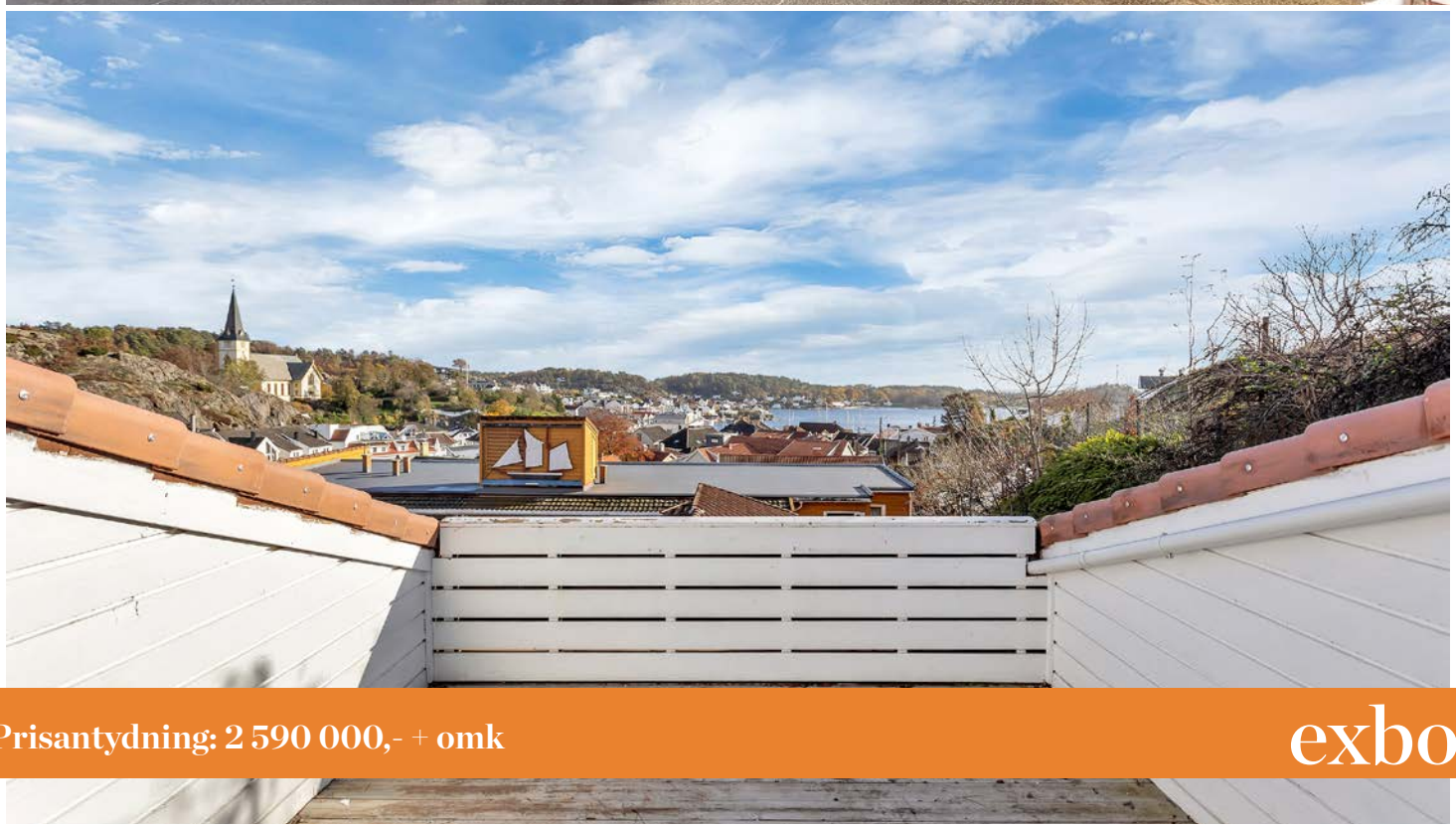
GRIMSTAD

STORGATEN 33

Sentral og innholdsrik leil. over 3 plan | 3 sov.| Flott utsikt over sentrum og sjøen | P-plass i kjeller





Prisantydning: 2 590 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Storgaten 33! En innholdsrik og sentralt beliggende leilighet over tre plan, med flott utsikt over sentrum og sjøen. Her bor du med byens fasiliteter like utenfor døren, samtidig som leiligheten ligger fint tilbaketrukket mot Knibeheia.

Boligen byr på en spennende planløsning med tre soverom, bad, romslig stue med kjøkken og en hyggelig loftstue. Fra de øvre etasjene kan du nyte flott utsikt over byen og sjøen. Tilhørende p-plass i kjeller.

Det opplyses særskilt at eiendommen selges av forsikringsselskaper etter heving av tidligere kjøp. Det foreligger dokumentasjon fra reklamasjonssaken, blant annet vedrørende støy fra kulturhus/kino og registrerte fuktforhold. Interessenter oppfordres til å lese salgsoppgaven med vedlegg grundig.

Adresse	Storgaten 33
Prisantydning	2 590 000,- + omk.
Omkostning	76 510,-
Totalpris	2 686 110,-
Fellesgjeld	19 600,-
Felleskostnader	Kr 3 792,-
BRA-i/BRA Total	111/111 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1985
Tomt	3801.1 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

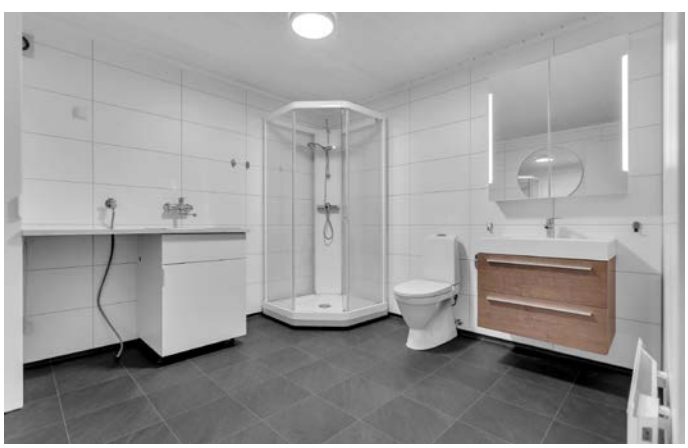


Benjamin Wold Stiansen
Eiendomsmegler
Telefon: 954 26 574
Mail: bs@exbo.no

INNHOLD







4 Salgsoppgave

27 Egenerklæring

30 Tilstandsrapport

51 Nabolagsprofil

111 Boligkjøperforsikring

114 Budskjema

Exbo avd. Grimstad
Storgaten 16B
4876 GRIMSTAD
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 111 kvm
BRA totalt: 111 kvm
TBA: 33 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje:
BRA-i: 48 kvm: Entré, soverom 1, soverom 2, bad, hall m/trapp
5. etasje:
BRA-i: 48 kvm: Stue/kjøkken
6. etasje:
BRA-i: 15 kvm: Soverom, stue m/trapp

TBA fordelt på etasje
5. etasje
20 kvm

6. etasje
13 kvm

Ikke målbare arealer
I 6. etasje er det 10 kvm som ikke er måleverdig areal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Lovlighet
Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:
Badet er utvidet inn i opprinnelig bod.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
3801.1 kvm

Tomtebeskrivelse
Eiendommen har en felles eiet tomt på ca. 3 801kvm. Tomten ligger sentralt i Grimstad, med bebyggelse og tilhørende fellesarealer. Leiligheten ligger tilbaketrukket mot Knibeheia, med utsikt over Grimstad sentrum og sjøen fra de øvre etasjene.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv og svært sentral beliggenhet i hjertet av Grimstad. Her bor du med kort gangavstand til det meste byen har å by på, samtidig som leiligheten ligger fint tilbaketrukket mot Knibeheia.

Fra eiendommen er det kort vei til Grimstads sjarmerende sentrum med et godt utvalg av butikker, kafeer, restauranter og øvrige servicetilbud. Byens koselige gågater, havneområde og maritime miljø ligger kun en liten spasertur unna.

Leiligheten går over tre plan, fra 4. til 6. etasje, og byr på flotte utsiktsforhold over Grimstad sentrum og sjøen fra de to øverste etasjene.

I nærområdet finner du også fine turmuligheter, samtidig som det er kort vei til Universitetet i Agder og øvrige fasiliteter. Her ligger alt til rette for en enkel og praktisk hverdag med byens tilbud rett utenfor døren.

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

Bygningssakkyndig
Jan Arild Tallaksen

Selger
HDI, SCOR og NEWLINE V/ Claims Link AS

Byggemåte
Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1985

UTVENDIG
Det er malte vinduer med 3-lags glass. Det er malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Veranda med utgang fra stue i 2. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre. Altan med utgang fra 3. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNVENDIG
På gulvene er det laminat, fliser og teppe. Veggene er utført med tapet, trepanel og malte plater. Himlingene er utført med malte plater og trepanel. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Bygget er ikke oppført med radonsperre. Det er malt tretrapp. Innvendig har

leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM
Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater. På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler. Våtrommet har synlig vanntett sjikt med baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Sluket er av plast. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med elektrisk vifte, det er spalte for tilluft ved dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
De innvendige vannledninger er av kobberrør. Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår. Det er ikke registrert avvik på anlegget. Skjulte deler av anlegget er vurdert etter alder på anlegget.
Leiligheten har naturlig ventilasjon. Det er en ca. 120 liters varmtvannstank. Elektrisk anlegg med eldre skrusikringer, sannsynligvis fra byggeår. Det er ikke brannslukker eller røykvarsler i bygget.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved
eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med
bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen eies av forsikringsselskaper, som har overtatt i forbindelse med heving av kjøp i forbindelse med reklamasjonssak mellom
tidligere selger og kjøper. Det ble klaget på lydgjennomgang fra kulturhus/kino. Kjøper må regne med støy. Ut over det er selger ukjent med leilighetens kvalitet og tilstand, og oppfordrer kjøper til grundige undersøkelser. Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet/rengjort før
overtagelse.

Innhold
Leiligheten går over tre plan og inneholder:

4. etasje: Entré, gang, bad og to soverom.

5. etasje: Stue med åpen kjøkkenløsning.

6. etasje: Loftstue og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten parkeringsplass i kjeller og ekstern bod.

Boligen har følgende avvik fra godkjente byggetegninger:

Badet er utvidet inn i opprinnelig bod. Endringen innebærer en søknadspliktig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det foreligger ikke dokumentasjon på at endringen er godkjent av kommunen. Kjøper overtar risiko og kostnader knyttet til eventuell søknad om godkjenning, herunder risikoen for at søknaden ikke blir innvilget, samt eventuelle kostnader til nødvendige utbedringer eller tilbakeføring.

Standard
Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

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

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

Parkering
Leiligheten disponerer egen parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Det er mulighet for etablering av elbillader, etter nærmere avklaring og godkjenning fra sameiet.

Forsikringsselskap
IF

Polisenummer
SP2715561.7.1

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.

Det opplyses særskilt at eiendommen selges av tre forsikringsselskaper som har overtatt eiendommen etter en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/ selgers forsikringsselskaper. Saken var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik om heving av kjøpet før hovedforhandling.

I forbindelse med reklamasjonssaken ble det blant annet reklamert på støy fra underliggende kulturhus/kino, knirk i gulv, utfordrende inn- og utkjøring fra parkeringsplass, fukt/kondens på baderomsgulv, redusert vanntrykk, driftsproblemer med heis, vanninntrengning i bod ved nedbør samt fuktproblematikk ved yttervegg på soverom.

Støy fra kulturhus/kino:

Leiligheten ligger over Grimstad kulturhus/kino, og det må påregnes støy i forbindelse med aktivitet og forestillinger. Det har over tid vært utfordringer med lydgjennomgang fra kulturhuset. Lydmålinger utført i mars 2025 viste overskridelser av grenseverdiene for støy på inntil 26 dB i de undersøkte situasjonene. Selger er ikke kjent med om det foreligger konkrete planer om støyreduserende tiltak. Det vises til vedlagte lydmålinger og øvrig dokumentasjon.

Fuktforhold:

Det har vært registrert fuktproblematikk ved yttervegg på soverom i øverste etasje. Sameiet har i ettertid skiftet taket, og lekkasjen er opplyst er utbedret av styreleder. Takstmannen påpeker imidlertid at det fortsatt må påregnes mulige skjulte skader bak veggplatene. Det vises til vedlagte tilstandsrapport.
Ved spørsmål om forholdet kan interessenter gjerne ta direkte kontakt med sameiets styreleder.

Selgers kjennskap til eiendommen:

Selgerne er forsikringsselskaper som ikke selv har bebodd eiendommen, og har derfor begrenset kjennskap til eiendommens tilstand utover tilgjengelig dokumentasjon.

Dokumentasjon fra den tidligere reklamasjonssaken, herunder tekniske vurderinger og lydmålinger, er vedlagt salgsoppgaven. Ytterligere dokumentasjon fra rettstvisten kan etterspørres hos megler.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i salgsoppgaven med vedlegg og foreta egne undersøkelser, gjerne med bistand fra fagkyndig.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før overtakelse.

Det fremgår av årsmøteprotokollen at det er diskutert behov for fremtidig vedlikehold av byggets klimaskjerm, herunder vinduer, ytterdører, ytterkledning og takkonstruksjon. Styret skal kartlegge tilstanden og utarbeide en prioriteringsliste over aktuelle tiltak og kostnader.

Eventuelle vedlikeholdsarbeider kan medføre økte felleskostnader og/eller låneopptak. Det er foreløpig ikke avklart hvilke arbeider som vil bli gjennomført, tidspunkt for gjennomføring eller hvordan disse eventuelt skal finansieres.

ENERGI

Oppvarming
Oppvarmingskilder: Varmepumpe i stue i 5. etasje. For øvrig elektrisk oppvarming.
Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

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

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 2 590 000

Kommunale avgifter
Kr 4 289

Kommunale avgifter år
2026

Info kommunale avgifter
Beløpet for kommunale avgifter består av avgifter til kommunen.
Kommunale avgifter utgjør kr. 4 289,-pr. år. Dette omfatter: vann og avløp.
Renovasjon er inkludert i fellesutgiftene.
I tillegg kommer eiendomsskatt på kr. 4 215,-

Eiendomsskatt
Kr 4 215

Eiendomsskatt år
2026

Formuesverdi primær
Kr 809 623

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 3 238 493

Formuesverdi sekundær år
2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering
Exbo er delvis eiet av Lillesands sparebank. Dette skal du
som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

BOENHETEN

Eierbrøk
141/9198

Felleskostnader inkluderer
Fellesutgifter inkluderer drift og vedlikehold av fellesarealer inkl heis og P-kjellere. Vedlikehold og utskifting av klimaskjerm, yttervegger og tak. Forsikring av bygningsmassen (inne internt i leilighet og løsøre). Renovasjon.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3792

Andel Fellesgjeld
Kr 19 600

Andel fellesgjeld år
2026

Fellesgjeld pr. dato
30.10.2026

Kommentar fellesgjeld
Sameiet har per 12.10.2026 to felles lån med en samlet restgjeld på kr 1 070 797,-.

SAMEIET
Sameienavn
Sameiet For Storgaten 33

Organisasjonsnummer
971327480

Vedtekter/husordensregler
Vedtekter, husordensregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt, men kun små innedyr.

FORRETNINGSFØRER
Forretningsfører
Svein Erik Tomstad

OFFENTLIGE FORHOLD
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 200, bruksnummer 1308, seksjonsnummer 11 i Grimstad kommune.

