

J. M. Uglands vei 1,
4878 GRIMSTAD

Prisantydning: kr 4 650 000,-

Eiendomsmegler Norge



Eiendommen har landlige omgivelser med utsyn over naturlandskap. Her er det gode solforhold, koselig hage og romslige uteområder



Her kan du nyte varme sommerdager i en frodig og skjermet hage omgitt av natur

Stor og innholdsrik enebolig på romslig tomt med flotte uteområder | Hage, terrasse og utestue | Dobbel garasje

Adresse
J. M. Uglands vei 1,
4878 GRIMSTAD

Område
J. M. Uglands vei

Prisantydning
kr 4 650 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 250 m²
BRA-e: 40 m²
BRA-b: 26 m²
BRA Total: 316 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1959
Soverom: 5

Etasje: 2
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 4611.5 m²

Omkostninger: kr 117 340,-
Totalpris: kr 4 767 340,-
Formuesverdi: kr 1 156 454,-
Kommunale avgifter: kr 19 514,- per år
Eiendomskatt: kr 8 203,- pr. år



Sandra Igland Andersen
Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf.: 94 15 02 11
Sandra.Andersen@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Grimstad
Storgaten 10,
4876 GRIMSTAD
37 25 70 00



J. M. Uglands vei 1, 4878 GRIMSTAD

Velkommen til J. M. Uglands vei 1!

Meget innholdsrik enebolig over to plan med sentrumsnær beliggenhet. Boligen inneholder totalt 5 soverom, hvorav 3 i hoveddelen, 1 i leilighet i underetg. og 1 i leilighet over garasjen. Deler av boligen er i dag innredet som to separate utleiedeler, men disse er ikke godkjent som egne boenheter. Videre har hver av de tre delene bl.a. stue, kjøkken og bad.

Eiendommen er opparbeidet med romslig hage, diverse beplantning og asfaltert gårdsplass. Tomten for øvrig består av skogareal. Det er terrasse og utestue som gir gode muligheter for uteopphold. Det er også oppført en mindre hytte i skogen. Eiendommen har et grønt og trivelig preg med god boltreplass. Det er få minutter i bil til Grimstad sentrum.

Velkommen til visning.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 17, bnr. 34, ideell andel 1/1
i Grimstad kommune.

Innhold
Boligen har følgende planløsning:
Underetasje hoveddel: Hall m/ trapp, toalettrom, vaskerom og to boder.
Underetasje hybel: Gang, stue, kjøkken, bad, soverom og to boder.
Første etasje hoveddel: Gang, stue, kjøkken, tre soverom og bad.
Første etasje hybel: Entré, stue/kjøkken, bad/ vaskerom, kontor og soverom.

Boligen har ikke egen utleiedel, og er godkjent med kun en boenhet. Deler av boligen er i dag innredet som to egne utleiedeler, endringen er ikke søkt omsøkt hos Grimstad kommune. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

Det gjøres samtidig oppmerksom på at det ikke foreligger byggetegninger i kommunens arkiv. Megler kan da ikke kontrollere dagens bruk og planløsning mot det som evt. er godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader relatert til dette.

Areal er ikke oppmålt av megler. Alle arealer er hentet fra vedlagte rapport fra bygningssakkyndig.

Standard
Boligen er meget innholdsrik, går over to plan og ble i følge kommunen oppført rundt 1959.

Hovedetasje:
Kjøkkenet har innredning av noe nyere årgang med trefiberfronter og laminert benkeplate. Integrert stekeovn, steketopp og fast oppvaskmaskin. Stuen er romslig med god møbleringsfrihet og har plass til både sofagruppe og spisegruppe. Det passer fint å innrede spisebord i forbindelse med kjøkkenet. Varmepumpe og vedovn i stue. Pipe bør renoveres. Store vindusflater gir godt lysinnslipp og en god romfølelse. Badet har fliser på gulv og vegger, samt panel bord i tak. Det er flislagt benk med vask, badekar, eldre wc og dusjdør/garnityr. Videre byr hoveddelen på tre soverom. Det er utgang til terrasse og hage fra hoveddelen. En romslig, koslig hage med gode solforhold. I tilknytning til terrassen er det også utestue

Fra hagen er det adkomst til garasjeloft med egen inngang. Her er det innredet som en egen leilighet, men det er ikke godkjent som en egen boenhet. Her er det entré, stue/kjøkken, bad, kontor og soverom. Badet har trepanel på vegger og belegg på gulv. Det er innredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og wc. Viften er defekt. Kjøkken har innredning med trefronter og laminert benkeplate.

Underetasje:
Underetasjen består av hall m/ trapp, vaskerom, toalettrom og to boder. Vaskerommet har trepanel og murvegger, samt belegg delvis på gulv. Det er også eldre opplegg for vaskemaskin. Toalettrommet har eldre standard. Det er fliser på gulv og våtromstapet på vegger, samt platet tak. Toalett- og vaskerom ansees modent for modernisering til dagens standard. Bod/ sykkelrom har god plass til oppbevaring.

Det er egen inngang til det som i dag er innredet som en leilighet. Det er ikke godkjent som en egen boenhet. Her er det gang, stue, kjøkken, soverom, bad og to boder. Kjøkkenet har innredning av nyere årgang med trefiberfronter. Varmepumpe fra 2026 ifølge eier. Badet har våtromsbelegg på vegger, belegg på gulv og panelbord i tak. Det er innredning, wc og dusjgarnityr. Fra gangen er adkomst til vaskerom i hoveddel.

Areal
BRA - i: 250 m²
BRA - e: 40 m²
BRA - b: 26 m²
BRA totalt: 316 m²
TBA: 59 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 35 60 m² Bod, bod 2, gang, hall m/ trapp, vaskerom, bad (Underetasje hoveddel) Bod, bod 2, bad, gang, soverom, stue, kjøkken (Underetasje hybel)
BRA-e: 40 m² Garasje

1. etasje
BRA-i: 45 110 m² Bad/vaskerom, entré, stue/kjøkken, soverom, kontor (1 etasje hybel) Stue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad (1 etasje hoveddel)
BRA-b: 26 m² Innglasset balkong (1 etasje hoveddel)

TBA fordelt på etasje
1. etasje
25 34 m² 1 etasje hybel 1 etasje hoveddel

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/ innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Stor bolig med flere boenheter og uklare skiller mellom enhetene stedvis. Mindre avvik kan forekomme.

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Byggemåte og tilstandsrapport
Utvendig byggemåte:
Taktekking: Undertak sutaksplater og asfaltpapp.

Yttertekking av betongstein. Nedløp og beslag: Piper beslått. Takrenner og nedløp i stål. Vannbord og vindski av tre. Veggkonstruksjon: Trekonstruksjon med trekledning. Takkonstruksjon/ loft: Trekonstruksjon. Vinduer: Tre og pvc vinduer med isolerglass hovedsakelig, men enkelte med enkle/ koblet glass. Dører: Tredører med isolerglass. Inngangsdør er tredør. Terrasse med dekke av terrassebord og støpt dekke. Utvendige trapper: Murt trapp og tretrapp.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Andreas Natvig den 21.05.2026, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:
Eldre bolig med sentral beliggenhet. Meget romslig tomt, flott
opparbeidet hage, innholdsrik planløsning.
Noe moderniseirnger utført med tiden. Enkelte vinduer, en av
varmepumper, enkelte ytterdører, 2 av kjøkken mm. Også
eldre bygningsdeler og etterslep vedlikehold. Om man ikke er
bygningskyndig så må dette medtas på visning for å forstå
omfang av vedlikehold.
Alle lukket konstruksjoner som gir en begrenset kontrollmulighet pga tilgang, som kledning, tak/takkonstruksjon, bak beslagsløsninger mm er å anse som
risiko basert på at det kan finnes skjulte avvik som takstmannen ikke klarer å se eller avdekke uten inngrep.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
Pulver/brannslukningsutstyr er over 10 år gammel som anbefales som
serviceintervall.
Det mangler røykvarslere stedvis.
Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp
gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster
inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på
lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer
for å forbedre luften du puster inn Det er ikke utført radonmåling og
dette kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være
skadelig på lang sikt. Radonmåling anbefales generelt.
Det mangler/er rekkverk/håndløper en side av utvendig trapp, anbefales
begge sider pga fallfare.
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.
Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak
Vedlikehold påregnes.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Elektrisk anlegg. Varierende alder ledningsnett og sikringer. Tilstandsgrad settes ikke. Ingen historikk/ dokumentasjon. Det elektriske anlegget bør ha en utvidet el-kontroll.

Følgende bygningsdeler har fått TG IU (ikke undersøkt):
Oljetank: Ingen kjent oljetank ifølge eier.
1 etasje hybel > bad/vaskerom: Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking ikke utført da rør vender mot yttervegger og kjøkkeninnredning uten tilgang. Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig:

Taktekking,TG2
Undertak sutaksplater og asfaltpapp. 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.
- Del over hybel oppe er ikke tilgjengelig loft, må undersøkes ytterligere.
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.

