4891 GRIMSTAD .

---

#### Postadresse

Postboks 123, 4891 GRIMSTAD  
Tlf: 37 25 03 00  
E-post:  
[branntilsyn@grimstad.kommune.no](mailto:branntilsyn@grimstad.kommune.no)  
Org.nr: 864 964 702

#### Fakturaadresse

Grimstad brann og redning  
c/o Postboks 123, 4891 GRIMSTAD  
<https://www.grimstad.kommune.no/tjenester/beredskap-brannvern-og-feiing/>

**Hva skjer hvis du ikke sender oss tilbakemelding på at avvik er rettet?**

Dette er et forhåndsvarsel om at vi kan pålegge deg å rette avvik vi fant under tilsynet. Det betyr at du innen tre uker fra du mottok dette brevet, har rett til å uttale deg og komme med flere opplysninger. Dersom opplysningene ikke endrer vårt syn på saken, vil vi sende et nytt brev hvor vi pålegger deg å rette avvik innen en gitt frist. Hensikten med forhåndsvarsling og uttalelsesrett er at saken skal være så godt opplyst som mulig før vi fatter et eventuelt vedtak.

**Har du spørsmål?**

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 99 25 55 25 eller e-post [vidar.andre.dahl.tallaksen@grimstad.kommune.no](mailto:vidar.andre.dahl.tallaksen@grimstad.kommune.no).

**Anvendt regelverk**

- Forskrift om brannforebygging § 6  
*Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg*
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter forskrift om brannforebygging § 17, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h.
- Vi kan kreve opplysninger som er nødvendig for gjennomføringen av tilsynet, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.
- Vi kan pålegge deg nødvendige tiltak for å ivareta kravene til brannsikkerhet, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vi skal sørge for at saken er så godt belyst som mulig, før vi fatter et vedtak. Du har derfor fått varsel om mulige vedtak, og fått mulighet til å uttale deg i saken, jf. forvaltningsloven § 16.

Med vennlig hilsen  
Grimstad brann og redning

Vidar Tallaksen  
Brannforebygger

***Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift***

**Postadresse**

Postboks 123, 4891 GRIMSTAD  
Tlf: 37 25 03 00  
E-post:  
[branntilsyn@grimstad.kommune.no](mailto:branntilsyn@grimstad.kommune.no)  
Org.nr: 864 964 702

**Fakturaadresse**

Grimstad brann og redning  
c/o Postboks 123, 4891 GRIMSTAD  
<https://www.grimstad.kommune.no/tjenester/beredskap-brannvern-og-feiing/>

## 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 kontraktssignering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](#).

tryggbudgivning.no

Legg Inn bud

### Identifiser deg med:

|                                                                                   |                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>BankID</b><br>Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk                    |
|  | <b>BankID på Mobil</b><br>Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk |
|  | <b>Ingen elektronisk ID</b><br>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!*

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER  
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS



# 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.

## This image shows a full page of a handwriting practice worksheet. It consists of multiple sets of three horizontal dashed lines, providing a guide for letter height and placement. The lines are evenly spaced across the entire page, which is otherwise blank and white.

# exbo



## Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

**Preben Molde Rasmussen**

T: 915 69 841

[pr@exbo.no](mailto:pr@exbo.no)

Følg oss på 