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

4202/200/1308/11:
01.08.1935 - Dokumentnr: 970977 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1070
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1308
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.2025 - Dokumentnr: 1480164 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Claims Link AS
Org.nr: 980 449 785

10.07.1986 - Dokumentnr: 4922 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 141/10060
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 012 SEKSJONER

17.11.1993 - Dokumentnr: 7426 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 141/9198

01.01.2020 - Dokumentnr: 1693512 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0904 Gnr:200 Bnr:1308 Snr:11

26.11.2025 - Dokumentnr: 1447333 - Reseksjonering
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 141/9198
Endring av fellesareal

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert: 11.10.1995.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner
Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for beboelse.

Reguleringsplan: Grimstad kulturhus (planID 75). Eiendommen er regulert til sentrumsformål, offentlig eller privat tjenesteyting, veg, torg, gatetun, gangveg/gågate, parkering og friområde. Eiendommen omfattes også av sikringssone.
Stadfestet/sist endret: 15.11.2022.

Er i kommuneplanen avsatt til: Sentrumsformål - nåværende. Kommuneplanen trådte i kraft 21.10.2019.

Det foreligger arealplaner under arbeid: Torskeholmen (planID 374), Smith Petersens gate 7 (planID 305) og Levermyrveien 15 og 17 (planID 361).

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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Overtakelse
Etter avtale med selger.

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

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «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

2 590 000,00 (Prisantydning)
19 600,00 (Andel av fellesgjeld)

---

2 609 600,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
65 220,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

66 310,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
76 510,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---

2 675 910,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 686 110,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 510

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 kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår/. 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.

Meglers vederlag

Provisjon:
kr. 75 000,- 2,80 % i provisjonsats.

Andre vederlag:
Digital annonsering - Basis kr. 13 900,- Oppgjørsgebyr kr. 5 500,- 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. Forretningsførergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Totalt: 124 403,-

Oppdragsansvarlig

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

Lillie Dalane
Eiendomsmegler
ld@exbo.no
Tlf: 908 47 890

Exbo avd. Grimstad, Storgaten 16B

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

09.11.2026

exbo



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

3D Senteret
virtuell 3D visning













exbo



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

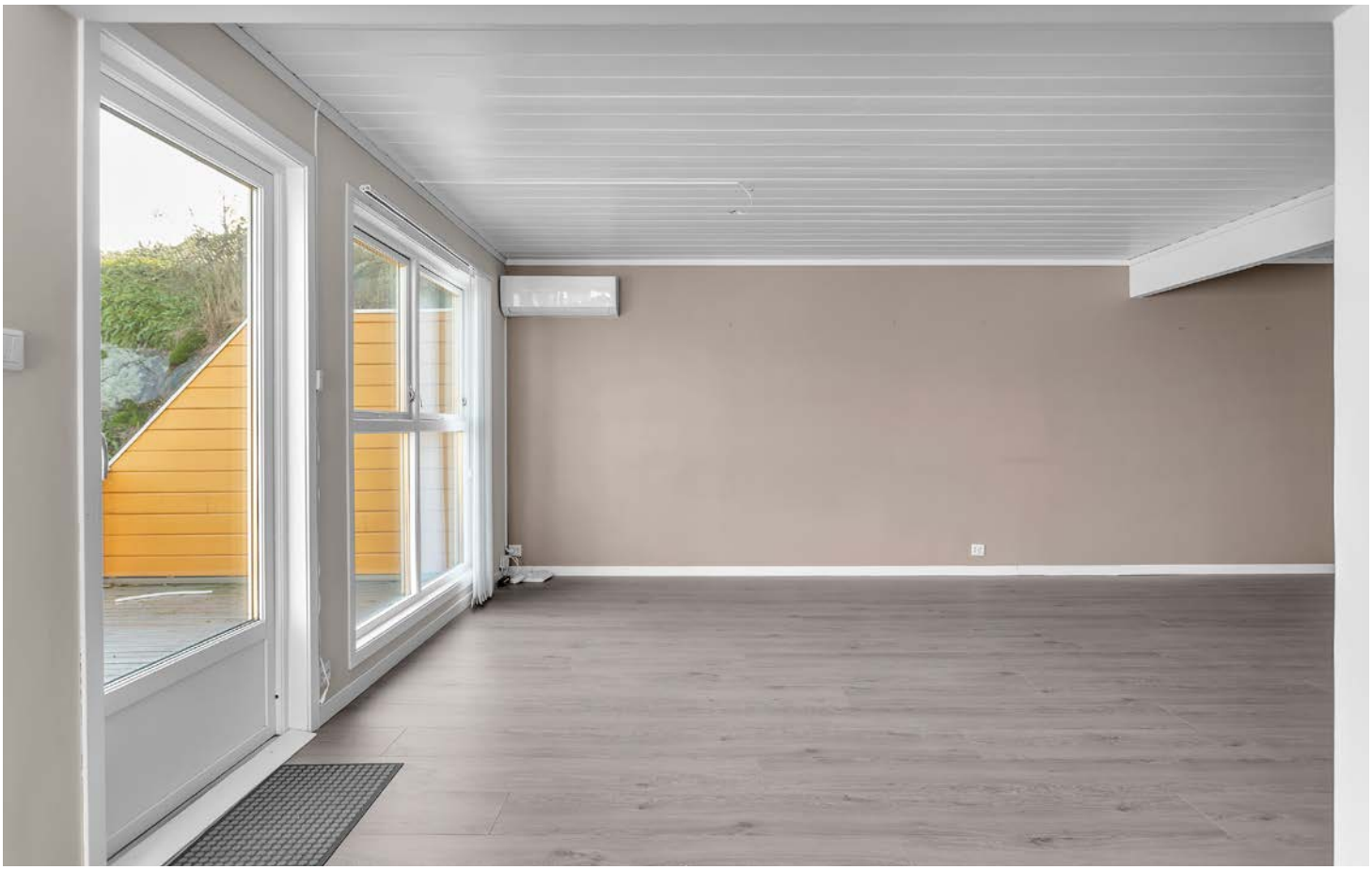
3D Senteret
virtuell 3D visning

















exbo



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

3D Senteret
virtuell 3D visning



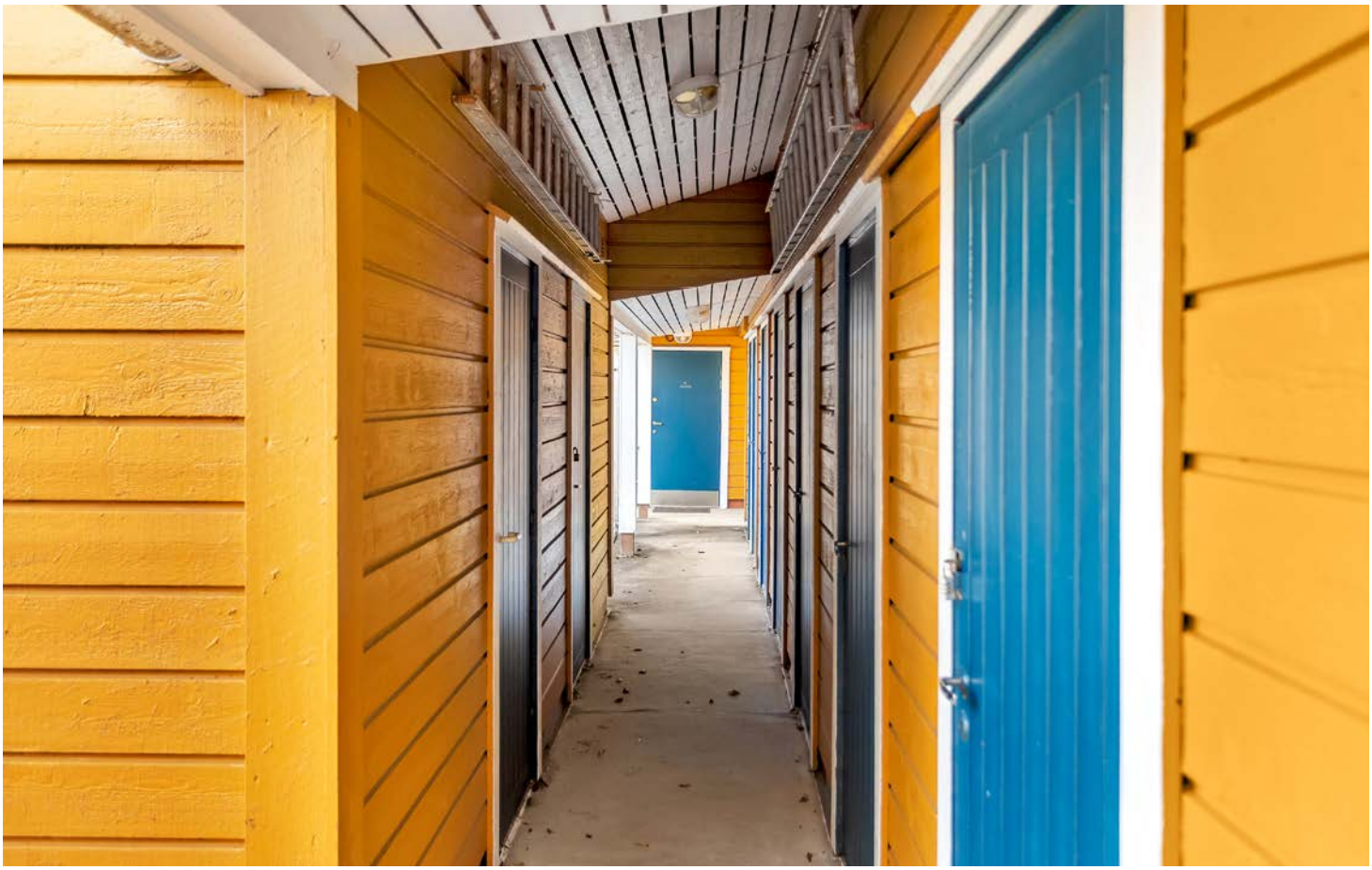













Grimstad
Kulturhus
Kortfilmfestivalen

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Grimstad

Oppdragsnr.
1009260030

Selger 1 navn
Camilla Weierud-Wilsgård

Gateadresse
Storgaten 33

Poststed	Postnr
GRIMSTAD	4876

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn xxx

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1009260030

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen eies av forsikringsselskaper, som har overtatt i forbindelse med heving av kjøp i forbindelse med reklamasjonssak mellom tidligere selger og kjøper. Det ble klaget på lydgjennomgang fra kulturhus/kino. Kjøper må regne med støy. Ut over det er selger ukjent med leilighetens kvalitet og tilstand, og oppfordrer kjøper til grundige undersøkelser. Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet/rengjort før overtagelse.

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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 nedstigende 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.

Document reference: 1009260030

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla WeierudWilsgård	46c24556a6774d947cc04 d3bba7bd22bff7c34cc	15.09.2026 12:40:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1009260030

→ 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

Boligbygg med flere boenheter
Storgaten 33, 4876 GRIMSTAD
GRIMSTAD kommune
gnr. 200, bnr. 1308, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 **Rapportdato:** 14.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20924-3163 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** JE2018

Autorisert foretak: JATBygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Arild Tallaksen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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 opptrer 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, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.
Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Gøran Knutsen er ansatt i JATBygg AS med bakgrunn som tømrer, utdannet fagskoleingeniør og takstmann.
Han arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom, og bidrar med faglig kompetanse innen tekniske vurderinger, tilstandsrapportering og taksering.

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

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

Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. 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 åndsverkloven 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 eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Det er malte vinduer med 3-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Veranda med utgang fra stue i 2. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Altan med utgang fra 3. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

På gulvene er det laminat, fliser og teppe.
Veggene er utført med tapet, trepanel og malte plater. Himlingene er utført med malte plater og trepanel.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Bygget er ikke oppført med radonsperre.
Det er malt tretrapp.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM Gå til side

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.
På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt med baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Sluket er av plast.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med elektrisk vifte, det er spalte for tilluft ved dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

De innvendige vannledninger er av kobberrør.
Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Det er ikke registrert avvik på anlegget.
Skjulte deler av anlegget er vurdert etter alder på anlegget.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Elektrisk anlegg med eldre skrusikringer, sannsynligvis fra byggeår.
Det er ikke brannslukker eller røykvarsler i bygget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

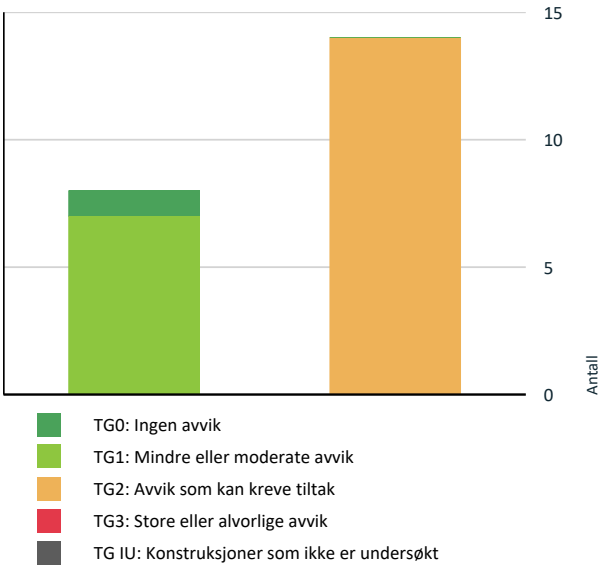
Boligbygg med flere boenheter

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

Badet er utvidet inn i opprinnelig bod.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 14.9.2026 Klokka 12.00
Det var skyer/sol og 17 grader.
Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon ± 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.
Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.
Oppdraget omfatter kun leiligheten.
Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.
Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.
Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > 5. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1985

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 3-lags glass.

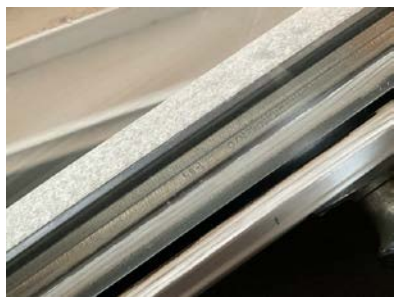
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- 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.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

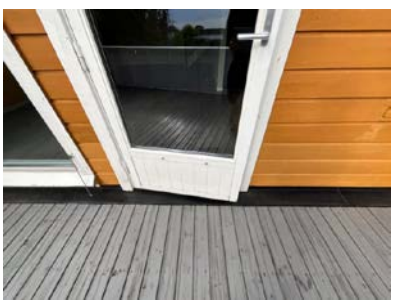
Det er malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veranda med utgang fra stue i 2. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Altan med utgang fra 3. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Årlig kontroll og spyling av altan/veranda må forventes. Dette for at ikke sluker skal gå tette og vann kan renne inn i bygget.

Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Sluk er ikke tilgjengelig for vedlikehold og kontroll.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Manglende tilgang til sluk kan føre til utilstrekkelig vedlikehold, med risiko for tilstopping, vannansamlinger og lekkasjer.
- Det bør tilrettelegges for tilgang til sluk for kontroll, rens og vedlikehold.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Det er registrert skader i rommet på loftet, årsak kan være utettheter i altan eller taket. Nærmere undersøkelse må gjøres.





Ikke tilgang på sluk eller tekking.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I henhold til NS 3600:2025 er det foretatt en overordnet vurdering av byggets fellesdeler og utvendige bygningsdeler innenfor oppdragets omfang.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner fra tilgjengelige områder.
Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan, årsmøteprotokoller eller annen dokumentasjon som beskriver vedlikehold og tilstand på byggets fellesdeler.
Manglende dokumentasjon medfører et begrenset vurderingsgrunnlag, og det er derfor satt TG2 på fellesdelene. Vurderingen omfatter ikke skjulte konstruksjoner eller forhold som ligger utenfor oppdragets omfang.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
- Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.
- For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

På gulvene er det laminat, fliser og teppe.