Nedløp og beslag,TG2
Piper beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

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. Vannbord og vindski av tre.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Mulig noe råte vindski ved overgang takvinkler over hybel bakside.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Modernisering påregnes. Ytterligere vurdering potensiell råte.

Veggkonstruksjon,TG3
Trekonstruksjon med trekledning.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Kledning er eldre og det er stedvis råtepunkter. Kan se inn til bakenforliggede konstruksjon på enkelte råtepunkt som tilsier stor sannsynlighet for skade bakenforliggende. På eldre kledning så må man forvente bakenforliggende avvik som ikke er synlig, som avdekkes ved bytte av kledning.
Tiltak
- Tiltak:
- Ytterligere vurdering og bytte dårlige deler av kledning. Omfang ukjent.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Trekonstruksjon.
Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Lite lufting ned mot gesims av boligen. Det er observert endel kondensmerkere/mørke merker treverk. Rim og kondens fukt kan oppstå på vinteren. Del over hybel oppe er ikke tilgjengelig loft, må underøskes ytterligere.
Tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/ konstruksjoner.

Vinduer,TG2
Tre og pvc vinduer med isolerglass hovedsakelig, men enkelte med enkle/koblet glass. 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:
- Varierende årgang og slitasje. Loftsvindu er modent for bytte. Ellers må de undersøkes ytterligere utv karm, noe etterslep vedlikehold. Risiko for trekk og punktering isolerglass eldre vinduer. Oppe er det synlig datostempel fra 90, 2003 og 2006 bla. Nede er det eldre vinduer med enkle glass i boden. I hybel nede er det eldre vinduer i stuedel, ellers nyere pvc vinduer. I hybeldel oppe er det vinduer som trolig er fra 90 tallet. Alder og værslitasje.
Tiltak
- Tiltak:
- Videre modernisering eldre deler påregnes. Vedlikehold påregnes.

Dører,TG2
Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill. - balkongdør oppe, tredør med isolerglass, fra 2008. Funksjon OK, men ødelagt låsekrok øverst (skal kunne stå i åpen posisjon med vind etc) så må evt brukes låsehaspe. - inngangsdør nede, tredør med isolerglass, noe nyere. Funksjon OK. - inngangsdør, tredør. Funksjon OK. Eldre. - inngangsdør hybel nede, tredør med isolerglass, nyere årgang. Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom. Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes. Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Varierende årgang og slitasje dører. Mangler beslag under hybeldør nede.
Tiltak
- Tiltak:
- Videre modernisering eldre dører og vedlikehold påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord og støpt dekke. 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:
- Det er avvik:
- Noe alder og værslitasje. Hagestue, enklere med bygningsdeler. Døren er eldre mot front og den mot bakside har lysglimt mot karm.
Tiltak
- Tiltak:
- Noe vedlikehold påregnes.

Utvendige trapper,TG2
Murt trapp og tretrapp.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Håndløper en side. Murt trapp, bratt stigning/lite innsteg.
Tiltak
- Tiltak:
- Anbefales begge sider.

Innvendig:

Overflater,TG2
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.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Varierende grad av slitasje og stedvis ufagmessig utførsel belistning mm. Stedvis eldre med utleieslitasje etc.
Tiltak
- Tiltak:
- Vedlikehold/modernisering påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2
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:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 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 ca 15mm i stue hybel. Målt noe mindre nede i hall. Stedvis knirk.
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.

Pipe og ildsted,TG3
Teglsteinspipe. Vedovn i stue. Peis i stue hybel nede.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Eier har fått merknad på pipe fra tilsyn og at den bør renoveres, tg3.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Pipeløp må renoveres. Større ubrennbar flate foran ildsted bør etableres.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Rom Under Terreng,TG2
Punktet gjelder de vegger som er påforet på innvendig side innenfor murvegg/grunnmur.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det gis en tg2 fordi det er eldre/manglende dreneringsløsning og på generelt grunnlag at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påforer innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater. Hulltaking utført i bod rom hybel, normalt. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført. I eldre boliger vil det være kapillærsug, hvilket vil si fuktoppsug opp gjennom mur/betonggulv. Dette skyldes at tidligere byggeskikk ikke har fuktsperre under betongstøp.
Tiltak
- Tiltak:
- Generelt godt oppsyn, vedlikehold kan ikke utelukkes.

Innvendige trapper,TG2
Tretrapp.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Håndløper en side.
Tiltak
- Tiltak:
- Anbefales begge sider.

Innvendige dører,TG2
Tredører.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.
Tiltak
- Tiltak:
- Noe justering/vedlikehold påregnes.

Våtrom
Underetasje hovedel > Vaskerom
Vaskerom generelt ,TG3
Eldre rom og standard.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Eldre rom og standard. Belegg delvis på gulv men ingen oppkant og fuktsikre løsninger lik dagens standard. Eldre sluk, denne må byttes ved en modernisering. Trepanel og murvegger, panel ned til gulv. Ikke optimal løsning. Lufteventil tak., vifte anbefales. Eldre opplegg vaskemaskin.
Tiltak
- Tiltak:
- Rommet ansees modent for modernisering til dagens standard.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Underetasje hovedel > Vaskerom
Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2
Hulltaking ikke utført da rør ligger synlig på murvegg.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det ble utført overflate søk med fuktindikator med utslag. dette skyldes trolig kapilærsug unnenfra.
Tiltak
- Tiltak:
- Vurder ytterligere ved renovering.

Underetasje hovedel > Bad
Bad generelt ,TG3
Eldre baderom og standard.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Eldre baderom og standard. Fliser pg gulv, ikke mulig å måle fall pga lagrede gjenstander. Ingen nyere membranløsning synlig. Eldre sluk om den finnes. Må undersøkes om sluk eller kun avløp. Våtromstapet

vegger og platet tak. Eldre og påklistret noe plater utenfor tapet etc. Eldre wc, vask og utstyr. Manler do lokk. Lufteventil. Vifte anbefales.
Tiltak
- Tiltak:
- Modent for modernisering.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Underetasje hovedel > Bad
Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Hulltaking ikke foretatt fordi det allerede er tegn til fukt som løsnet tapet, fuktmerke etc.
Tiltak
- Tiltak:
- Modent for modernisering.

Underetasje hybel > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Våtromsbelegg vegger og panelbord tak.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Vindu i dusjsone. Noe misfarging vegg ved stråle ovn.
Tiltak
- Tiltak:
- Oppsyn ved bruk.

Underetasje hybel > Bad
Overflater Gulv,TG2
Belegg på gulv.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Belegg har løsnet noe ved sluken.
Tiltak
- Tiltak:
- Oppsyn for utvikling.

Underetasje hybel > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Belegg som membranløsning.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på dette.
Tiltak
- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Vedlikehold kan ikke utelukkes.

Underetasje hybel > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Dusjgarnityr, innredning og wc.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Noe fuktsvelling/slitasje innredning.
Tiltak
- Tiltak:
- Vurdere vedlikehold.

Underetasje hybel > Bad
Ventilasjon,TG2
Lufteventil. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- NorskStandard gir tg2 pga at det er ventil og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk.
Tiltak
- Tiltak:
- Vifte anbefales.

1 etasje hybel > Bad/vaskerom
Overflater vegger og himling,TG2
Trepanel vegger og tak.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.
Tiltak
- Tiltak:
- Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.

1 etasje hybel > Bad/vaskerom
Overflater Gulv,TG3
Belegg på gulv.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er ønskelig med fall mot sluk i et våtrom. Det er feil fall i rommet som gir tg3 selv om det fungerer med avviket. Noe krøll i belegg stedvis.
Tiltak
- Tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

1 etasje hybel > Bad/vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Belegg som membranløsning.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på dette.
Tiltak
- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Vedlikehold kan ikke utelukkes.

1 etasje hybel > Bad/vaskerom
Ventilasjon,TG3
Vifte. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til

luftsirkulasjon.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Defekt vifte.
Tiltak
- Tiltak:
- Bytte vifte.
Kostnadsestimat : Under 20 000

1 etasje hoveddel > Bad
Overflater Gulv,TG2
Flisr på gulv.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er ikke fall mot sluk ihht dagens standard i rommet. Det mangler en dusjdør så vannsprut må forventes utenfor dusj.
Tiltak
- Tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1 etasje hoveddel > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG3
Sluk kontrollert.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Ikke synlig noen nyere membranløsning i sluken. NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.
Tiltak
- Tiltak:
- Modent for modernisering.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

1 etasje hoveddel > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Dusjdør/garnityr, eldre wc, og flislagt benk med vask, og badekar som er noe nyere.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Lim limrester fra tidligere dusjvegg, kun en side. Eldre utstyr.
Tiltak
- Tiltak:
- Vedlikehold må vurderes.

1 etasje hoveddel > Bad
Ventilasjon,TG2
Lufteventil.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- NorskStandard gir tg2 pga at det er ventil og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk. Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.
Tiltak
- Tiltak:
- Vifte og tilluft anbefales.

Kjøkken
Underetasje hybel > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Innredning av nyere årgang med trefiberfronter og laminert benkeplate.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Noe bruksmerker.
Tiltak
- Tiltak:
- Vurdere vedlikehold.