Tilstandsrapport

De innvendige overflatene har normal alders- og bruksslitasje.

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

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med tapet, trepanel og malte plater. Himlingene er utført med malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det har tidligere vært en lekkasje inn i øverste etasje, skader påvist i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov. Fuktmerker i påfort vegg mot betong må påregnes.

Sameiet opplyser at lekkasjen fra taket er utbedret, ved renovering/oppussing må det uansett påregnes skader som er skjult bak platene.



Lekkasjen er opplyst utbedret.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.

• 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 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.

Tilstandsrapport





55 mm skjevhet i etasjeskille.





Radon

Beskrivelse

Bygget er ikke oppført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier har ikke kjennskap til eiendommen. Det ble ikke observert indikasjoner på forekomst av skadedyr under befaringen.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er av ukjent årgang. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommets tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Sprekker i fug, fugene er svekket.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å demontere og montere våtromsplatene på nytt i henhold til produsentens anvisninger og gjeldende våtromsnorm, inkludert korrekt tetting av skjøter og gjennomføringer. Eventuelt bør arbeidet utføres eller kontrolleres av kvalifisert fagperson.

• Det må foretas lokal utbedring.



Fug har begynt å sprekke opp bak kabinettet.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



Mangler lokalt fall i dusjsonen.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt med baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Sluket er av plast.
Tidligere prospekt opplyser at belegget er etablert i 2018.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

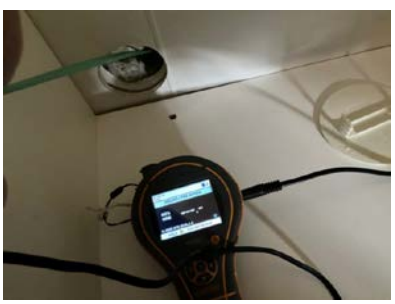
Rommet er ventilert med elektrisk vifte, det er spalte for tilluft ved dør.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, måling utført i bunnsvill mot 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.



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledninger er av kobberrør.
Skjulte kobberrør 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 kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Vannledninger med høy alder har økt risiko for lekkasjer som følge av materialslitasje og korrosjon.
Da deler av rørføringen er skjult i konstruksjoner kan eventuelle lekkasjer utvikle seg over tid før de blir synlige.
Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av rørsystemet. Ved fremtidig oppussing eller arbeider i konstruksjoner hvor rørføringer ligger skjult, bør det vurderes utskifting eller oppgradering av eldre vannledninger.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Det er ikke registrert avvik på anlegget.
Skjulte deler av anlegget er vurdert etter alder på anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- 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

Leiligheten har naturlig ventilasjon.
I leiligheter med naturlig ventilasjon, kan det ofte oppstå kondens i forbindelse med oppvarming i kalde rom da spesielt inntil yttervegger og i takflater i hjørner. For å minimere sjansen for at dette skal oppstå må det luftes jevnlig slik at fuktigheten i bygget kommer ut.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- 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.

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

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er 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.

⚠ Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke brannslukker eller røykvarsler i bygget.

Vurdering av avvik:

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

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

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• 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.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er 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.

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

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

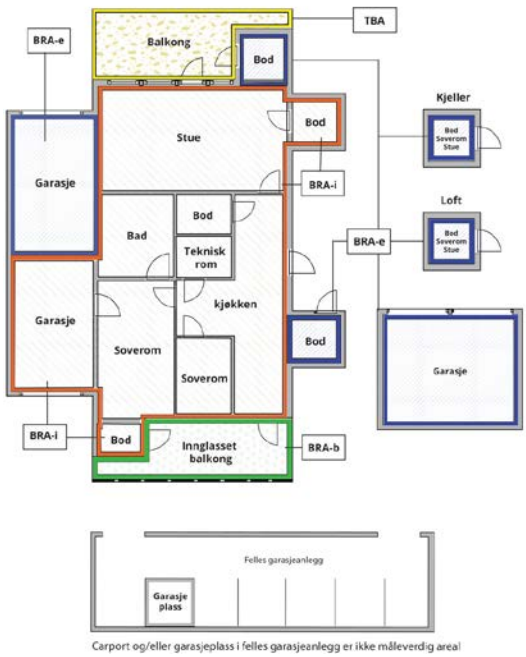
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
6. etasje	15			15	13	10	25
5. etasje	48			48	20		48
4. etasje	48			48			48
SUM	**111**				**33**	**10**	**121**
SUM BRA	**111**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. etasje	Soverom, stue m/trapp		
5. etasje	Stue/kjøkken		
4. etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, bad, hall m/trapp		

Kommentar

Areal på øverste nivå er målt bort til drageren.
Liten bod ved inngangen er ikke medregner i arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Badet er utvidet inn i opprinnelig bod.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	200	1308		11		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Storgaten 33

Hjemmelshaver
Claimslink

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.09.2026	Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.	Gjennomgått	3	Nei
Plantegninger	15.09.2026		Gjennomgått	2	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	21.09.2026		Gjennomgått	212	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	
2	30.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet 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 byggesøknad 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. Funksjonsprøving 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 brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Nabolagsprofil

Storgaten 33 - Nabolaget Grimstad sentrum - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Ibsen-museet Totalt 9 ulike linjer	5 min 0.4 km
Grimstad Odden Totalt 13 ulike linjer	6 min 0.5 km
Rise stasjon Linje R50	17 min 17.3 km
Guldsmedenga ferjekai Linje 191	19 min 17.8 km
Norodden ferjekai Linje 191	20 min 18.4 km

Skoler

Jappa skole (1-7 kl.) 309 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Frivoll skole (1-7 kl.) 138 elever, 10 klasser	12 min 1 km
Grimstad International School (1-6 kl.) 18 elever, 2 klasser	13 min 1.1 km
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl.) 363 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Drottningborg ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 16 klasser	13 min 1.1 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	14 min 1.2 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	9 min 6.3 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

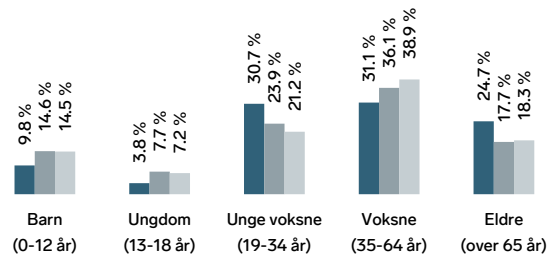
Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grimstad sentrum	1 732	1 187
Grimstad	13 647	6 988
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Storgaten barnehage (1-5 år) 55 barn	2 min 0.1 km
Matilda Natur- og teaterbarnehage (0-5 ... 55 barn	4 min 0.4 km
Markveien kulturbarnehage (1-5 år) 73 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Grimstad	1 min
Kiwi Grimstad PostNord	8 min 0.7 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

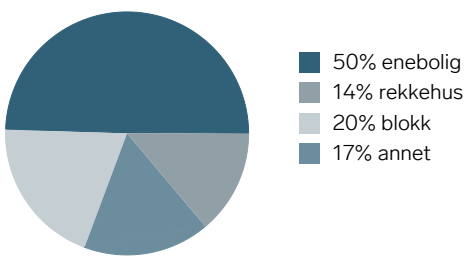
Vedlikehold veier
Godt velholdt 80/100

Trafikk
Lite trafikk 79/100

Sport

Levermyr stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	6 min 0.5 km
Frivoll skole Aktivitetshall, ballspill	12 min 1 km
Aktiv Trening Grimstad	1 min
SKY Fitness Grimstad	1 min

Boligmasse



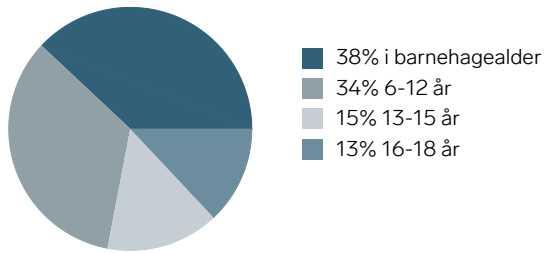
«Guldmand Brygge er et flott sted å bo. Det er godt samhold mellom beboerene, og beliggenheten er så godt som midt i sentrum av Grimstad»

Sitat fra en lokalkjent

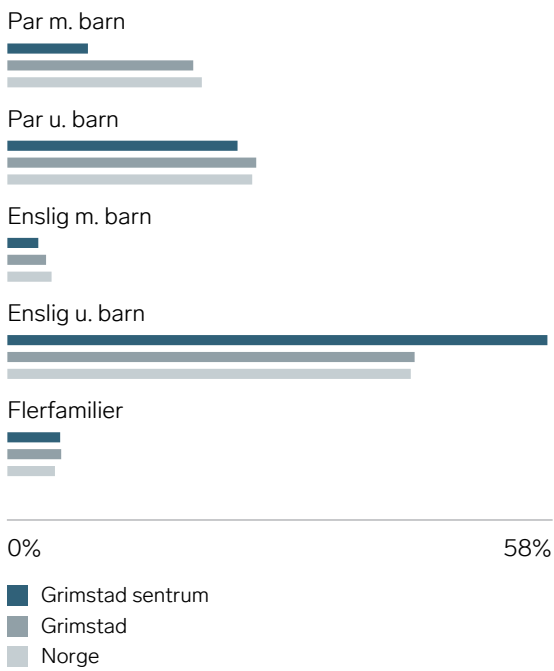
Varer/Tjenester

Oddensenteret	9 min
Apotek 1 Grimstad	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



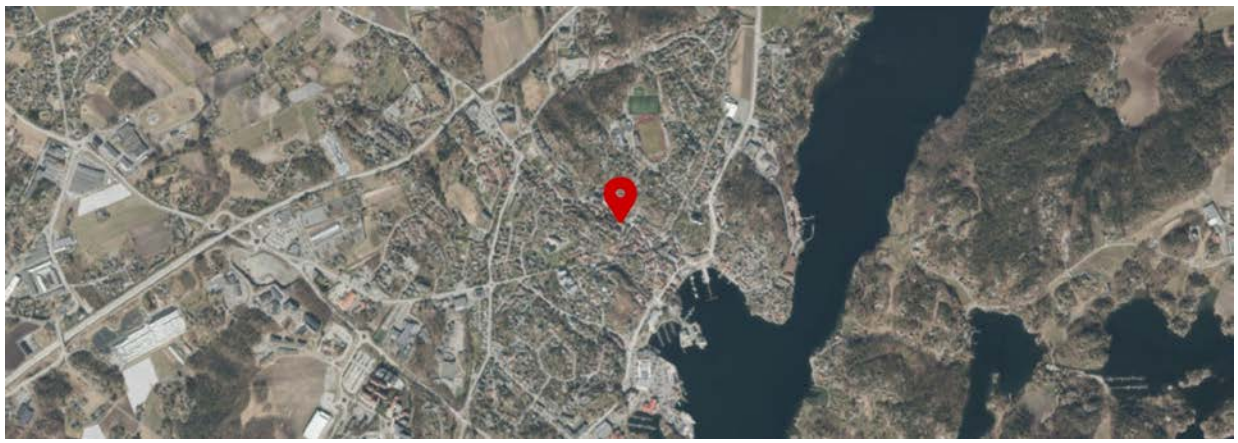
Familiesammensetning

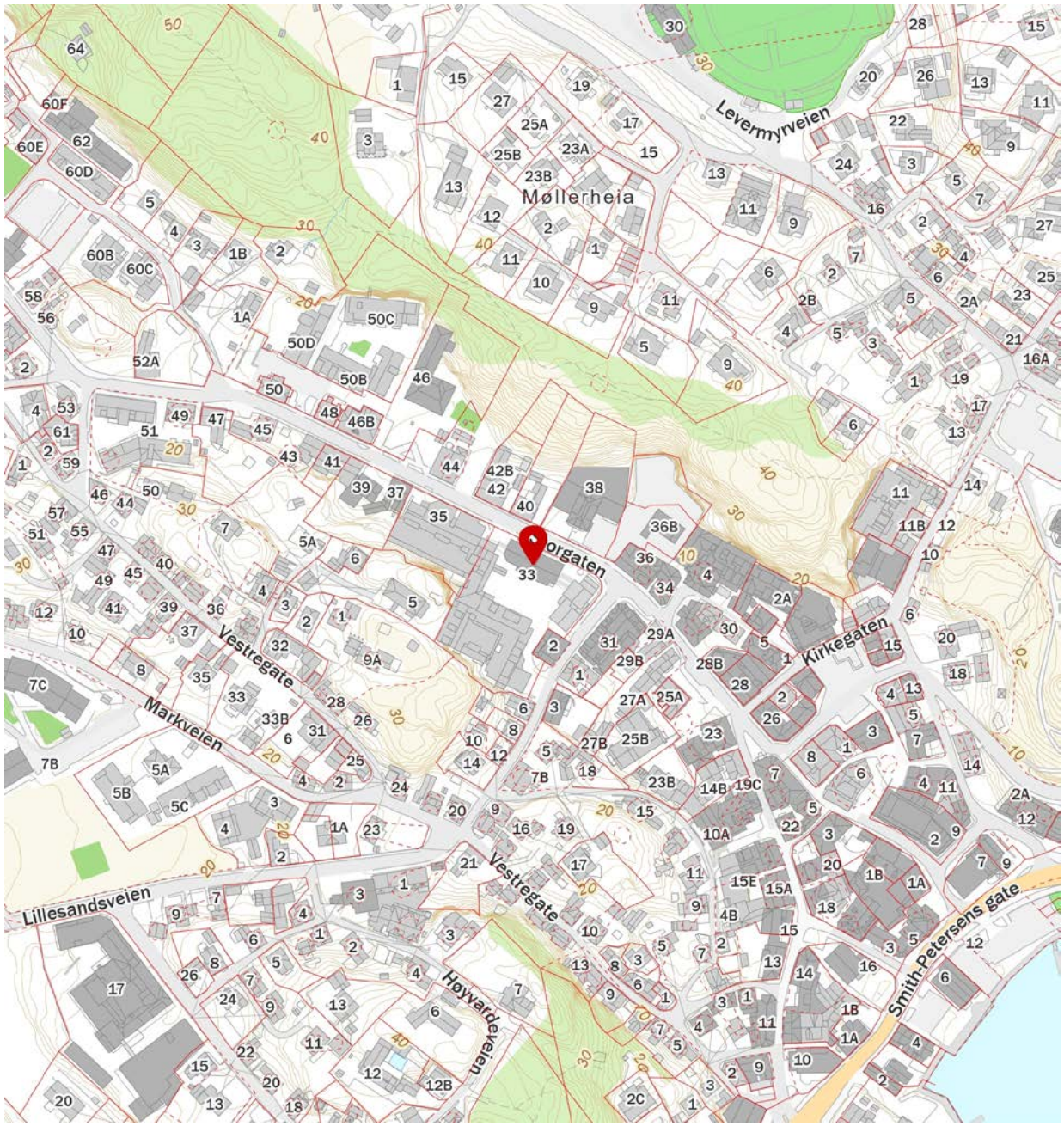


Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Dokumentsamling til salgsoppgave

Storgaten 33, 4876 Grimstad

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapene har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper. Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet før hovedforhandling. Alle skadedokumenter/tekniske vurderinger er fremlagt her, dersom det er ønskelig med kopi av ytterligere dokumenter knyttet til rettstvisten, ta kontakt med megler.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Tidligere eier reklamerte på

- Støy fra kulturhus/kino, som påvirker bokvaliteten (støy har vært kjent for sameierne/beboerne i lengre tid, og det er/har vært dialog både med kommune og kulturhus – ta kontakt med sameie for mer informasjon. Ifølge kulturhuset er det kommunen som er ansvarlig for tiltak, men det er ikke kjent for selger om kommunen vurderer tiltak)
- Knirk i gulv
- Parkeringsplass (etter min forståelse ble det reklamert på at den er/kan være vanskelig å komme inn/ut av)
- Fuktighet som slår opp gulv på baderom (kondens)
- Vanntrykk i leiligheten (sameie skulle oppgradere vanninntak som et forsøk på å avhjelpe, selger er ikke kjent med om dette i tilstrekkelig grad avhjelpet problemet)
- Heisen i sameie står minst en gang i uken
- Vann i bod ved regn/snø
- Fukt/mugg yttervegg soverom

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen vil *ikke* bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Det er avdekket fuktskade på soverommet, skaden er meldt til sameie.

Dokumentliste:

1. Tilstandsrapport – innhentet i forbindelse med tidligere salg
2. E-post fra Byggmester Wroldsen, 27.03.2026
3. Dialog vedrørende støy
4. Befaringsrapport, takstmann Kenneth Bjørnhom, 29.08.2024
5. Lydmålinger, Akustikk-Konsult, 31.03.2025

Tilstandsrapport

Storgaten 33, 4876 GRIMSTAD
GRIMSTAD kommune
gnr. 200, bnr. 1308, snr. 11

Areal (BRA): Leilighet 111 m²



Befaringsdato: 17.04.2023 **Rapportdato:** 26.04.2023 **Oppdragsnr.:** 13333-2258 **Referansenummer:** UI7288

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Gyldig rapport
26.04.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777

M2 Takst AS
Torridalsveien 82
4630 KRISTIANSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

M2 Takst AS
Torridalsveien 82
4630 KRISTIANSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha 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.

TG 2
TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie bygget 1985, dagens eier har siden 2021. Midt i sentrum med alle de kvaliteter det medbringer, likevel skjermet bakgård, fremstår rolig. Leiligheten er modernisert med årene, nyere kjøkken 2021, baderom, overflater mm.

Boligen fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand, mens et er påpekt merknader, hovedsaklig utfra alder.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent. Utvendige forhold kan være kommentert om det er i direkte tilknytning til leiligheten.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

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

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	48	48	0
2 etasje	48	48	0
3 etasje	15	15	0
Sum	**111**	**111**	**0**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

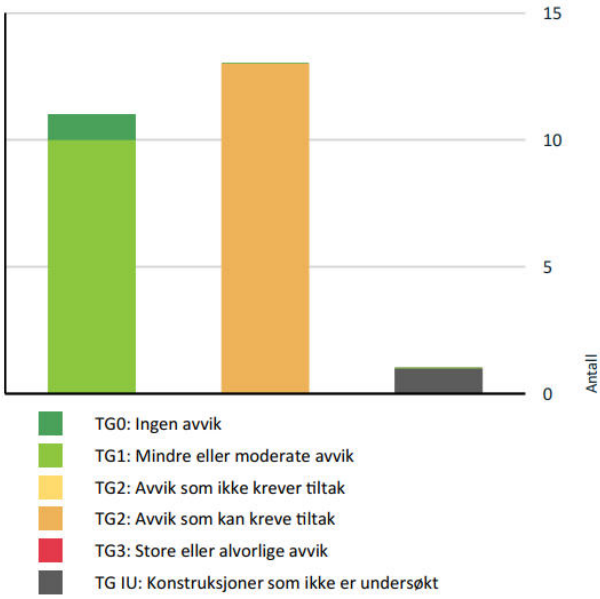
Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Utvendige forhold kan være kommentert om det er i direkte tilknytning til leiligheten. Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Eventuelt tilhørende boder, parkering og lignende er ikke kontrollert bygningsmessig.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takvinkel må undersøkes i forhold til snøfangere, krav over 27graders vinkel på tak.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Begrenset lufting bak kledning, kan medføre bakenforliggende avvik som ofte avdekkes ved bytte av kledning i fremtid.

Kledning fra byggeår, noe alder og værslitasje, litt oppsprekning mm, fremtidig vedlikehold påregnes.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduer fra byggeår. Fremstår hovedsaklig normalt utfra alder, men de sitter litt i nedre kant når de fullåpnes.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Balkongdør 2 etasje og 3 etasje tar litt i karm, vurdere justering. Den i 3 etasje har litt alder og værslitasje.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Maks avstand mellom trinn og rekkverk skal være 10cm i dagens forskrifter, grunnet klemfare for barn mm.

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken Gå til side

Det er avvik:

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

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringskap i vindfang og har hovedsaklig eldre skrusikringer.

M2 Takst AS
Torridalsveien 82
4630 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1985

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers bolig

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

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

Yttertekking av betongstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Fremtidig oppsyn og vedlikehold i sameiet påregnes.

Nedløp og beslag

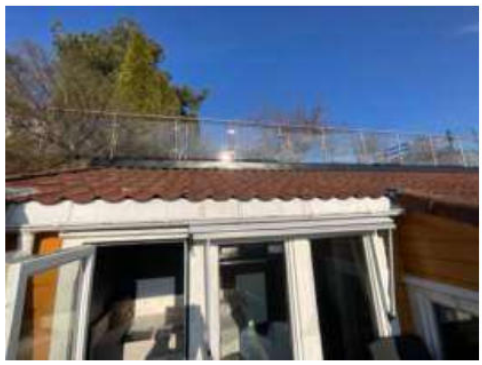
TG 2

Vannbord og vindski av tre.

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

Ifølge byggeforskriften skal det monteres snøfangere der snø- og isras fra tak kan skade mennesker, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner.

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



Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takvinkel må undersøkes i forhold til snøfangere, krav over 27graders vinkel på tak.

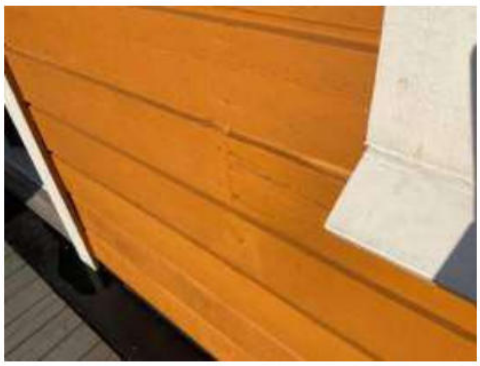
Tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Trekonstruksjon med trekledning.



Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Begrenset lufting bak kledning, kan medføre bakenforliggende avvik som ofte avdekkes ved bytte av kledning i fremtid.

Kledning fra byggeår, noe alder og værslitasje, litt oppsprekning mm, fremtidig vedlikehold påregnes.

Tiltak

• Tiltak:

Fremtidig vedlikehold påegnes.

Vinduer

TG 2

Trevinduer med isolerglass. Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer fra byggeår. Fremstår hovedsaklig normalt utfra alder, men de sitter litt i nedre kant når de fullåpnes.

Tiltak

• Tiltak:

Oppsyn utfra alder, fremtidig vedlikehold påregnes.

Dører

TG 2

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- balkongdør 3 etasje, tredør med isolerglass, fra byggeår.
- balkongdør 2 etasje, tredør med isolerglass, nyere årgang.
- inngangsdør, tredør med isolerglass, fra 2019. Funksjon OK.



Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkongdør 2 etasje og 3 etasje tar litt i karm, vurdere justering. Den i 3 etasje har litt alder og værslitasje.

Tiltak

• Tiltak:

Fremtidig utskiftning balkongdør 3 etasje påregnes, men ansees ikke kritisk foreløpig.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Terrassebord oppe er noe nyere årgang.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.





Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Endel moderniseringer.

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskille i tre.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

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

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

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

Radon

TG IU

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Malt tretrapp. Rekkverk begge sider.



Vurdering av avvik:

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

Maks avstand mellom trinn og rekkverk skal være 10cm i dagens forskrifter, grunnet klemfare for barn mm.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendige dører

TG 1

Tre/lettdører av tre. Glassfelt inn fra vindfang. Nyere årgang. Dørene ble funksjonstet for heng i karm og svill, funksjon OK med unntak av glassdør som lugger litt i karm, evt vurdere justering.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 1

Våtromsplater vegger og malt trepanel tak. Fremstår normalt.

Overflater Gulv

TG 1

Belegg på gulv. I et våtrom ønsker man ideelt sett fall mot sluk i rommet slik at ved evt. vannlekkasje eller vannsøl så vil vann ledes dit og ned i avløp. Det er ikke fall mot sluk i rommet (lite), men det er god oppkant vegger og dørsvill slik at lekkasjesikring mot andre rom ansees tilfredsstillende.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Belegg som membranløsning. Klemt i sluk OK.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning med utslagsvask og opplegg vaskemaskin, dusjkabinett, wc og innredning. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Ventilasjon

TG 1

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

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.

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

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført i soverom mot opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking langt utenfor der det er naturlig med fuktpåkjenning ansees lite relevant fordi det er relativt usannsynlig med tegn til fukt der.





KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Laminatgulv. Innredning fra 2021 ifølge eier.mSorte trefiberfronter og laminert benkeplate. Normal bruksslitasje.

Integrert møl/fryseskap, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år.



Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

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

Tiltak

• Tiltak:

Anbefales montert.

Avtrekk

TG 1

Ventilator fungerte OK.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år. Stoppekran plassert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Stakeluke ikke lokalisert. Denne kan være skjult bak lagrede gjenstander, eller være bak lukket vegg. Uansett mulig å stake via sluker/avløpsrør om nødvendig.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

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

Ventilasjon

TG 1

Avtrekk kjøkken og baderom, lufteventiler vinduer ellers.

Varmekabler

TG 1

Baderom, funksjon OK.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk og fra 2011. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.



Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak

• Andre tiltak:

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

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Sikringskap i vindfang og har hovedsaklig eldre skrusikringer.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   Eldre, mindre arbeid utført ved bytte av kjøkken.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Sentrum elektro AS.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja I boligmappa.no

   Eksisterer det samsvarserklæring?

   Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen

Tilstandsrapport

er over 5 år?
Nei

5. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

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



M2 Takst AS
Torridalsveien 82
4630 KRISTIANSAND

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1 etasje	48	48	0	Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Gang , Vindfang	
2 etasje	48	48	0	Stue/kjøkken	
3 etasje	15	15	0	Soverom , Loftstue	
Sum	111	111	0		

Kommentar

Bod/er med adkomst fra fellesareal er ikke medtatt i areal. Utv bod er 5,5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Maling/modernisering/egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Litt lite lysflater i loftstue fordi det er inndelt i ekstra soverom.

M2 Takst AS
Torridalsveien 82
4630 KRISTIANSAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2023	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	200	1308		11	3801 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Storgaten 33

Hjemmelshaver
[redacted]

Kommentar
Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.03.2023	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Megler			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei

M2 Takst AS
Torridalsveien 82
4630 KRISTIANSAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

M2 Takst AS
Torridalsveien 82
4630 KRISTIANSAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/UI7288

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Camilla Weierud-Wilsgård

Fra: [redacted]
Sendt: onsdag 27. mars 2024 12:14
Til: [redacted]
Kopi: HYDROKLEEN NORGE
Emne: SV: E2056438 Storgaten 33

Hei

Har vært og besiktiget problem med tilsig av vann i bod og kalkutslag gjennom belegg på bad, 1.etg, hos Truls Tornes, Storgaten 33, Grimstad.

Kommentar til bod:
Gulvnivå inne i bod er 10 cm lavere enn uteområdet, for å få bort problemet med tilsig, må det etableres nedsenk utvendig, som leder vann bort, nedsenk må være lavere enn innvendig gulv. Utfordringen er hvilken høyde utvendig membran har i forhold til gulvnivået i bod. Om det er mulig? vil jeg anbefale og skaffe detaljtegning på dekket, for og finne løsning.

Kommentar til bad:
Årsak til kalkutslag antar jeg er pga fuktgjennomslag i betongvegg/yttervegg, meget krevende å komme til og se veggen fra utsiden, se bilde. Område som er problemet, er rundt hjørne man ser på bilde. Antar at den veggen er eksponert for vann, og at i første omgang må dette kartlegges.

Med vennlig hilsen

Øystein Wroldsen
Byggmester og Byggeleder

NORDBOHUS Bygd for

Wari Hus AS
Adresse : Lillesandsveien 25, 4877 GRIMSTAD
Telefon: 37049121
Mobil: 90561312
oystein.wroldsen@nordbohus.no

GRIMSTAD KOMMUNE

Helse- og sosialsektoren
Helseavdelingen

BILAG 1

Advokat Halvard Duesund
Smith Petersensgt. 3
4876 GRIMSTAD

Vår ref.: 200000939-28 VVI **Deres ref.:** **Arkiv:** J75 &02 **Dato:** 16.12.03

STØYFORHOLD I GRIMSTAD KULTURHUS - INVITASJON TIL MØTE

Jeg viser til brev av 15. august og 12. november 2003, der det etterlyses et møte mellom kommunen og beboerne for å diskutere støyforholdene rundt drift av kinoen.

Kulturhusleder Ellen Holter har gjort avtale med deg om at vi kan avholde et møte fredag 19. desember kl 09.00, møtested blir formannskapssalen på Rådhuset.

Vi ønsker å presentere de tekniske løsningene som vi nå har tro på vil gi tilstrekkelig reduksjon av støy fra kinodriften til at lydforholdene i leilighetene skal kunne bli til å leve med. Deler av dette systemet ble demonstrert i kinoen 25. november, og jeg vedlegger tilleggsinformasjon fra lydteknikeren som har utarbeidet forslaget.

Med vennlig hilsen

Vegard Vige
kommuneoverlege
Tlf. dir. 37 25 03 83

Kopi til:

[redacted]	torgt.33	4876 GRIMSTAD
	torgata 33	4876 GRIMSTAD
	torgata 33	4876 GRIMSTAD
	torgata 33	4876 GRIMSTAD
	torgata 33	4876 GRIMSTAD
	torgata 33	4876 GRIMSTAD
	torgata 33	4876 GRIMSTAD
	torgata 33	4876 GRIMSTAD
	torgata 33	4876 GRIMSTAD

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Bankgiro:	Org.nr.
Serviceboks 503	Arendalsveien 23	37250300	37044955	2840 20 00017	864964702
4898 Grimstad		E-post:	postmottak.helseogsosialadm@grimstad.kommune.no		

GRIMSTAD KOMMUNE
Helse- og sosialsektoren
Helseavdelingen

BILAG 2

Fylkesmannen i Aust-Agder
Fylkeshuset, Serviceboks 606
4809 ARENDAL

Vår ref.: 200000939-33 VVI **Deres ref.:** **Arkiv:** J75 &02 **Dato:** 15.01.04

STØYFORHOLD I GRIMSTAD KULTURHUS

Det vises til tidligere korrespondanse om denne sak.

Det har vært avholdt et møte mellom kommunen og beboerne i de 9 leilighetene på taket av Kulturhuset med deres advokat. En del forhold ble avtalt i dette møtet, og jeg vedlegger brev av 19/12-2003 til møtedeltagerne der disse oppsummeres.