Underetasje hybel > Kjøkken
Avtrekk,TG2
Ventilator fungerte OK.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Noe usikkerhet hvor viftekanal ledes.
Tiltak
- Tiltak:
- Undersøke videre.

1 etasje hybel > Stue/kjøkken
Overflater og innredning,TG
Innredning med trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Mangler sokkel.
Tiltak
- Tiltak:
- Fungerer med avviket.

1 etasje hybel > Stue/kjøkken
Avtrekk,TG3
Ventilator fungerte OK.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Løs knapp for på, Knap til å få i funksjon.
Tiltak
- Tiltak:
- Bytte vifte.
Kostnadsestimat : Under 20 000

1 etasje hoveddel > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Innredning av noe nyere årgang med trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje. Integrer stekeovn, steketopp og fast oppvaskmaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. 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. I alle boliger som er bygget eller

rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Mangler sokkel. Noe skjevhet i benkeplate.
Tiltak
- Tiltak:
- Vedlikehold om ønskelig.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2
Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.
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
- Andre tiltak:
- Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

Avløpsrør,TG2
Avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.
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
- Andre tiltak:
- Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

Varmepumpe hoveddel ,TG2
Varmepumpe i hoveddel.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank,TG2
En fra 1996 og en eldre. Bereder til hybel oppe, fra 2001, i garasje. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014. Årsak til dette er at det har vært enkelte tilfeller med brann i overgang kontakt/stikk.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Modne for bytte. Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG3
Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger. Det er grunmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuell observasjon utført.
Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er synlig noe fuktinnsig i garasje.
Tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Må vurderes ytterligere og vurdere tiltak.

Grunnmur og fundamenter,TG2
Murt grunnmur.
Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
Tiltak
- Påviste skader må utbedres.

Terrengforhold,TG2
Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig. Samt videre fall på terrengoverflate som heller bort fra boligen.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Det vil være økt påkjenning fra bakside selv om plen mm flater litt ut nærmere boligen.
Tiltak
- Tiltak:
- Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terrengjustering må vurderes ved evt terrengarbeid, eller utbedring/ fornying av dreneringsløsninger rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2
Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Mest sannsynlig vann og avløpsrør fra byggeår/eldre årgang mellom bolig og kommunalt nett. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på

funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Tiltak
- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke tegninger
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Svar: Ja. Badet i 1. etg må fikses. Toalett og dusj nede er ikke oppgradert, og fungerer ikke optimalt. Vaskerom i 1. etg kan oppgraderes. Sikringen går dersom man har koblet til varmtvannstank og vaskemaskin samtidig.

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Svar: Ja. Badet i 2. etg. ble pusset opp mellom 2013-15. Lagt varmekabler, fliser, ny dusj etc. Ukjent firma. Rør av Rønnings Rør. Har ikke dokumentasjon.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Svar: Ja. Vinduene er skiftet jevnlig siden vi kjøpte huset i 2008. Usikker på firma. Har ikke dokumentasjon.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Svar: Ja. Elektrisk anlegg i leilighet nede ble oppgradert i 2017/2018. Utført av Østerhus Elektro. Har ikke dokumentasjon.

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
Svar: Ja. Grunnmur kan oppgraderes. Noe setningsskader.

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Svar: Ja. Satt inn vedovn rundt 2008.

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
Svar: Ja.

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?
Svar: Ja.

(Kommentar fra megler: Boligen er godkjent med kun en boenhet. Deler av boligen er i dag innredet som to egne utleiedeler, endringen er ikke søkt omsøkt hos Grimstad kommune.)

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
Svar: To privatpersoner som hadde firma i Lithauen som oppgraderte badet. Vet ikke firmanavn eller historikk. De tok utestua også.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse, om annet ikke er avtalt eller fremgår av salgsoppgave.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Oppvaskmaskin og komfyr på kjøkken i huset, leiligheter og utestue medfølger.

Postkasse medfølger ikke.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Eiendommen har landlige omgivelser med utsyn over naturlandskap. Her er det gode solforhold, koselig hage og romslige uteområder med god plass til lek, aktivitet og opphold. Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter med kort vei til populære turområder som Dømmesmoen og Deidalen. Her er det nærmest uendelig av stier og turløyper, samt lysløype, badevann og preparerte skiløyper vinterstid. Daglige servicetilbud er lett tilgjengelig med kort vei til nærmeste dagligvarebutikk, Rema 1000. Grimstad sentrum og Oddensenteret, med et variert tilbud av butikker, servicetilbud og serveringssteder, ligger innen sykkelavstand. Det samme gjelder Jappa skole, Vikkilen og Flatefjell andelsbarnehage, som kan nås innen omtrent 15 minutters gange. Eiendommen har også enkel adkomst til E18, som gir effektiv forbindelse til omkringliggende byer og områder.

Tomt
4611.5 m², eiet
Eiendommen er opparbeidet med romslig hage, diverse beplantning og asfaltert gårdsplass. Tomten for øvrig består av skogareal. Det er terrasse og utestue som gir gode muligheter for uteopphold. Det er også oppført en mindre hytte i skogen. Eiendommen har et grønt og trivelig preg med god boltreplass.

Det er avvik mellom historisk areal og beregnet areal i matrikkelen. Historisk areal er oppgitt til 2000 m2, mens beregnet areal er basert på opplysninger fra matrikkelrapport fra Grimstad kommune, oppgitt til 4611 m2. Eiendommen har usikre grenser. Deler av tomten er registrert med fiktive grenser. Tomtens

areal er et anslag, og kan avvike i større eller mindre grad. Evt. arealavvik ved en senere oppmåling aksepteres av kjøper. Det anbefales å foreta en oppmåling for å fastsette nøyaktige grenser og areal.

Det er bestilt skylddelingsforretning, men dokumentet fremstår utydelig og er ikke lesbart. Dokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst
Fra Grimstad sentrum følger man Arendalsveien over Biesletta for så svinge inn til høyre mot Vikkilen. Følg veien og ta andre avkjørsel til venstre. Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Eiendomsmegler Norge og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering
Parkering i dobbel garasje, og ellers god plass til biler på egen tomt.

Bebyggelsen
Området består primært av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid
Skoler: Jappa/ Fjære/ Grimstad ungdomsskole/ Drottningborg vgs./ Dahlske vgs.
Barnehager: Vikkilen barnehage/ Flatefjell andelsbarnehage/ Matilda Natur- og teaterbarnehage avd Fuhr.

Skolekrets
Jappa

Offentlig kommunikasjon
Buss

ENERGI

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Varmepumpe og vedovn i stue. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/ fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk
Eier opplyser om et strømforbruk på ca. kr. 2 500,- pr. mnd i gjennomsnitt. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energiklasse
E

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 1 156 454 pr 2024

Formuesverdi sekundær
Kr 4 625 816 pr 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.

Kommunale avgifter
Kr 19 514 pr 2026

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.

Feie/tilsynsgebyr, vann forbruk, abonnement vann, avløp forbruk og abonnement avløp: ca. kr. 860,- pr. mnd.
Årsprognose renovasjon: kr. 9 194,-.

Den oppgitte årlige avgiften er basert på nåværende eiers forbruk, og kostnaden vil variere etter den enkeltes faktiske forbruk.

Eiendomsskatt
Kr 8 203 pr 2026

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt kommer i tillegg til kommunale avgifter, og utgjør kr. 8 203,- pr. år.

Andre utgifter
Det er inngått strømavtale for boligen med produktet "Norgespris". Avtalen innebærer en fast pris på 50 øre per kilowattime, og har bindingstid fram til 31.12.2026

TV/Internett/Bredbånd
Innlagt fiber fra Telenor.

Tilbud lånefinansiering
Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.
Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Norge

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det foreligger tegninger for påbygg eks. garasje datert i 2002. Det foreligger ikke ferdigattest for påbygg.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, avsatt til LNF (Natur-, landbruk- og friluftsområder), og er en del av kommuneplanens arealdel. I områder som er lagt ut til LNF er det ikke tillat med annen bygge- og anleggsvirksomhet en den som har dirkete tilknytning til landbruk eller stedbunden næring. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging, rivning m.m.

Hensynssone: Losmasseflate.

Planer under arbeid i området: Nymo-Vikkilen (planident 382). Hensikten med planforslaget er å legge til rette for videre utvikling og utvidelse av dagens industri- og lagerområde på Nymo i Vikkilen. Utvidelsen omfatter to hovedområder; en utvidelse av eksisterende kaifront for etablering av nytt byggeområde på land, på om lag 14,5 dekar, samt en omregulering av eiendommen gnr./bnr. 18/25 fra boligformål til industriformål, på 2,5 dekar. Se kommunens egen side for mer informasjon.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/ gebyrer.