Kommunen erkjenner at det foreligger et støyproblem med potensielt helseskadelig virkning, og at det foreligger behov for vedtak om pålegg med hjemmel i kommunehelsetjenestens §4a-8. Tidligere vedtak i saken er etter klage opphevet av Fylkesmannen, og kommunen har derfor plikt til å fatte nytt vedtak. Saken ble derfor lagt frem for helse- og sosialutvalget 13/1-2004, som fattet slikt vedtak:

"HS-001/04 VEDTAK:
Med hjemmel i kommunehelsetjenestelovens § 4a-8 pålegges Grimstad kommune å gjennomføre de nødvendige tiltak for å sikre at lyd fra kinofremvisning og annen kulturaktivitet i Catilina ikke medfører lydnivå i de 9 leilighetene som overstiger grenseverdiene etter lydklasse C i Norsk Standard 8175.

Tiltakene må gjennomføres så raskt som praktisk mulig."

Kommunen har administrativt lagt en plan for hvordan støyproblemet skal kunne løses, og denne fremgår av vedlagte brev av 19/12-2003. Rådmannen vil fremlegge for politisk myndighet en anbefaling om å gjennomføre, og bevilge nødvendige midler til, de tiltak som er beskrevet både i dette brevet og i HS-sak 001/04. Rådmannen tar sikte på å kunne legge dette frem for kommunestyrets møte 19. februar.

Med vennlig hilsen

Vegard Vige
kommuneoverlege
Tlf. dir. 37 25 03 83

Postadresse: Serviceboks 503 4898 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23
Telefon: 37250300
Telefaks: 37044955
Bankgiro: 2840 20 00017
Org.nr. 864964702
E-post: postmottak.helseogsosialadm@grimstad.kommune.no

BILAG 3

Referat fra møte kulturhuset og beboere tirsdag 17. august kl 10.00.
Info om iverksatte tiltak.

Sak 1 Uholdbar/ uakseptabel lydgjennomgang fra kinoen til leilighetene.
Evaluering av tiltak som i noen grad er prøvd ut.
a) hengende subhøyttalere på scenen; det konstateres at lyden fortsatt slår igjennom selv om høyttalerne henger. Likevel har det noe effekt.

b) Flytting av subhøyttalere til fremst i salen, på gulvet foran scenen har for det meste ført til at lyden har blitt hørbar i andre leiligheter. Estetisk er det heller ingen god løsning med høyttalerne foran scenen.

c) Avtale fremgangsmåte for eventuelle nye tiltak, hvis gamle tiltak ikke fungerer. Det må gjøres nye tiltak for å løse dette problemet.

d) Det ble bestemt at det skulle gjøres avtale møte med Rolf Lockner fra Kristiansand, om testing i leilighet, og en faglig vurdering av hva som må til for å få bukt med lydgjennomgangen.

Når referatet skrives har dette blitt utført, se under.

Sak 2 Evaluering Allegro Ballettstudio i pinsen
Arrangementet som fant sted i pinsen gikk mye bedre enn tidligere. God informasjon til Ballettstudio, voksenledere under arrangementet, ekstra påpasselig personale på Kulturhuset og plakater i gangene og garderobene, førte til at heisen etter det vi vet ikke ble brukt, og mindre støy og rot i gangene.
Kulturhuset vil gjøre tilsvarende ved kommende slike arrangementer.

Sak 3 Små events på Hestetorget.
Det er behov for varsling/ kontakte sameiet ved arrangementer som skal foregå på kveldstid, hvor det vil være lyd involvert. Mindre happenings på dagtid kan foregå uten spesiell varsling.

Sak 4 Eventuelt

- Det har vært mye unger som leker og skråler og skriker på Hestetorget. Kulturhusansatte har pratet med dem, men uten nevneverdige resultat. Hvis dette vedvarer/ utvikler seg vil kulturhusleder forsøke å ta en kontakt med deres foreldre, hvis det faller naturlig/nødvendig.

Skjedd i etterkant av møtet
I ettertid av dette møtet har Rolf Lockner vært her, og regulert basshøyttalerne. Han fant de innstillingene som var fra 2003 når setebassene ble installert. Dette medførte en betydelig demping av bassene på scenen.

Vi forsøker å sette bassene tilbake til scenen/bak lerretet, med det håp at de nye innstillingene også fungerer tilfredstillende der.

Grimstad kulturhus
[redacted]

[redacted]
Storgt. 33
4876 Grimstad

20 DES. 2010
Grimstad kommune

006MG 8584
2010 3790-1 KOR

20.12.10

BILAG 4

Grimstad kommune
Kulturtjenesten
v/Karin Glomsaker

VEDRORENDE PÅLEGG FOR GRIMSTAD KULTURHUS

Undertegnede og beboere i 4. etasje i "Kulturhuset" har gjennom år opplevd at Grimstad Kulturhus (GK), etter privatisering av driften, ikke evner å følge pålegg og avtaler. Disse er vel dokumentert i dokumenter undertegnede har forsynt ledelsen i GK med.

Da nåværende ledelse overtok driften i 2005, var støyforholdene under kontroll etter politiske vedtak, tekniske installasjoner og bindende avtaler. Det har imidlertid vist seg at etter 2005 har det av forskjellige grunner, stadig vært tilbakefall til tidligere tilstander. Masse kinostøy når bassanleggene ikke har vært tilbakestilt etter arrangementer, og kjøring av scenemotorer utenfor avtalte tider.

Jeg henviser til møtet på rådhuset 18. november 2008, mellom representanter for kommunen, kulturhuset og beboere.

Nåværende kulturhusleder er utvilsomt engasjert i å få forholdene under kontroll, selv om han er sterkt uenig i at det er leiligheter på toppen av "Kulturhuset". Det synes som om noen ansatte, som står for den praktiske delen av driften, enten ikke vil eller ikke evner å følge instrukser.

Jeg krever nå at fylkesmannens krav og kommunens politiske vedtak blir overholdt.

Annette Meyer

Kopi: Grimstad Kulturhus, v/[redacted]

RI AG 5

[redacted]

Hei Vegard,
jeg ser at du har blitt saksbehandler på saken om klage på støy fra Catilina.
Jeg er en av de som har kjøpt katta i sekken. Både jeg og selger (dødsbo) trodde at dette var utbedret etter rettsavgjørelse for flere år siden.

Her kan jeg oppdatere deg på hvordan bygget ser ut, vedlagte bilder er det vi fikk se da vi åpnet baderomsgulvet i vår leilighet. Det er isolert med bygningsavfall. Det er ikke til å undre seg over at de som bor og har bodd der er plaget med støy. Jeg har fått vite at kommunen var ansvarlig for å godkjenne at gulvet var forskriftsmessig isolert før de ga tillatelse til å lukke. Dette i henhold til Bygningsloven som gjaldt den gangen.

I tillegg ser jeg at det ble søkt om å rehabilitere kulturhuset inkl lydanlegg, sak 2011/138, uten å nevne hensynet til beboere i leilighetene over. Det ble sagt noe om Estetikk og miljø i søknad om forhåndsgodkjenning. Jeg har klippet dette fra dokument nr 2, 2011/138-2/KAGLO

"· Lys- og lydutstyret på huset har stort behov for modernisering. I dag må det leies inn utstyr for selv små arrangement for å få god nok kvalitet. Dette øker produksjonskostnadene ved forestillingene, og særlig for lag og foreninger som har lite økonomisk handlefrihet. Kulturhuset må i hvert fall kunne håndtere konferanser og mindre arrangement lydmessig. Lyskildene i taket i Catilina må også byttes.
Estetikk og miljø
Det gjøres ingen utvendige arbeider i forbindelse med rehabiliteringen. Innvendige arbeider styres av Grimstad kommune v/Bygg- og eiendomstjenesten, og følger aktuelle lover og regler. Flere av tiltakene som gjennomføres vil ha stor enøk-betydning, blant annet utskifting av taklys i Catilina."

Dersom aktuelle lover og regler skulle følges, ville jeg tro at også aktuell dom i Høyesteretts kjæremål ville bli tatt hensyn til.
I denne oppdateringen av lydanlegget ble derimot alle tiltak på lydemping fra tidligere fjernet. Blant annet at basshøytalerne i setene som ikke ble montert i nye seter, men svære høytalere ble montert i betongkonstruksjonen i taket.

Jeg håper at styret i sameiet tar saken videre opp mot kommunen.

Vennlig hilsen
[redacted]

BILAG 6

AKST

For Grimstad kommune Postmottak

Postboks 123

4891 Grimstad

Telefon: 37 25 03 00

www.grimstad.kommune.no

[redacted]

Hei

Vi ber Grimstad kommune gi en snarlig tilbakemelding på en løsning av et til tider altfor høyt lydnivå mellom Catilina og leilighet seksjon 10 som ligger rett over scenen i Catilina.

I forbindelse med salg av leiligheten, gjorde kjøper etter et besøk i leiligheten selger oppmerksom på at det til tider er et uakseptabelt høyt støynivå i leiligheten.

Dette er et dødsbo etter selgers mor som bodde der, og som de siste årene hadde dårlig hørsel og derfor ikke kunne høre støyen fra kinoen.

Selger har aldri bodd i leiligheten, og trodde at saken for lengst var løst, jamfør en tidligere rettslig avgjørelse i saken.

Etter å ha gjort noen undersøkelser har vi fått kjennskap til at kinodriften har investert i nytt lydanlegg og benytter ny teknologi for lyd. Vi oppfatter at det er mulig årsak til at støynivået igjen kan ha økt. Noe som i så fall anses å være i strid med tidligere dom i saken.

Ved besøk i Catilina ble det avdekket at det er montert store høyttaleranlegg i taket på scenen rett under leiligheten. Når dette ble gjort er ukjent for oss.

Grimstad kommune kan få tilgang til å inspisere leiligheten fra innsiden. Dersom det skulle være enklere, billigere, og mer hensiktsmessig å gjøre tiltak for å redusere støynivået fra innsiden av leiligheten enn å gjøre tiltak i Catilina/kinodriften, er det mulig å få til dette til innen utgangen av april. Kjøper har satt av mai måned til oppussing.

Kjøper vil gjøre oppmerksom på at barn/ungdom skal ha soverom i 1.etg av leiligheten, og ber derfor innstendig om at dette løses før innflytting av leiligheten som er planlagt i juni.

Vi håper kommunen vil imøtekomme henvendelsen, og bidra til å løse problemet i tråd med tidligere rettslig avgjørelse i saken.

Kontaktperson for oss begge er [redacted]

Vennlig hilsen

Selger Kjøper

[redacted]

BILAG 11

Bygningssakkyndig as

Medlem av Norsk takst

Trålumgården 8, 4870 Fevik
Tlf: 480 32 394
E-post: orjan@bygningssakkyndig.as

Dato: 29.08.2024

Adresse:	Storgaten 33, 4876 Grimstad
Matrikkel:	4202/200/1308/0/11
Rekvirert av:	[redacted]
Oppdragsgiver:	
Befaringsdato:	14.08.2024
Personer til stede:	[redacted] Kenneth Bjørnhom, takstmann

Befaringsrapport.

Informasjon om eiendommen:

(Matrikkelinformasjon)	4202/200/1308/0/11
Boligtype:	Leilighet i sameie
Byggeår:	1983/84
Etasjer:	2 etasjer
Arealer:	BRA 111 m2, pluss utvendig bod på 5,5 m2



Bygningssakkyndig as

Medlem av Norsk takst

Trålumgården 8, 4870 Fevik
Tlf: 480 32 394
E-post: orjan@bygningssakkyndig.as

Dato: 29.08.2024

Mandat og premisser:
Mandat:
Besiktigelse av bemerkede forhold ved leilighet i sameie. Utarbeide rapport som beskriver årsak, omfang, reparasjon og utbedringskostnader. Vurdere om det er oppgitt risikoopplysninger om forholdene i forkant av kjøp.

Dokumenter og referanser:
- Tilstandsrapport, datert 17.04.2023
- Egenerklæringsskjema signert 19 og 20.09.2023
- Referansenivå settes til byggeår av leiligheter i 1983/84. Byggeforskrifter før 1997
- Leilighet i boligsameie

Premisser:
Oppdraget er utført av en objektiv og nøytral takstmann, som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Undertegnede forholder seg til de etiske retningslinjene Norsk Takst har fastsatt for sine medlemmer.

Enkel bygningsbeskrivelse:
Leilighet i 3 etasjer inkludert innredet loft med adkomst til balkong er oppført sammen med flere liknende leiligheter i form av nytt byggetrinn tilbake i 1983/84. Leiligheter er oppført oppå takkonstruksjon til opprinnelig næringsbygg som et nytt byggetrinn. Etasjeskiller/takkonstruksjon på næringsbygg ser ut til å være påstøpt i gårdsrom og leiligheter er bygget rundt fasader med åpent gårdsrom over tak til næringsbygg. I del av gårdsrom på tak er det oppført en rekke med boder i tre tilhørende leiligheter i sameie. Det er ikke kjent når byggetrinn I næringsbygg er oppført.

Andre opplysninger:
Eier av bolig og rekvirent av rapport har i etterkant av overtakelse av bolig oppdaget flere forhold som han ønsker å reklamere på:
- Inntrenging av vann på gulv i utvendig bod.
- Fukt og saltutslag på gulvbelegg bad i 1 etasje.
- Fukt og muggvekst på list og vegg i soverom på loft.

Skadeomfang:
Utvendig bod: Innsig av vann på gulv når det regner. På befaring var det ikke fritt vann på gulv, men indikasjoner på fukt i form av vannmerker på treverk ned mot gulv.

Skadeårsak/bygningsmessige avvik:
Utvendig bod: Årsak til vanninntrenging settes i forbindelse med sluker og underliggende membran på tak i gårdsrom. Kapasitet på sluk i nærhet til boder er vurdert som svak. Det er sparret ut i påstøp og montert slukrist. Videre ned er det stor innsnevring i sluk i form av betong. Lengst ned kan «horisontalt» avløpsrør for takvann skimtes og ser ut til å være av støpejern. Hulltaking ser ut til å være 2-3 cm. Det er derfor vurdert at ved store nedbørsmengder vil vannstand i sluk stige på grunn av svak kapasitet. Videre er det vurdert som mest sannsynlig at vann i bod trenger inn under utvendig påstøp i gårdsplass. Det gir grunn til å tro at det er utettheter i membran inn mot boder, og mest sannsynlig nede i sluk. Alder på påstøp og membran samt boder er fra 1984, avløpsrør i opprinnelig takkonstruksjon er eldre. Rør av denne type ble normalt sluttet å benytte tilbake på starten av 1970-tallet. Rør av denne type er normalt å regne som utgått på brukstid. Underliggende opprinnelig takflate er ikke kjent, det er likevel grunn til å tro at det er fall fra ytterkant og ned mot sluker slik at det er da vil være fall på underliggende membran. Boder er plassert ut mot ytterkant bygg. Konsekvens/skadeomfang er periodevis inntrenging av vann og fukt på gulv i bod.
Vaskerom: Årsak til fukt og saltutslag på gulv er vurdert som kondens. Det er ikke funnet utettheter eller indikasjoner på fukt i utforet vegg. Bakenforliggende årsak er mest sannsynlig en form for kuldebro i etasjeskille. Konsekvens/skadeomfang er periodevis kondensering på overflate under innredning.
Soverom loft: Det har ifølge eier av leilighet vært muggvekst på overflater på vegg og på gulvlister. Eier har vasket bort muggvekst og skiftet gulvlister. Muggvekst dannes etter kondensasjon av fukt fra inneklima, slik at det tilslutt har ført til muggvekst på overflater. Årsak til kondens kan skyldes kuldebro grunnet lokalt nedkjølte overflater. Det kan også ha sammenheng med utilstrekkelig ventilering av rom og boenhet.