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

4202/17/34:
13.05.2026 - Dokumentnr: 532489 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eiendomsmegler Norge AS
Org.nr: 940 434 254
Elektronisk innsendt

16.05.1959 - Dokumentnr: 743 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4202 Gnr:17 Bnr:32

01.01.2020 - Dokumentnr: 1188999 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0904 Gnr:17 Bnr:34

Adgang til utleie
Boligen har ikke egen utleiedel, og er godkjent med kun en boenhet. Deler av boligen er i dag innredet som to egne utleiedeler, endringen er ikke søkt omsøkt hos Grimstad kommune. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

Leilighetene er per i dag utleid for henholdsvis kr. 8 000,- pr. mnd inkludert strøm, og kr. 8 000,- pr. mnd. eksklusiv strøm. Leietakerne har kontrakter med gjensidig oppsigelsestid på 2 måneder. Det foreligger oppsigelse på leiligheten i underetasjen, med fratredelse 1. august. Leieforholdet i leiligheten over garasjen er ikke sagt opp.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Eiendommen er over to mål, og egenerklæring om konsesjonsfrihet må fylles ut. Kjøper må undertegne dette før megler sender til kommunen for registrering. Eiendomsmegler Norge gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 4 650 000

Totalpris
Kr 4 767 340

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

116 250,- (Dokumentavgift)
18 000,- (HELP Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

117 340,- (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
135 340,- (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---

4 767 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
4 785 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse
Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 500,- til kr 7 000,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre

annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

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

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

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Vedlegg til Salgsoppgave
Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag. Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Eiendomsmegler Norge sin hjemmeside www.emnorge.no/58260093. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyr.

Meglers vederlag
Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Provisjon: 1,30 % av salgssum (minimum kr. 49 000,00,-).
Tilretteleggingsgebyr: kr. 8 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 23 900,-
Salgsoppgave stor pakke 10 stk: kr. 1 800,-
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-
Betalingsutsettelse utlegg: kr 3 500,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 300,- pr. dokument.
Sikringsobligasjon: kr. 545,-.
Innhenting av opplysninger fra kommune: kr. 6 450,-

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 20 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring
If Skadeforsikring Nuf-53
Polisenummer: 1218494

Selger
Grethe Eskedal Rønning

Oppdragsanvarlig
Sandra Igland Andersen
Eiendomsmeglerfullmektig
Sandra.Andersen@emnorge.no
Tlf: 941 50 211

Dajmi Irene Egenæs Birkedal
Eiendomsmegler - Avdelingsleder
Dajmi.Birkedal@emnorge.no
Tlf: 913 48 590

Ansvarlig megler
Dajmi Irene Egenæs Birkedal
Eiendomsmegler - Avdelingsleder
Dajmi.Birkedal@emnorge.no
Tlf: 913 48 590

Eiendomsmegler Norge, Grimstad , Storgaten 10

4876 GRIMSTAD
Tlf: 372 57 000
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
58260093

Salgsoppgavedato
09.06.2026



Boligens hjerte er den store stue-delen med plass til både sofakrok og spisestue



Her er flere møbleringsmuligheter, med god plass for sofagruppe og tilhørende møblement



Store vinduer med godt lysinnslipp gir en unik romfølelse



Stuen er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og det passer utmerket å innrede med spisebord ved kjøkkenet



Kjøkkenet er romslig med god plass i både skap og skuffer



Her er det også plass for en trivelig spisegruppe i forbindelse med kjøkkenet





Videre byr etasjen på et bad og tre soverom



Hovedsoverommet holder god størrelse og har plass til dobbeltseng og øvrig ønsket møblement





Soverom 2 - perfekt som gjesterom



Soverom 2



Soverom 3



Lyst og pent bad



Badekar og dusjhjørne



Videre går det trapp ned til underetasjen



Gang



Romslig gang med plass til kommoder for oppbevaring



Bod/sykkelrom i underetasjen



Vaskerom i underetasjen



I tilknytning til terrassen er det utestue



Romslig utestue med gode møbleringsmuligheter



Utsyn til hagen





Adkomst til garasjeloft med egen inngang. Loftet er innredet som en egen leilighet, men er ikke godkjent som en egen boenhet



Garasjeloft











Det er også oppført en mindre hytte i skogen









Hytte innvendig



Eiendommen har rikelig med parkeringsmuligheter i både garasje og på gårdsplassen



Garasje



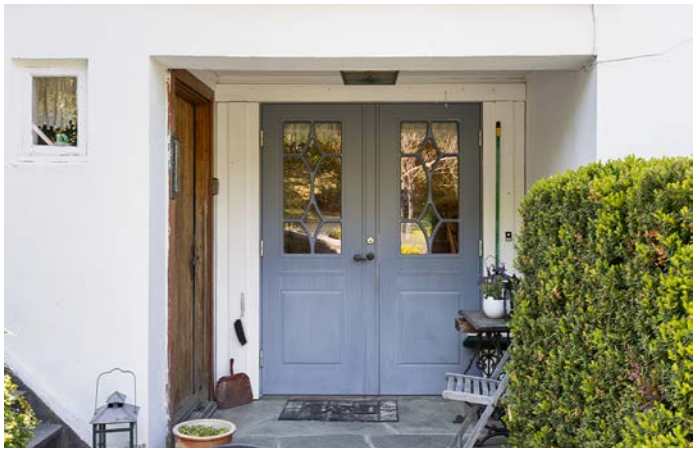
Garasje



Bod med adkomst fra utestue



Egen inngang til underetasjen. Deler av denne er innredet som en egen leilighet, men er ikke godkjent som en egen boenhet



Hovedinngangsparti



Adkomst til hage



Eiendommen er opparbeidet med stor gressplen, beplantning, terrasse og utestue som gir gode muligheter for uteopphold



Eiendommen har et grønt og trivelig preg med god boltreplass



Videre består tomten av trær og beplantning som bidrar til en skjermet og hyggelig ramme rundt eiendommen







Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Familier med barn
Husdyreiere
Etablerere

SPORT

Jappa skole nærmiljøanlegg Ballspill	12 min 1.1 km
Levermyr stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	17 min 1.5 km
Aktiv Trening Grimstad	5 min
SKY Fitness Grimstad	5 min

VARER/TJENESTER

Oddensenteret	6 min
Apotek 1 Grimstad	5 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bie Post i butikk, PostNord	9 min 0.8 km
Kiwi Biesletta	14 min

SITAT FRA LOKALKJENT

«Et bra nabolag med kort og trygg vei til barnehage, barneskole og ungdomsskole. Nær sentrum og bussholdeplass. Kort vei til skog og turstier.»

OFFENTLIG TRANSPORT

Fjæresvingen Linje 101, N101, 145, 146	2 min 0.1 km
Rise stasjon Linje R50	14 min 15.3 km
Kristiansand Kjevik	34 min

KVALITETER

Kvalitet på skolene	Opplevd trygghet	Naboskapet
83	83	76
Veldig bra	Veldig trygt	Godt vennskap

SKOLER

Jappa skole (1-7 kl.) 309 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km
Fjære barneskole (1-7 kl.) 285 elever, 14 klasser	3 min 2.3 km
Frivoll skole (1-7 kl.) 138 elever, 10 klasser	4 min 2.3 km
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl.) 363 elever, 26 klasser	22 min 1.9 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	5 min 3.9 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	6 min 4 km

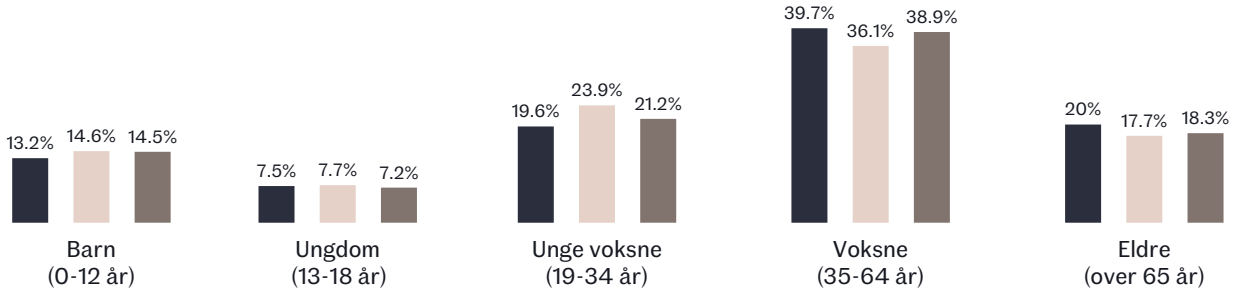
BARNEHAGER

Vikkilen barnehage (1-5 år) 27 barn	15 min 1.3 km
Flatefjell andelsbarnehage (1-5 år) 72 barn	16 min 1.4 km
Matilda Natur- og teaterbarnehage avd Fu... 55 barn	4 min 2.7 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

Nabolagsprofil

BEFOLKNING

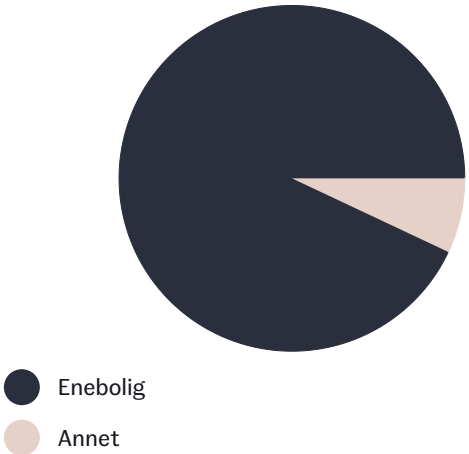


OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Bieheia/Ugland	1 302	595
Grimstad	13 647	6 988
Norge	5 425 412	2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Egen bil
Sykkel

BOLIGMASSE



KVALITETER

Turmulighetene

88

Nærhet til skog og mark

Støynivået

85

Lite støynivå

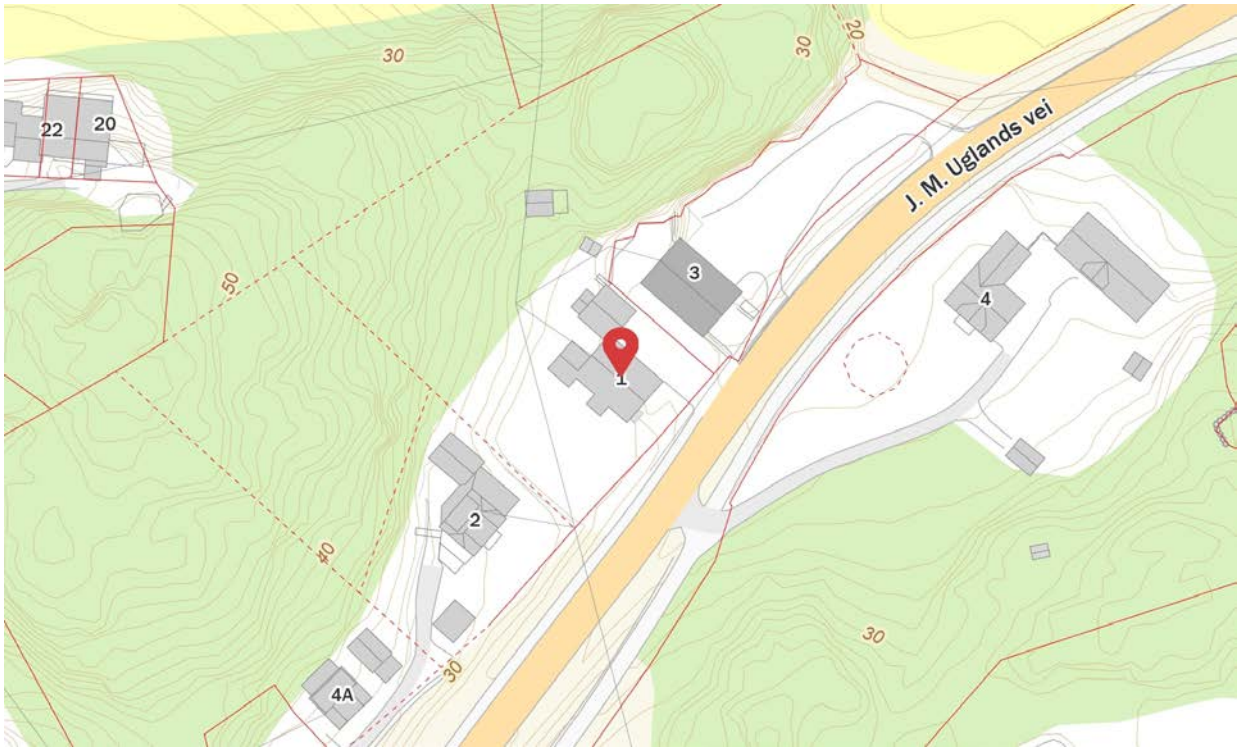
Gateparkering

82

Lett

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

Nabolagsprofil







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

Tilstandsrapport

J. M. Uglands vei 1, 4878 GRIMSTAD GRIMSTAD kommune

gnr. 17, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 316 m² BRA-i: 250 m²



Befaringsdato: 21.05.2026 **Rapportdato:** 08.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5445 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** OE7393

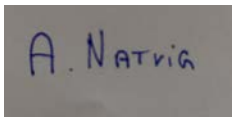
Foretak: M2 Takst AS

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

m² Takst

Rapportansvarlig



Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777

Norsk takst

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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.

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 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

Eldre bolig med sentral beliggenhet. Meget romslig tomt, flott opparbeidet hage, innholdsrik planløsning.

Noe moderniseirnger utført med tiden. Enkelte vinduer, en av varmepumper, enkelte ytterdører, 2 av kjøkken mm. Også eldre bygningsdeler og etterslep vedlikehold. Om man ikke er bygningskyndig så må dette medtas på visning for å forstå omfang av vedlikehold.

Alle lukket konstruksjoner som gir en begrenset kontrollmulighet pga tilgang, som kledning, tak/takkonstruksjon, bak beslagsløsninger mm er å anse som risiko basert på at det kan finnes skjulte avvik som takstmannen ikke klarer å se eller avdekke uten inngrep.

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport.

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.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

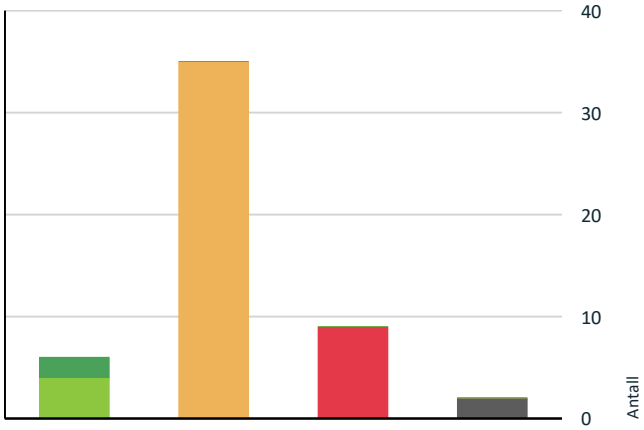
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

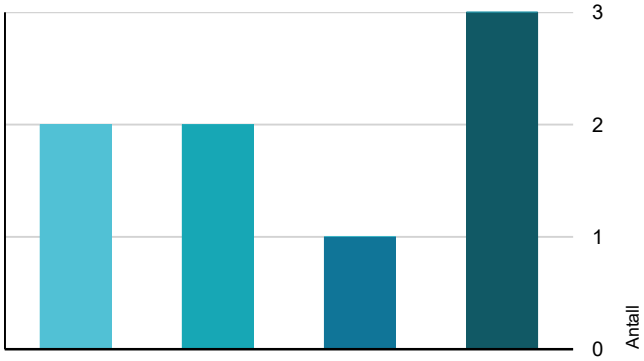
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje hovedel > Vaskerom > Vaskerom generelt	Gå til side
Våtrom > Underetasje hovedel > Bad > Bad generelt	Gå til side
Våtrom > 1 etasje hybel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje hybel > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje hybel > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1 etasje hoveddel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1 etasje hybel > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmepumpe hoveddel** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hovedel > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hovedel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hybel > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hybel > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hybel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hybel > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hybel > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje hybel > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje hybel > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje hybel > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje hybel > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etasje hybel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etasje hoveddel > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje hoveddel > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje hoveddel > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje hoveddel > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Anvendelse
Eiers bolig og utleie deler

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Undertak sutaksplater og asfaltpapp. 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.

Del over hybel oppe er ikke tilgjengelig loft, må undersøkes ytterligere.

Konsekvens/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.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Piper beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

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.

Vannbord og vindski av tre.

Vurdering av avvik:

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

Mulig noe råte vindski ved overgang takvinkler over hybel bakside.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Modernisering påregnes. Ytterligere vurdering potensiell råte.





TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kledning er eldre og det er stedvis råtepunkter. Kan se inn til bakenforliggede konstruksjon på enkelte råtepunkt som tilsier stor sannsynlighet for skade bakenforliggende.

På eldre kledning så må man forvente bakenforliggende avvik som ikke er synlig, som avdekkes ved bytte av kledning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterligere vurdering og bytte dårlige deler av kledning. Omfang ukjent.

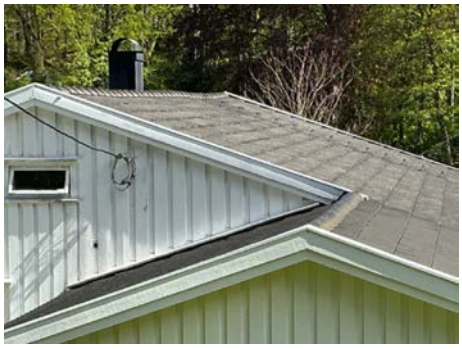
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Lite lufting ned mot gesims av boligen. Det er observert endel kondensmerkere/mørke merker treverk. Rim og kondens fukt kan oppstå på vinteren. Del over hybel oppe er ikke tilgjengelig loft, må underøskes ytterligere.

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres.

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

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tre og pvc vinduer med isolerglass hovedsakelig, men enkelte med enkle/koblet glass.