Bygningssakkyndig as

Medlem av Norsk takst

Trålumgården 8, 4870 Fevik
Tlf: 480 32 394
E-post: orjan@bygningssakkyndig.as

Dato: 29.08.2024

Reparasjon:
Utvendig bod:
Årsak til inntrenging av vann og fukt i bod er mest sannsynlig vann inn under påstøp på gårdplass i sjikt over underliggende membran og påstøp. Det er derfor vurdert å være nødvendig å skjøte på membran inn under påstøp og føre den videre opp på utsiden av ringmur og opp under beslag under kledning på vegg.

- Kutte påstøp og meisle bort langs bod
- Skjøte på membran og føre opp over ringmur og opp under kledning på fasade
- Demontere kledning og beslag på fasade og under dør.
- Montere nytt beslag i overgang kledning og ringmur
- Montere tilbake kledning

Skadeomfang og utbedring er imidlertid avhengig av at sameiet og eiere av de andre bodene i rekke foretar det samme rundt alle boder. Kostnader er kun beregnet for bod som tilhører eier av leilighet. Boder er for øvrig vurdert å være sameiets ansvar.
Vaskerom: For å redusere risiko for kondensasjon på overflater er det å anbefale tilstrekkelig ventilering av rom i bolig. På vaskerom vil det normalt være høy luftfuktighet ved bruk. Ettersom medvirkende årsak her mest sannsynlig skyldes kuldebro i konstruksjon er det ikke vurdertkostnader på bygningsmessig utbedring per rapportdato. Fasade inn mot boenhet er av armert betong, en reparasjon kan være å etterisolere utvendig. Fasader er normalt sameiets ansvar.
Soverom loft: Eier har vasket bort muggvekst på vegg og fjernet gulvlister. Nye gulvlister monteres. Det er viktig å besørge tilstrekkelig oppvarming og ventilering av rom.

Igangsatte arbeider:
Det er foretatt befaring i sammen med eier av leilighet. Eier har vasket bort mugg på overflater og revet gulvlister på soverom på loft.

Beboelighet:
Bolig er vurdert som beboelig i reparasjonstiden.

Skadeforebyggende tiltak:
Det anbefales å montere avtrekksvifte på vaskerom som kan slås på ved behov. Det bør vurderes behov for ytterligere ventiler i vegg for å bedre ventilasjon av rom i bolig. Varmekabler i gulv.

Konklusjon:
Inntrenging av vann og fukt i bod er vurdert å ha sammenheng med utetthet i membran under påstøp i gårdsplass over opprinnelig næringsbygg. I tillegg er det registrert svakhet i kapasitet og utførelse av sluk for overvann. For å redusere risiko for inntrenging av vann er det vurdert som nødvendig å fjerne påstøp rundt vegger til boder og skjøte på underliggende membran og føre denne opp under kledning på fasade. Kostnader til dette er estimert for bod tilhørende eier av leilighet, men må utføres i samarbeid med de andre eiere av bod i sameie. I tillegg er det å anbefale tiltak med sluk. Kostnad til utbedring er kalkulert til kroner 96.588,28 inkludert mva.

Etter undertegnedes vurdering skyldes kondensasjon med påfølgende fuktmerker på belegg på gulv på vaskerom kuldebro/svak isolasjonsevne i konstruksjoner i kombinasjon med høy luftfuktighet ved bruk av rom. For å redusere kuldebro er det å anbefale å etterisolere utvendig fasade i armert betong. Dette er vurdert å være sameiets ansvar, men vurdert å være en forbedring. Kostnader er derfor ikke vurdert per rapportdato.

Etter undertegnedes vurdering skyldes muggvekst på vegg og gulvlister på soverom på loft kuldebro/svak isolasjonsevne i konstruksjoner i kombinasjon med høy luftfuktighet i rom. I begge tilfeller er det derfor viktig å besørge tilstrekkelig med varme og ventilering av rom. Innvendig isolering og tykkelse er ikke kjent, det kan derfor ikke si med sikkerhet at det er feil konstruksjon i henhold til referanse som er satt til Byggeforskrifter før 1997. Kostnader til utbedring av muggvekst på soverom er kalkulert til kroner 8.190,50 inkludert mva.

Utvendig boder, platting i gårdsplass, avløpsrør og sluker for bort drenering av overvann, samt fasader er normalt å regne som sameiets ansvar.

Bygningssakkyndig as

Medlem av Norsk takst

Trålumgården 8, 4870 Fevik
Tlf: 480 32 394
E-post: orjan@bygningssakkyndig.as

Dato: 29.08.2024

Bilder:



01. Utvendig bod, endeenhet tilhører leilighet. 7 cm fall mot sluk

Bygningssakkyndig as

Medlem av Norsk takst

Trålumgården 8, 4870 Fevik
Tlf: 480 32 394
E-post: orjan@bygningssakkyndig.as

Dato: 29.08.2024



02. Ringmur boder er av murte lettklinkerblokker.

Bygningssakkyndig as

Medlem av Norsk takst

Trålumgården 8, 4870 Fevik
Tlf: 480 32 394
E-post: orjan@bygningssakkyndig.as

Dato: 29.08.2024



03. Gulv i bod er nedsenket/lavere i forhold til utvendig påstøpt mursåle. Synlige vannmerker på neder del av vegger i tre. Indikere samme problem i naboenheter.

Bygningssakkyndig as

Medlem av Norsk takst

Trålumgården 8, 4870 Fevik
Tlf: 480 32 394
E-post: orjan@bygningssakkyndig.as

Dato: 29.08.2024



04. Det er bra fall fra platting ved bod til sluk.



05. Om lag 7 cm fall til sluk.

Bygningssakkyndig as

Trålumgården 8, 4870 Fevik
Tlf: 480 32 394
E-post: orjan@bygningssakkyndig.as

Medlem av Norsk takst

Dato: 29.08.2024



06. Sluk er av utsparing i påstøp ført ned i avløpsrør av støpejern med ukjent dimensjon, men under 3 cm i diameter på hull/gjennomføring lengst nede. Vurdert å ha svak kapasitet.



07. Bra fall på påstøp til sluk, men svak kapasitet på sluk.

Bygningssakkyndig as

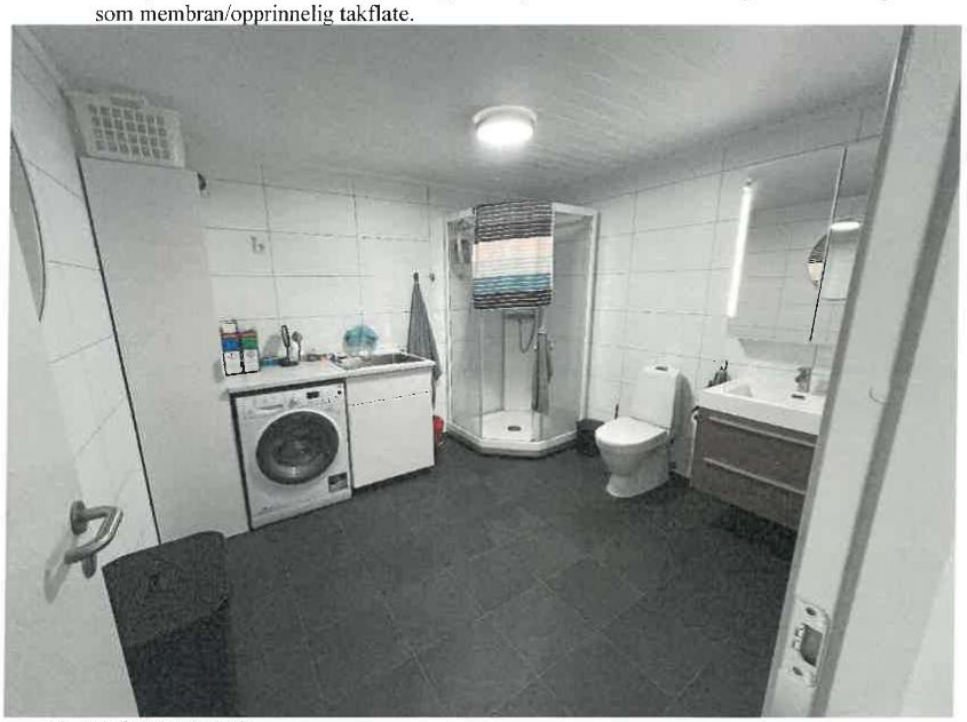
Medlem av Norsk takst

Trålumgården 8, 4870 Fevik
Tlf: 480 32 394
E-post: orjan@bygningssakkyndig.as

Dato: 29.08.2024



08. Påstøp målt ute ved fasade viser om lag 6 cm tykkelse. Det indikere at gulv i boder er på samme nivå som membran/opprinnelig takflate.



09. Vaskerom 1 etasje.

Bygningssakkyndig as

Medlem av Norsk takst

Trålumgården 8, 4870 Fevik
Tlf: 480 32 394
E-post: orjan@bygningssakkyndig.as

Dato: 29.08.2024



10. Saltutslag på belegg inn under innredning. Kan vaskes bort.



11. Soverom på loft. Her har eier vasket og malt vegger og listverk på grunn av mugg.

Storgaten 33 Grimstad

Lydmålinger av teknisk støy/ støy fra kino

For [redacted]



Revisjonshistorikk

Rev:	Dato:	Beskrivelse:	Utarbeidet av:	Kontrollert av:
01	31.03.2025	Lydmålinger teknisk installasjon/ kino	Geir Hoseth	Ånund Skomedal

Prosjektnr: 0725

AKUSTIKK-KONSULT

Orientering

Akustikk-konsult AS har utført lydmålinger i Storgaten 33, av støy fra teknisk installasjon / filmfremvisning i Grimstad kulturhus, Grimstad kommune. Leiligheten ligger i samme bygg som Grimstad kino, i etasjene over. Målingene er utført i soverom (3.etg.) og stue (4.etg).

Eventuelle tiltak ved overskridelse skal ikke vurderes på nåværende tidspunkt.

Målemetode som er fulgt er definert i NS-EN 16032 – Måling av lydtrykknivå fra tekniske installasjoner i bygninger – Teknisk metode [2].

Målingen ble utført av rådgiver Geir Hoseth 26.03.2025.

1 Grenseverdier

Måleresultatene er sammenliknet opp mot grenseverdier i NS 8175[1], lydklasse C:

Tabell 1 Grenseverdier NS 8175

Type brukerområde	Klasse C Lp,A,T (dB)	Klasse C Lp,AF,max (dB)
I oppholdsrom fra tekniske installasjoner i samme bygning eller i en annen bygning	**25**	**27**

2 Måleresultater

Målt støy fra kino er oppsummert i tabell 2.

Resultatene er beregnet ut fra målte uveide 1/3 oktavbandsverdier og hvor behov, korrigert for romklang og bakgrunnsstøy.

Tabell 2. Måleresultater for støy fra tekniske installasjoner. Verdier som overholder krav, er markert med grønt og verdier som overskrider krav med rødt.

Måling nr.	Rom	*Grenseverdi* Lp,AT *(dB)*	*Grenseverdt* Lp,AF,max *(dB)*	*Beregnet resultat* *Lp,AFT* (dB)	*Beregnet resultat* Lp,AF,max *(dB)*
1	Soverom (støy fra senk/hev kinolerret)	**25**	**27**	**< 25**	**38**
2	Soverom (Støy fra filmframvisning)	**25**	**27**	**< 25**	**43**
3	Stue (Støy fra filmframvisning)	**25**	**27**	**< 25**	**40**

[1]Standard Norge, «NS 8175 Lydforhold i bygninger. Lydklasser for ulike bygningstyper», 2012.
[2] NS-EN 16032, «Måling av lydtrykknivå fra tekniske installasjoner i bygninger – Teknisk metode».

3 Kommentarer

Målingene viser at grenseverdier for støy fra teknisk installasjon/ filmfremvisning er overskredet for grenseverdi L_{AFMax} i alle målesituasjoner.

Overskridelsene er på inntil 26 dB. Dette vurderes som en svært stor overskridelse.

Framtredende frekvenser er bassfrekvensene 31,5 Hz – 80 Hz.

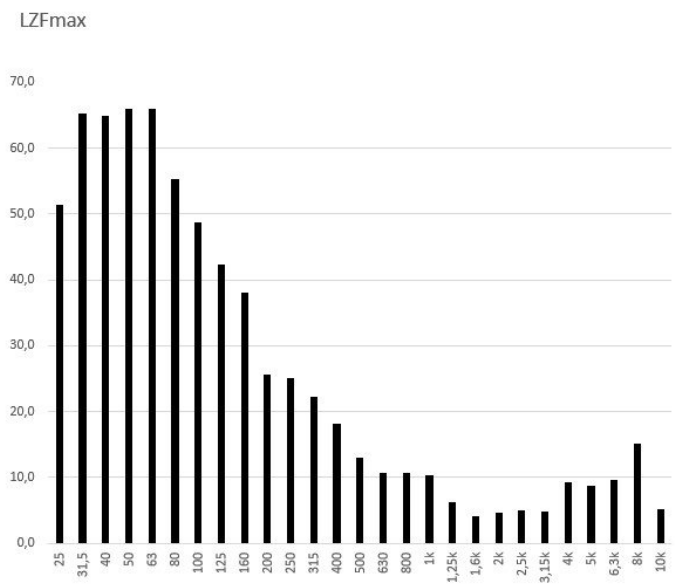
Lydnivå i kinosal ved testsituasjon er målt: L_{AFMax} = 96 dB.

Tiltak er ikke vurdert.

4 Vedlegg

Sound pressure levels determined on a building according to ISO 16032							
Acoustics -Measurement of Sound pressure level from service equipment or activities in buildings - Engineering method							
Client: Truls Tones						Date of test 26.03.2025	
Building Construction, test arrangement					Measurement duration 14 min.		
Recieving room identifications: **Soverom**			Volume. m3: 28		Sound source: Kino		

Frequenzy band	LF,nT(dB)
25	51,4
31,5	65,2
40	64,9
50	66,1
63	66,0
80	55,4
100	48,7
125	42,3
160	38,0
200	25,5
250	25,0
315	22,2
400	18,2
500	13,0
630	10,6
800	10,7
1000	10,3
1250	6,2
1600	4,2
2000	4,7
2500	4,9
3150	4,9
4000	9,3
5000	8,7
6300	9,5
8000	15,2
10000	5,1



X is the time weight (S) or (F) or equivalent continuous leve (eq). Y is the standardized level (n'T) or normalized level(n) or no correction applied (-)							
Singel number ratings evaluated in accordance with ISO 16032, i dB							
LA,Smax=	LA,Fmax=	**43,0**	LA,eq=	< 25	LC,Smax=	LC,Fmax=	LC,eq=
LA,Smax,nT=	LA,Fmax,nT=	**42,7**	LA,eq,nT =	< 25	LC,Smax,nT=	LC,Fmax,nT=	LC,eq,nT=
LA,Smax,n=	LA,Fmax,n =		LA,eq,n=		LC,Smax,n=	LC,Fmax,n=	LC,eq,n=
Evaluated in frequenzy bands		25 Hz to 10 000 Hz **X**			50 Hz to 5 000 Hz	Specific	
Test institute	Akustikk-konsult AS				Author	Geir Hoseth	

Vedlegg 1 Lineært frekvensspekter 1/3 oktavband, fra filmframvisning målt i soverom.