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:

Tilstandsrapport

Varierende årgang og slitasje. Loftsvindu er modent for bytte. Ellers må de undersøkes ytterligere utv karm, noe etterslep vedlikehold.

Risiko for trekk og punktering isolerglass eldre vinduer.

Oppe er det synlig datostempel fra 90, 2003 og 2006 bla.
Nede er det eldre vinduer med enkle glass i boden.
I hybel nede er det eldre vinduer i stuedel, ellers nyere pvc vinduer.
I hybeldel oppe er det vinduer som trolig er fra 90 tallet.

Alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Videre modernisering eldre deler påregnes. Vedlikehold påregnes.







TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- balkongdør oppe, tredør med isolerglass, fra 2008. Funksjon OK, men ødelagt låsekrok øverst (skal kunne stå i åpen posisjon med vind etc) så må evt brukes låsehaspe.
- inngangsdør nede, tredør med isolerglass, noe nyere. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør. Funksjon OK. Eldre.
- inngangsdør hybel nede, tredør med isolerglass, nyere årgang.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varierende årgang og slitasje dører. Mangler beslag under hybeldør nede.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Videre modernisering eldre dører og vedlikehold påregnes.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord og støpt dekke.

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:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Noe alder og værslitasje. Hagestue, enklere med bygningsdeler. Døren er eldre mot front og den mot bakside har lysglimt mot karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noe vedlikehold påregnes.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Murt trapp og tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Håndløper en side. Murt trapp, bratt stigning/lite innsteg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefales begge sider.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Varierende grad av slitasje og stedvis ufagmessig utførsel belistning mm. Stedvis eldre med utleieslitasje etc.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold/modernisering påregnes.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• 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 ca 15mm i stue hybel.
Målt noe mindre nede i hall.

Stedvis knirk.

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

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe.

Vedovn i stue. Peis i stue hybel nede.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Eier har fått merknad på pipe fra tilsyn og at den bør renoveres, tg3.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pipeløp må renoveres. Større ubrennbar flate foran ildsted bør etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Punktet gjelder de vegger som er påført på innvendig side innenfor murvegg/grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det gis en tg2 fordi det er eldre/manglende dreneringsløsning og på generelt grunnlag at vegger med påførede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påforer innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

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

I eldre boliger vil det være kapillærsug, hvilket vil si fuktoppsug opp gjennom mur/betonggulv. Dette skyldes at tidligere byggeskikk ikke har fuktsperre under betongstøp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Generelt godt oppsyn, vedlikehold kan ikke utelukkes.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Håndløper en side.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales begge sider.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe justering/vedlikehold påregnes.

VÅTROM

UNDERETASJE HOVEDEL > VASKEROM

TG 3 Vaskerom generelt

Beskrivelse

Eldre rom og standard.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre rom og standard. Belegg delvis på gulv men ingen oppkant og fuktsikre løsninger lik dagens standard. Eldre sluk, denne må byttes ved en modernisering.

Trepanel og murvegger, panel ned til gulv. Ikke optimal løsning. Lufteventil tak., vifte anbefales.

Eldre opplegg vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet ansees modent for modernisering til dagens standard.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE HOVEDEL > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da rør ligger synlig på murvegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble utført overflate søk med fuktindikator med utslag. dette skyldes trolig kapilærsug unnenfra.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vurder ytterligere ved renovering.



UNDERETASJE HOVEDEL > BAD

TG 3 Bad generelt

Beskrivelse

Eldre baderom og standard.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre baderom og standard.

Fliser pg gulv, ikke mulig å måle fall pga lagrede gjenstander. Ingen nyere membranløsning synlig. Eldre sluk om den finnes. Må undersøkes om sluk eller kun avløp.

Våtromstapet vegger og platet tak. Eldre og påklistret noe plater utenfor tapet etc.

Eldre wc, vask og utstyr. Manler do lokk.

Lufteventil. Vifte anbefales.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Modent for modernisering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE HOVEDEL > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hulltaking ikke foretatt fordi det allerede er tegn til fukt som løsnet tapet, fuktmerke etc.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Modent for modernisering.



UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsbelegg vegger og panelbord tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu i dusjsone. Noe misfarging vegg ved stråle ovn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppsyn ved bruk.





UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Belegg har løsnet noe ved sluken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppsyn for utvikling.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegg som membranløsning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Vedlikehold kan ikke utelukkes.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjgarnityr, innredning og wc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe fuktsvelling/slitasje innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vurdere vedlikehold.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Lufteventil. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

NorskStandard gir tg2 pga at det er ventil og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vifte anbefales.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

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



1 ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Trepanel vegger og tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.

1 ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ønskelig med fall mot sluk i et våtrom. Det er feil fall i rommet som gir tg3 selv om det fungerer med avviket. Noe krøll i belegg stedvis.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegg som membranløsning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Vedlikehold kan ikke utelukkes.

1 ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, opplegg vaskemaskin, innredning og wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Vifte. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Defekt vifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bytte vifte.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da rør vender mot yttervegger og kjøkkeninnredning uten tilgang.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



1 ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser vegger og panel bord tak. Normalt utfra alder.

1 ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flisr på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk ihht dagens standard i rommet. Det mangler en dusjdør så vannsprut må forventes utenfor dusj.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1 ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke synlig noen nyere membranløsning i sluken. NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Modent for modernisering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjdør/garnityr, eldre wc, og flislagt benk med vask, og badekar som er noe nyere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lim limrester fra tidligere dusjvegg, kun en side. Eldre utstyr.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold må vurderes.



Tilstandsrapport



1 ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Lufteventil.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

NorskStandard gir tg2 pga at det er ventil og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk. Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vifte og tilluft anbefales.

1 ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

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



KJØKKEN

UNDERETASJE HYBEL > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning av nyere årgang med trefiberfronter og laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vurdere vedlikehold.



UNDERETASJE HYBEL > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe usikkerhet hvor viftekanal ledes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Undersøke videre.

1 ETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mangler sokkel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fungerer med avviket.

Tilstandsrapport





1 ETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Løs knapp for på, Knap til å få i funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bytte vifte.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning av noe nyere årgang med trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrer stekeovn, steketopp og fast oppvaskmaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

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. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mangler sokkel. Noe skjevhet i benkeplate.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold om ønskelig.



1 ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.

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.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

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.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

TG 1 Varmepumpe hybel

Beskrivelse

Varmepumpe hybel. Fra 2026 ifølge eier.

Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.



TG 2 Varmepumpe hoveddel

Beskrivelse

Varmepumpe i hoveddel.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

En fra 1996 og en eldre.
Bereder til hybel oppe, fra 2001, i garasje.

Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014. Årsak til dette er at det har vært enkelte tilfeller med brann i overgang kontakt/stikk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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



Tilstandsrapport



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

Varierende alder ledningsnett og sikringer. Tilstandsgrad settes ikke.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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 .

Generell kommentar

Ingen historikk/dokumentasjon.



TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger. Det er grunnmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuell observasjon utført.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er synlig noe fuktinnsig i garasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

Må vurderes ytterligere og vurdere tiltak.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig. Samt videre fall på terrengoverflate som heller bort fra boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Det vil være økt påkjenning fra bakside selv om plen mm flater litt ut nærmere boligen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terrengjustering må vurderes ved evt terrengarbeid, eller utbedring/fornying av dreneringsløsninger rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mest sannsynlig vann og avløpsrør fra byggeår/eldre årgang mellom bolig og kommunalt nett. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Ingen kjent oljetank ifølge eier.

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Det gis ingen tilstandsgrad på punktet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Pulver/brannslukningsutstyr er over 10 år gammel som anbefales som serviceintervall.

Det mangler røykvarslere stedvis.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn Det er ikke utført radonmåling og dette kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radonmåling anbefales generelt.

Det mangler/er rekkverk/håndløper en side av utvendig trapp, anbefales begge sider pga fallfare

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.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

Vedlikehold påregnes.

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

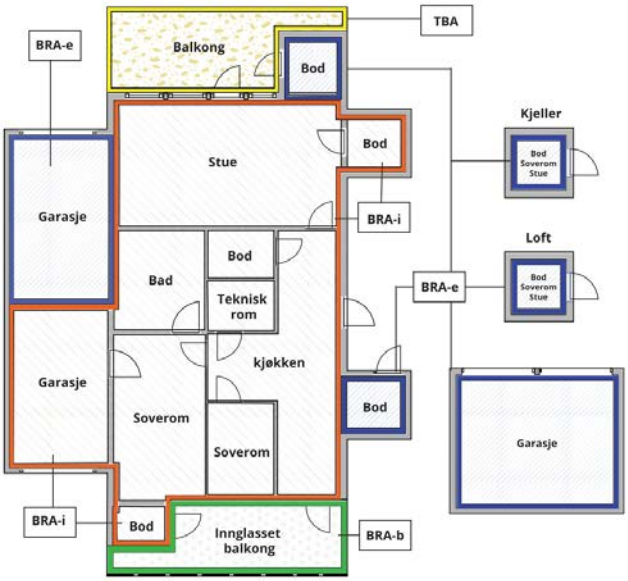
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		40		40	
Underetasje hovedel	35			35	
Underetasje hybel	60			60	
1 etasje hybel	45			45	25
1 etasje hoveddel	110		26	136	34
SUM	**250**	**40**	**26**		**59**
SUM BRA	**316**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Garasje		Garasje	
Underetasje hovedel	Bod, bod 2, gang, hall m/trapp, vaskerom, bad		
Underetasje hybel	Bod, bod 2, bad, gang, soverom, stue, kjøkken		
1 etasje hybel	Bad/vaskerom, entré, stue/kjøkken, soverom, kontor		
1 etasje hoveddel	Stue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Stor boig med fler eboenheter og uklare skiller mellom enhetene stedvis. Mindre avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Grethe Eskedal Rønning	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	17	34		0	4611.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
J. M. Uglands vei 1

Hjemmelshaver
Rønning Grethe Eskedal

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.05.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	8	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	
2	08.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•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.

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruktsslitasje.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.
Garasjer/boder med mer har generelt en enkel byggeskikk og standard.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Eiendomsmegler Norge,
Grimstad

Gjensidige

Egenerklæring

J. M. Uglands vei 1, 4878 GRIMSTAD

13 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
J. M. Uglands vei 1	J. M. Uglands vei 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2008

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Oktober 2008

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 1218494

Informasjon om selger

Selger

Rønning, Grethe Eskedal

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Badet i 1. etg må fikses. Toalett og dusj nede er ikke oppgradert, og fungerer ikke optimalt. Vaskerom i 1. etg kan oppgraderes. Sikringen går dersom man har koblet til varmtvannstank og vaskemaskin samtidig.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2012

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Badet i 2. etg. ble pusset opp mellom 2013-15. Lagt varmekabler, fliser, ny dusj etc.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent. Rør av Rønnings rør

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

usikker

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vinduene er skiftet jevnlig siden vi kjøpte huset i 2008.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elektrisk anlegg i leilighet nede ble oppgradert i 2017 /2018.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Østerhus Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Grunnmur kan oppgraderes. Noe setningsskader

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Satt inn vedovn rundt 2008.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

To privatpersoner som hadde firma i Lithauen som oppgraderte badet. Vet ikke firmanavn eller historikk. De tok utestua også.

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 37569064

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Grethe Eskedal Rønning	**2026-05-13**

Identification

Grethe Eskedal Rønning

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

enova

Energiattest



Adresse **J. M. Uglands vei 1, 4878 GRIMSTAD**	
Dato for energimerking **13.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295523**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **166766877**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **34**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1959**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **274,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **274,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **228,59 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **201,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **59 040 kWh**



J. M. Uglands vei 1, 4878 GRIMSTAD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

J. M. Uglands vei 1, 4878 GRIMSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 23: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 17, Bruksnr 34	**Kommune:**	4202	Grimstad
Adresse:				
Veiadresse:	J. M. Uglands vei 1, gatenr 1365 4878 Grimstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	302 3	Fjære Fevik
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	5060201 3523	Fjære Grimstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Rønning	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	16.05.1959	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	4 611,5 kvm	**Skyld:**	0,06		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4202/17/34	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	24.08.2018	Berørt	4202/17/32	0,0
	Matrikkelført:	24.08.2018	Berørt	4202/17/34	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	24.08.2018	Berørt	4202/17/34	0,0
	Matrikkelført:	24.08.2018			
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.07.2018	Berørt	4202/17/32	0,0
	Matrikkelført:	24.08.2018	Berørt	4202/17/34	0,0
			Berørt	4202/202/420	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.08.2010	Berørt	4202/17/1	0,0
	Matrikkelført:	09.08.2010	Berørt	4202/17/32	0,0
			Berørt	4202/17/34	0,0
			Berørt	4202/202/420	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.08.2010	Avgiver	4202/17/1	-831,6
	Matrikkelført:	09.08.2010	Berørt	4202/17/32	0,0
			Berørt	4202/17/34	0,0
			Berørt	4202/202/420	0,0
			Mottaker	0904/17/58	831,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.08.2010	Berørt	4202/17/1	0,0
	Matrikkelført:	09.08.2010	Berørt	4202/17/32	0,0
			Berørt	4202/17/34	0,0
Skylddeling	Forretning:	16.05.1959	Avgiver	4202/17/32	-2 000,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/17/34	2 000,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
J. M. Uglands vei 1	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	225,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	225,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	166766877			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		110,0		110,0			
H01	1	115,0		115,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	166766850			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	166766869			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Nr. 859 a.
På Aktietrykkeriet
BEM & STENERSEN A/S OSLO
9—57.

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 743 19 59
Sand sorenskriverembede
Dbf. 16/5-1959.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Fre dag den 15 mai 1959 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Kibakken g.-nr. 17 br.-nr. 32 av skyld mark 0.08 i Fåre herred. Forretningen er forlangt av Georg Rønning

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

alle

Ved forretningen møtte:[3]) Kjøper som eier ~~etter~~ følger

Ved skylddelingsforretning avholdt 11 juni 1954 blev grensene gått op med eiere av alle tilstøtende eiendommer. Ingen andre interesserte

Mennene valgte til formann Karl Smidt

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse**[4])

Utgangspunkt bestemmen ved riks~~v~~veg i grense med utlagnes fraskilnens eiendom, Derfra i nordvestlig retning til en bolt i fjell i grense med Reinhoffen Jensens eiendom. Følger så denne grense i nordvestlig retning, som kan vises, til grense med Asbjørn Lysvolds eiendom og videre i samme retning til bolt i fjell 2 m fra fjellfoten. Følger så fjellfoten i en bue til en bolt i fjell. Følger så fjellfoten

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen. uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Vidre sa 24 m til apsal bolt. Derfra 43 m
i nydirekte retning til veksel. Fra
veksel 40 cm til utgangspunkt.
Parsellen består vesentlig av fjell og er
i mai utgått fra
Parsellens areal ca 1 maal.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Nei

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? -

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? anvendes til husmm.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av ut marken

kan benyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 6øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2øre

De fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Rønning

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.

[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

[3]) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Karl Grønli skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Pasm. Jakobsen Karl Engelsen

Karl Grønli

Antatt til tinglysing Grimstad 16/5 19 59

Rolf Stangeland
kst.

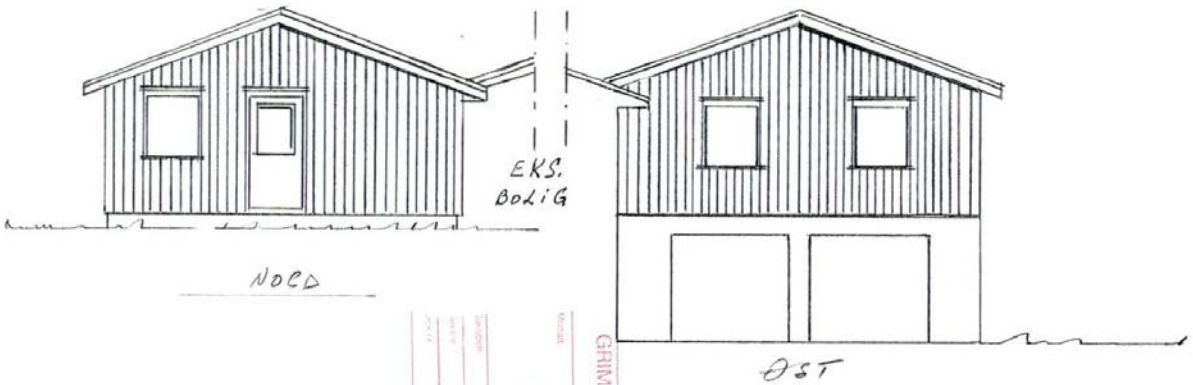
Tinglyst ved

Den fraskilte del har fått gr.nr. 17 br.nr. 34 "Rönning"
av skyld 6 öre.

Rolf Stangeland.
kst.

kfr.
T.Kg.

Kfr. Hjelpedok. nr. 84/59 ang. heftelser.



17 OKT. 2002
GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT

FASADER.