Vedlegg 2 – Måleutstyr	Utstyr	Beskrivelse
B&K 2255	Brüel & Kjær sn 100255	Sound Level Meter
B&K 4231	Brüel & Kjær sn 3029693	Kalibrator

Exbo avd. Grimstad

Svein Erik Tomstad

Vår ref: 1009260030
Lillesand, 29.09.2026

Megleropplysninger på Storgaten 33 - gnr. 200, bnr. 1308, snr. 11 i Grimstad kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Org.nummer
HDI, SCOR og NEWLINE V/ Claims Link AS	Lysaker torg 15, 1366 Lysaker	980 449 785

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på	Sameiet for Storgaten 33				
Styreleder	Navn: Svein E. Tomstad	Tlf.: 90779920	E-post.: Svein@tomstad.no		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 200	Bnr.: 1308	Snr.: 11	Kommune: Grimstad	
Sameiets org.nr:	971 327 480	Tomten er ☒ eiet ☐ festet			
Navn på bortfester:	–	Festekontrakten utløper:	–		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?			
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☒ Ja ☐ Nei	(1)	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: IF, avtale nr SP2715561.7.1				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.			
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:	18 Plan kjeller		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr: ~15.000,-	(2)	

exbo

Dyrehold			
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	Kun små innedyr.
Fremleie/godkjennelse			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	(3)
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

Lån, andel fellesgjeld og formue

Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	Sparebanken Norge	Gjenstående 170797,-	1/12-26	7,5% eff 10,35%	ca 90638	–
2	Tomstad AS	900.000,-	1/12-27	eff 8%	ca 80.000	1/12-26

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr	
Har sameiet formue?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr

Fellesutgifter og andre kostnader

Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3792	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr: Alt forfalt er bet
Forfallsdato:	15.hver mnd	Fellesutgiftene inkluderer:	(4)	

Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato

Poster til skattemeldingen

Seksjonens renteinntekter kr:	–	Seksjonens renteutgifter kr:	–

Gebyr

Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr: 2.500,-	Kontonummer for betaling: 2840.07.31553
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her:

For Svein Erik Tomstad

12/10-26 Grimstad — Sted, dato

Svein E. Tomstad — Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post post@exbo.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen
Exbo avd. Lillesand

Benjamin Wold Stiansen
Eiendomsmegler
Mobil: 954 26 574
E-post: bs@exbo.no

Protokoll for Årsmøte 2026
Sameiet for Storgaten 33

Sted: Tomstad AS (kontor 2.etasje i Kulturhuset).
Tid: Tirsdag 28. april kl 18 til 20.

Innledning:
I hht sameiets vedtekter §7 skal årsmøte avholdes innen utgangen av april.

KONSTITUERING:

a. Kontroll av fullmakter – *Totalt 18 sameiere / seksjoner representert (liste i vedlegg).*
b. Valg av møteleder, referent og en person til å undertegne protokollen sammen med møteleder. *Styreleder Svein Erik Tomstad ble valgt som møteleder og referent. Nils Astrup ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.*
c. Godkjenning av innkalling – *Enstemmig godkjent.*
d. Godkjenning av saksliste – *Enstemmig godkjent.*

Sak 1 – ÅRSBERETNING FRA STYRET:
Se vedlegg.
Styrets forslag: Årsberetning godkjennes.
Enstemmig vedtatt.

Sak 2 – ÅRSREGNSKAP FOR 2025:
Se vedlegg.

Orientering om sameiets økonomi mht kostnader herunder lån og inntekter knyttet til den vanlige driften ble gjennomgått på årsmøte. Videre ble sameiets handlingsrom de nærmeste årene diskutert.

Styrets forslag: Regnskap godkjennes.
Enstemmig vedtatt.

Sak 3 – BUDSJETT FOR 2026:
Se vedlegg.
Styrets forslag: Budsjett for 2026 vedtas.
Enstemmig vedtatt.

Sak 4 – VEDLIKEHOLD OG OPPGRADERING I SAMEIET:
Det vises til vedtak på Årsmøte i 2022 - 25 som legger premisser for dette arbeidet. Likviditeten i sameiet er pr nå presset og vil være det det i 2026 og 27 inntil lån er betalt tilbake. Det vil derfor ikke kunne genereres noe egenkapital av betydning i perioden som danner grunnlag for noe større aktivitet mht vedlikehold og utbedringer.

Økte innbetalinger for felleskostnader sist i 2023 vil i hovedsak gå til betaling av lån i Sparebanken Norge, som blir nedbetalt oktober 2026. Deretter lånet til Tomstad AS, som blir nedbetalt ca juli 27.

En prioritering av prosjekter kan være som følger:

1. Branntekniske krav knyttet til fellesarealer. **Pågående 26.**
2. Skifte enkeltstående vinduer som er ødelagt hvis dette ikke kan vente. **Pågående 26.**
3. Skifte / utbedre partier med mindre råteskader som ikke kan vente. **Pågående 26.**
4. Gjennomgang takkonstruksjon leiligheter i 4.-6.etasje. **Taket over 6.etasje (3 leiligheter) prioriteres for utførelse i 2026, jf pkt 6 under.**

~~5. Parkeringskjeller med bærekonstruksjon 2021-22.~~ **Utført 2022-23.**
~~6. Oppgradering av sprinkleranlegg i P-kjeller etter tilsyn 2021-22.~~ **Utført 2021-22.**
~~7. Etablere system for privat ladning av elbil i P-kjeller 2023-24.~~ **Utført 2023-24.**
~~8. Skifte ut eller total rehabilitering av eksisterende heisanlegg 2024-25.~~ **Utført 2024-25.**
~~9. Brannalarmanlegg fellesarealer bygg mot Nygaten og Storgaten.~~ **Utført 2024.**

Andre mindre forhold vil bli fortløpende utbedret, spesielt vannlekkasjer. Det er inngått avtale med byggmester som raskt er på plass hvis noe oppstår. For å sikre ekstra vil sameiet besørge besiktigelse av takkonstruksjonene før ny vinter.

Tillegg: På årsmøte ble det diskutert at det generelt er dårlig klimaskjerm på bebyggelsen i sameiet som nå er over 40år gammel. Det ble da spesielt vist til vinduer, enkelte ytterdører, ytterkledning samt takkonstruksjon i sameiet. Ut fra sameiets økonomi ble det diskutert hvorvidt man skulle vurdere å lånefinansiere utbedringer, slik at dette arbeidet kan gå raskere.

Styret ble gitt i oppgave å få en oversikt hvordan tilstanden er, og utarbeide en prioriteringsliste ut fra det som må tas først og kostnader knyttet til disse arbeidene. Ny sak legges da frem for Årsmøte i 2027 med vurdering av alternativer og hvordan dette eventuelt kan lånefinansieres.

Styrets forslag:
Årsmøte slutter seg til prioritering som angitt over og tillegg som ble utarbeidet av årsmøte.
Enstemmig godkjent.

Sak 5 – STYRETS GODTGJØRELSE:
Styrets godtgjørelse kr 50.000,- + arbeidsgiveravgift (samme som i fjor).
Beløpet fordeles internt i styret.

Styrets forslag: Beløpet beholdes uendret.
Enstemmig vedtatt.

Sak 6 – INNKOMNE FORSLAG:
Det er kommet inn noen forslag til saker fra boligseksjon nr 10 ved Lise Byrkjeland. Styret har valgt å gå videre med en av disse sakene til årsmøte og øvrige saker tas opp og behandles i sameiets styre.

Det er et ønske om at takene må prioriteres mht kontroll og utskiftning etter behov. Det har vært flere lekkasjer i taket over leilighetene i 6.etasje. Årsaken til lekkasje er til dels kjent og er midlertidig fikset i påvente av kapital til å gjennomføre en utbedring av taket.

Styret har diskutert saken og er imidlertid enig i at dette ikke kan vente lengre, da det kan være fare for en større vannskade med påfølgende betydelige kostnader. Takene er under oppsikt og det er ingen andre tak som er tilsvarende utsatt og har en slik bygningsteknisk svakhet som over disse 3 aktuelle leilighetene.

Styret har derfor ut fra en totalvurdering, mht kostnader og risiko konkludert med at det er hensiktsmessig å ta opp et lån på inntil kr 350.000,- inkl mva for å utbedre takene over disse 3 leilighetene.

Til sammen er dette et areal på ca 130m2 takflate + gesimser, takrenner med nedløp og alle arbeider for en komplett utførelse. Vi ser for oss å ta av alt helt ned tom. undertaket for så å bygge opp en ny takløsning. Rekkverk på toppen over 6.etasje som sikrer mot nabo må erstattes med nytt gjerde med ny og annen innfesting.

Det innhentes min. 2 tilbud for jobben som vurderes på pris, kvalitet og opplegg for gjennomføring av prosjektet. Styrets mål er å ha takene ferdig utbedret før høsten 2026.

Mht finansiering vurderes utvidelse av lånet i Sparebanken Norge eller ansvarlig lån fra Tomstad AS på samme vilkår som tidligere. Styret vurderer det som er mest gunstig for sameiet.

Styrets forslag: Årsmøte vedtar utbedring av taket over 6.etasje.
Enstemmig vedtatt med Tomstad AS som långiver.

Sak 7 – VALG:
Forslag fra valgkomiteen ble presenteres på Årsmøte.
Styrets forslag: Valgkomiteens forslag godkjennes

Styret er etter dette som følger:

Styreleder: Svein Erik Tomstad	*(valgt for nye 2år og som styreleder 1år)*
Styremedlem: Torkel Larsen	*(valgt på nytt for 1år)*
Styremedlem: Peter Lukas	*(ikke på valg – 1år igjen)*
Styremedlem: Sondre Tørdal	*(ikke på valg – 1år igjen)*
Styremedlem: Lars Petter Eriksen	*(kommunens representant)*
Vararepresentant: Lise Byrkjeland	*(velges for 2år)*

Valgkomiteen:
Hilde Solvang og ……

Yvonne Murray og Liv Berg går av styret og takkes av Årsmøte for innsatsen!

Signaturer:

Svein E. Tomstad
……
Svein Erik Tomstad
Møteleder / Sameier

……
Nils Astrup
Sameier

VEDTEKTER

for Sameiet for Storgt. 33
Storgaten 33, gnr. 200, bnr. 1308 i Grimstad kommune

******

§ 1 Eierandelene

Eiendommen gnr. 200, bnr. 1308 i Grimstad er et sameie mellom eierne av de ideelle andeler, som igjen knytter seg til eiendomsrett til bestemte eierseksjoner, til sammen 34, slik det fremgår av den tinglyste oppdeling. Eiendommens 34 eierseksjoner fordeler seg på 16 boligseksjoner, 17 næringsseksjoner og en -1- garasjeseksjon. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameierbrøken. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen, eller på annen måte skilles fra den. De deler av garasjeanlegget som drives kommersielt og ikke er tilknyttet noen annen eierseksjon, kan omsettes fritt. Nye eiere er fullt forpliktet av sameievedtektene.

§ 2 Alminnelige bestemmelser

Sameiets virksomhet og forholdet mellom sameierne reguleres av Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, med tillegg av disse vedtekter.

§ 3 Området

Sameiets formål er å sikre eiernes fellesinteresser og å administrere hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art. Sameierne hefter innbyrdes proratarisk etter eierandelens størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall. Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst, som de etter norsk lov og rett måtte ha i forhold til de øvrige sameiere.

§ 4 Bruksrett/omsetning

Sameierne har den fulle disposisjonsrett over sine respektive seksjoner bestemt i skjøte for de enkelte eierandeler. Med hensyn til bruken av disse er den enkelte dog forpliktet til å følge vanlige regler, god husorden og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

Eierne har den fulle rådighetsrett, slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte. Seksjonene kan fritt utleies. Ved omsetning eller utleie av en seksjon, skal styret ha melding om ny eier/leier. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtak kan ikke skilles fra eierandelen.

§ 5 Vedlikehold, forpliktelser og bruk av fellesarealer

Det påhviler sameierne den fulle indre vedlikeholdsplikt av seksjonen knyttet til eierandelen, herunder dører og vinduer med rammer, elektrisk anlegg og det som gjelder vann og avløp. Følgeskader ved innvendige lekkasjer er seksjonseiers ansvar. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med byggforskriftene.

Utgifter og vedlikehold av bygning og eiendom som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Hvis en eller flere sameiere driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende sameiere skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Sameiermøtet kan likeledes pålegge en eller flere sameiere vedlikeholdsplikt og utgifter for spesielle deler av fellesarealene, dersom det i praksis viser seg hensiktsmessig at vedkommende sameier eller gruppe av sameiere gjør eksklusiv bruk av slike arealer.

Sameiet består av tre seksjonskategorier – boligseksjoner, næringseksjoner og garasjeseksjon. Dersom bruken av en av dissekategorier medfører særlig høye eller lave fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende seksjonkategori skal bære en større eller mindre del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsiser.

Boligseksjonene 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11 skal ha eksklusiv bruksrett til tilstøtende atrium med boder i 4. etasje. Disse seksjonene har den fulle vedlikeholdsplikt og bærer alle utgifter knyttet til dette fellearealet.

Boligseksjonene 27, 28, 29, 30, 31, 32 og 33 skal ha eksklusiv bruksrett til tilstøtende loft med boder i 3. etasje, to boder i øverste parkeringsplan og en gjesteparkeringsplass. Disse seksjonene har den fulle vedlikeholdsplikt og bærer alle utgifter knyttet til dette fellearealet.

Vedlikehold av seksjon 12 besørges og bekostes av sameierne/brukerne av garasjeseksjonen i forhold til hvor mange garasjeplasser som disponeres. Garasjeeierne/brukerne skal også dekke bruksavhengige utgifter som faller på garasjeanlegget og oppebære inntektene av dette.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold, herunder tomt, skal til enhver tid

utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse. Endringer av bygningenes fasade skal på forhånd godkjennes av to tredjedeler av avgitte stemmer i sameiermøte.

Styret legger hvert år fram budsjettforslag for sameiermøtet, med forslag til utgiftsfordeling mellom sameierne. Styret kan kreve at sameierne innbetaler sine fellesutgifter forskuddsvis og månedlig.

§ 6 Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, eller sameierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan vedkommende med minst tre - 3 - måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

§ 7 Sameiets øverste organ

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Alle sameiere er medlemmer av sameiermøte og har forslags-, tale- og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en - 1 – stemme for hver seksjon de eier. Alle beslutninger, med unntak av de vedtak hvor lov om eierseksjoner krever vedtak med større flertall, treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Endring av vedtektenes § 5 og § 8 krever to tredjedels flertall av avgitte stemmer i sameiermøte.

Ordinært sameiermøte – årsmøte – holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst åtte -8- og høyst tjue -20- dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder innkomne forslag som skal behandles i sameiermøtet. Saker kan bare behandles dersom de er nevnt i innkallingen. Saker som etter loven eller vedtektene krever to tredjedels flertall, skal ha hovedinnholdet angitt i innkallingen.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1) Behandle årsberetning fra styret.
2) Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3) Behandle og vedta budsjettet.
4) Behandle og vedta styrets godtgjørelse.
5) Foreta valg av styremedlemmer og eventuelt revisor.
6) Behandle andre saker nevnt i innkallingen.

§ 8 Administrasjon

Sameiet skal ledes av et styre på fem -5- medlemmer. Fire -4- styremedlemmer velges i sameiermøtet, blant sameierne. Seksjon nr. 1 skal til enhver tid være representert med ett -1- styremedlem, oppnevnt av kommunen.

Styremedlemmer velges for to -2- år av gangen. Ett styremedlem skal være styreleder og velges særskilt av sameiermøtet for ett -1- år av gangen. Tjenestetiden opphører ved avslutning av ordinært sameiermøte.

Styrets vedtak treffes ved alminnelig flertall. Styrets leder har dobbeltstemme ved stemmelikhet.

Sameiet skal ha en valgkomite bestående av to - 2 – personer, valgt av sameierne for 2 år av gangen. Ledervervet i valgkomiteen skifter hvert år. Den som blir valgt først starter som leder.

Styret står for forvaltning av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, disse vedtekter og vedtak i sameiermøte.

Revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Styret skal sørge for tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret kan ansette forretningsfører og vaktmester. Regnskapet skal revideres av revisor.

Styret representerer sameiet i fellesanliggender. Sameiet forpliktes i fellesanliggender ved underskrift i fellesskap av styrets leder og ett – 1 – av de øvrige styremedlemmer. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan eventuelt forretningsfører underskrive sammen med styrets leder.

******

1) Opprinnelige vedtekter, vedtatt 8. august 1986.
2) Endringer, vedtatt 29. september 1993.
3) Endringer, vedtatt 26. april 2001.
4) Endringer, vedtatt 28. juni 2005.
5) Endringer, vedtatt 17.august 2005.
6) Endringer, vedtatt 20.april 2010.

Sameiet for Storgaten 33
Regler for installasjon av varmepumpe i Sameiet.

Sameiets styre ble av Årsmøte gitt mandat for å utarbeide regler for installasjon, drift og vedlikehold av varmepumper som etableres i sameiet.

Intensjonen med dette er at installasjonen estetisk ikke skal skjemme bygningsmassen og at anlegget driftes og vedlikeholdes slik at dette ikke er til fare for folk og bygninger samt at dette ikke lager sjenerende støy til omkringliggende bebyggelse med leiligheter og næringsarealer.

Sameiets regler for Varmepumper:

- Alle nye anlegg skal avklares med styre mht plassering, utforming og føring av rør.
- Nye anlegg skal forsøkes å erstatte eksisterende anlegg som demonteres og avhendes.
- Kondensvann skal ledes bort slik at ikke bygningen kan ta skade.

- Nye anlegg på eksponerte fasader ønskes i utgangspunktet ikke, men kan ved nøysom plassering og innbygging vurderes akseptert hvis det ikke er andre alternativer.

- For alle anlegg skal det gjennomføres årlig vedlikehold av fagkyndig person. Dette for å sikre god funksjon, sikkerhet mht anleggets oppheng, samt sikre mot støy fra vifter.
  Sameiet kan kreve dokumentasjon for gjennomført vedlikehold.

- Sameiet kan kreve anlegg fjernet hvis dette ikke vedlikeholdes tilfredsstillende eller at anlegget har blitt skjemmende, støyende eller farlig. Hvis anlegget ikke fjernes innen rimelig tid, 3 uker, kan sameiet fjerne anlegget på eiers bekostning.

- Anlegg som er tatt ut av drift skal fjernes uten ugrunnet opphold. Dette gjelder selve anlegget, tilhørende innfestningsbraketter og rørføring. Eventuelle hull og skader i konstruksjonen skal tettes på en håndverksmessig god og estetisk måte.

- Sameiet vil innhente tilbud for årlig drift- og vedlikeholdsavtale hos en seriøs aktør i markedet som den enkelte eier av varmepumpeanlegg kan tiltre.

Vedtatt av styret i møte 05.04.22.

Svein E. Tomstad

Svein Erik Tomstad
Styreleder

ambita

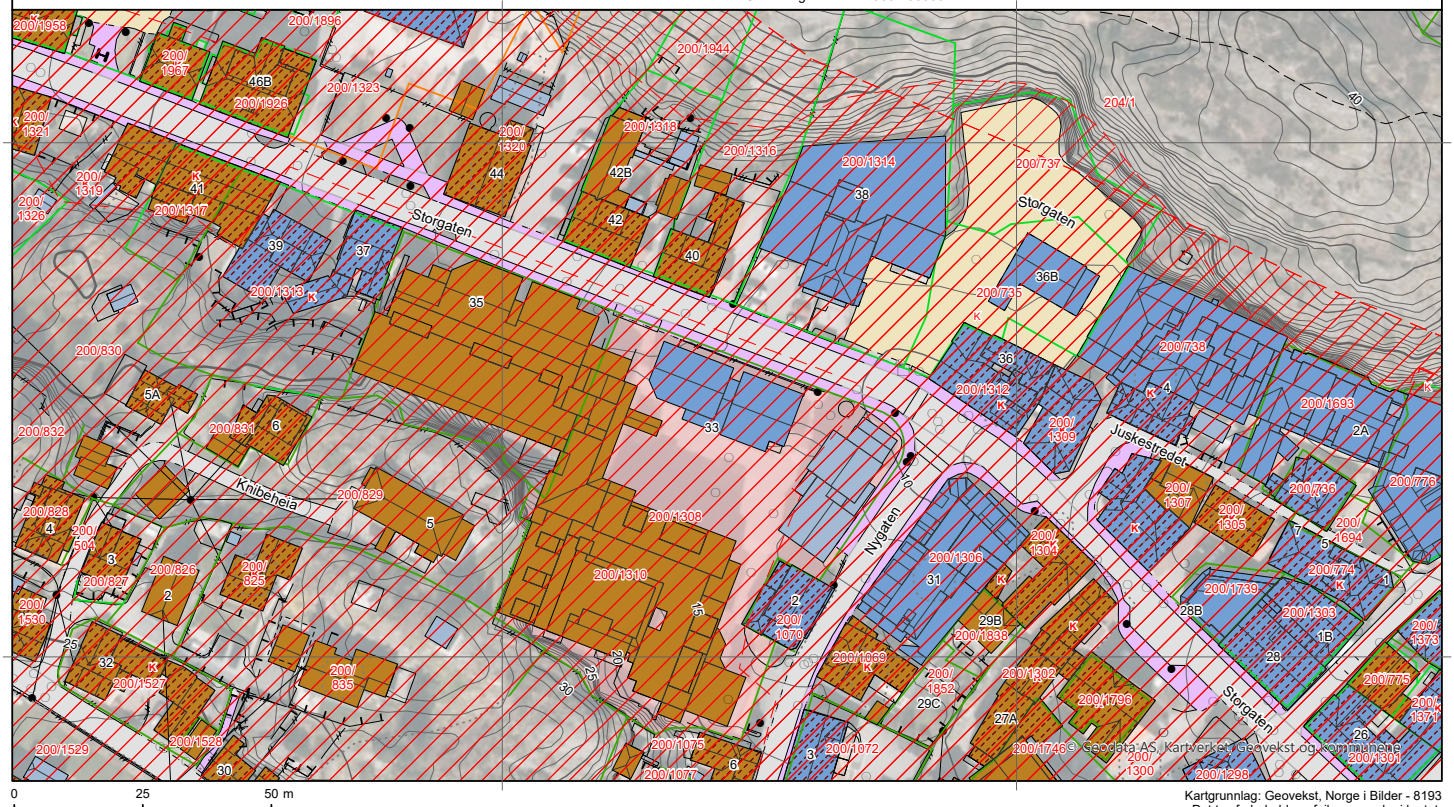
Kommune: 4202 Grimstad
Eiendom: 4202/200/1308/0/11

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.9.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Reguleringsplan

Adresse: Storgaten 33, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1308/0/11
Planident: 75
Ikrafttredelsesdato: 15.11.2022
Plannavn: Grimstad kulturhus

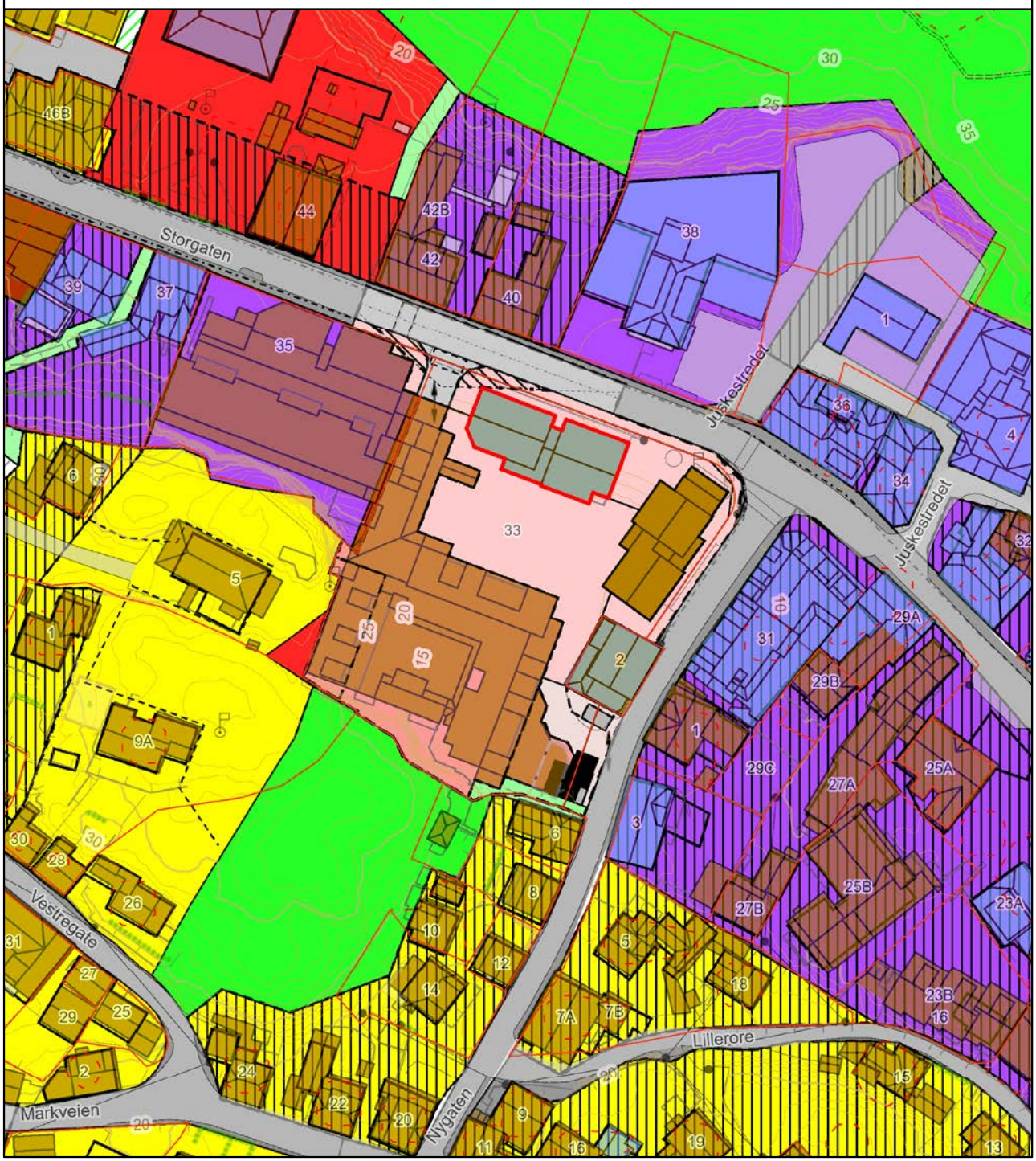
Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-09-09

Formål: 1130 - Sentrumsformål, 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting, 2010 - Veg, 2013 - Torg, 2014 - Gatetun, 2016 - Gangveg, -areal, gågate, 2080 - Parkering, 3040 - Friområde

Hensynssone: RpSikringSone



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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende 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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

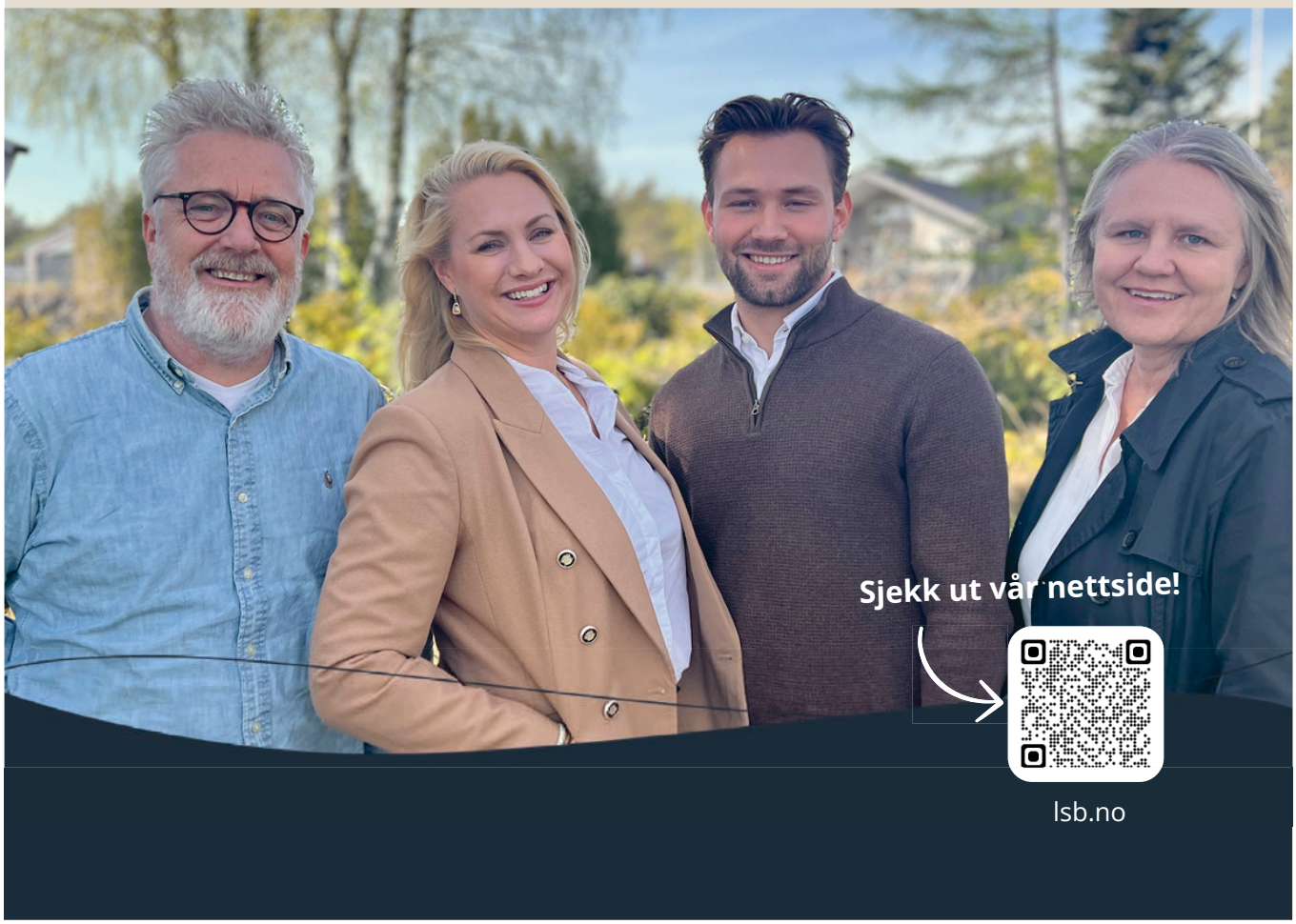
Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

SNAKK MED OSS OM BOLIGLÅN

LILLESANDS SPAREBANK

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

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





GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	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	Lånefinsnsiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/ -sted	Postnr/ -sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved 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.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, 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 uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

exbo

HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Benjamin Wold Stiansen
T: 954 26 574
bs@exbo.no

Følg oss på

LILLESANDS SPAREBANK