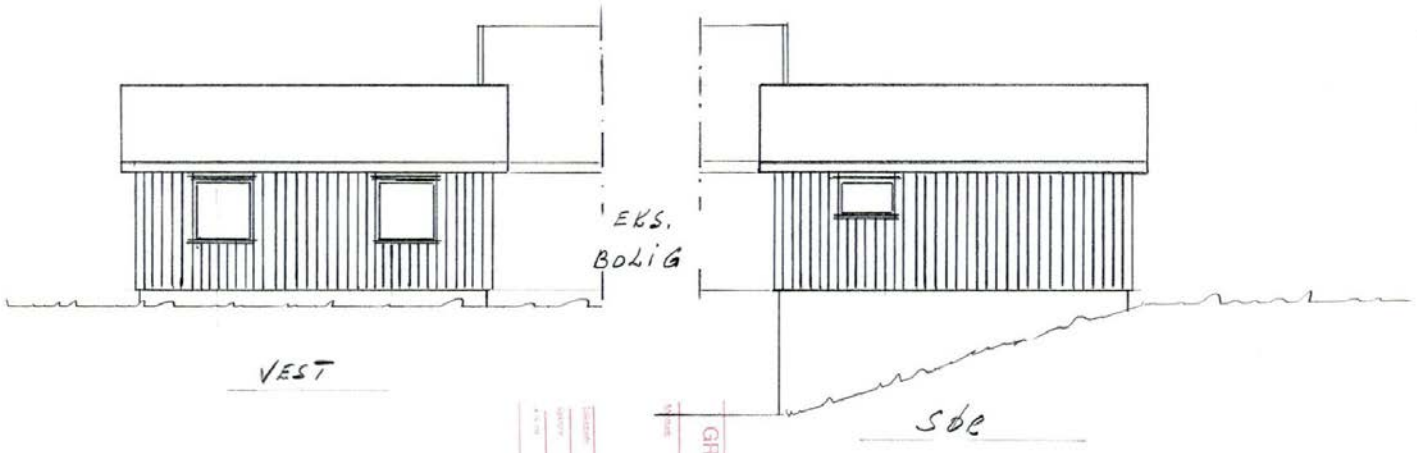
PÅBYGG EKS. GARASJE

KJELL ØNNING.

10.06.02.

E1

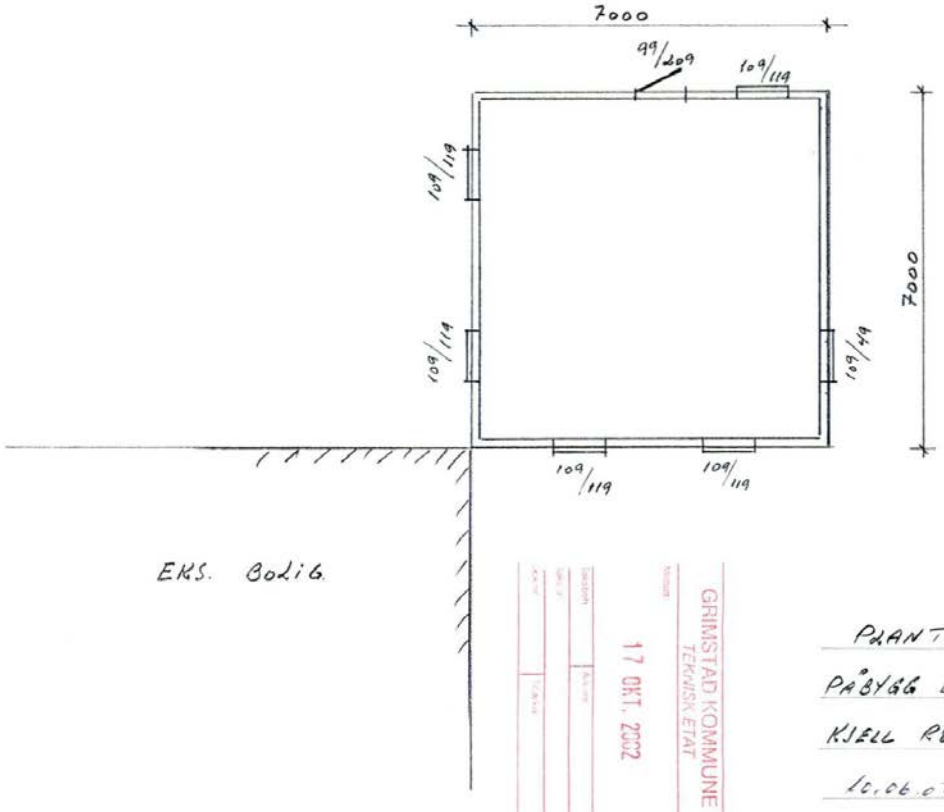
3 0 6 U 4 / 5047708 Geomatikk
17/34 2000 Bruksendring, Tilbygg Te



GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
17 OKT. 2002

FASADER
PÅ BY66 EKS. GARASJE
KJELL RØNNING.
10.06.02 GV

E2



EKS. Bolig

GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
17 OKT. 2002

PLANTEGN.
PÅBYGG EKS. GARASJE
KJELL RØNNING.
10.06.02.

E3

Grimstad kommune
Adresse Postboks 123, 4891
Telefon

Utskriftsdato: 12.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Grimstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 **Gårdsnr.:** 17 **Bruksnr.:** 34
Adresse: J. M. Uglands vei 1, 4878 GRIMSTAD
Referanse: 58260093

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Reguleringsplan

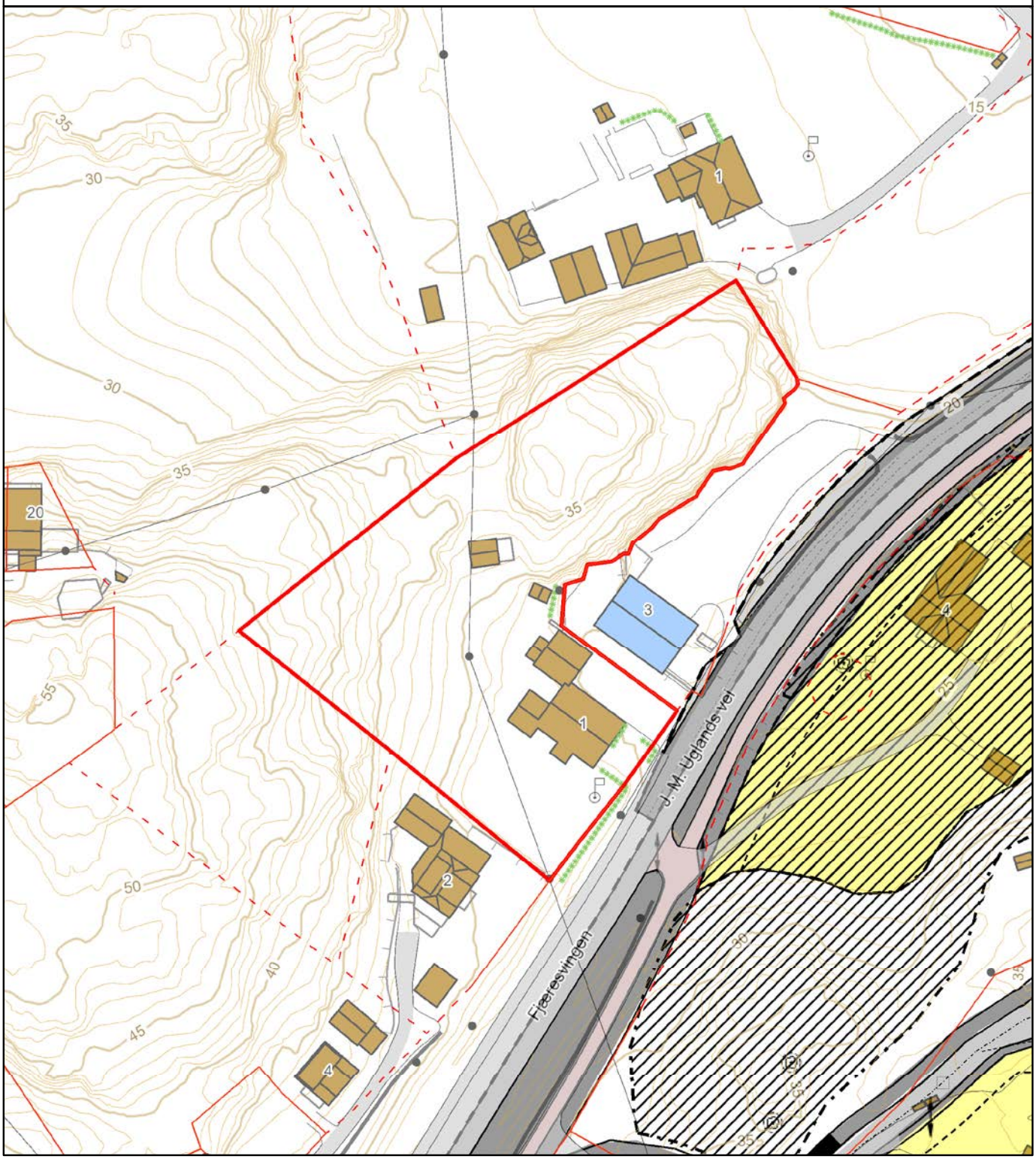
Adresse: J. M. Uglands vei 1, 4878 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 17/34/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

Grimstad kommune

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-05-11

Formål: Uregulert

Hensynssone:



Tegnforklaring -

Reguleringsplan

1242 - Avkjørsel


1271 - Eksisterende tre som skal bevares

Regulert høydelinje

Reguleringsplan hensynssonegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

1211 - Byggegrense

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsplanomriss

RpAngittHensynSone

RpSikringSone

91 - Anlegg- og riggomr.

Kjørevei

Annen veggrunn

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

2011 - Kjøreveg

2015 - Gang- sykkelveg

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

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

Kommuneplan

Adresse: J. M. Uglands vei 1, 4878 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 17/34/0/0

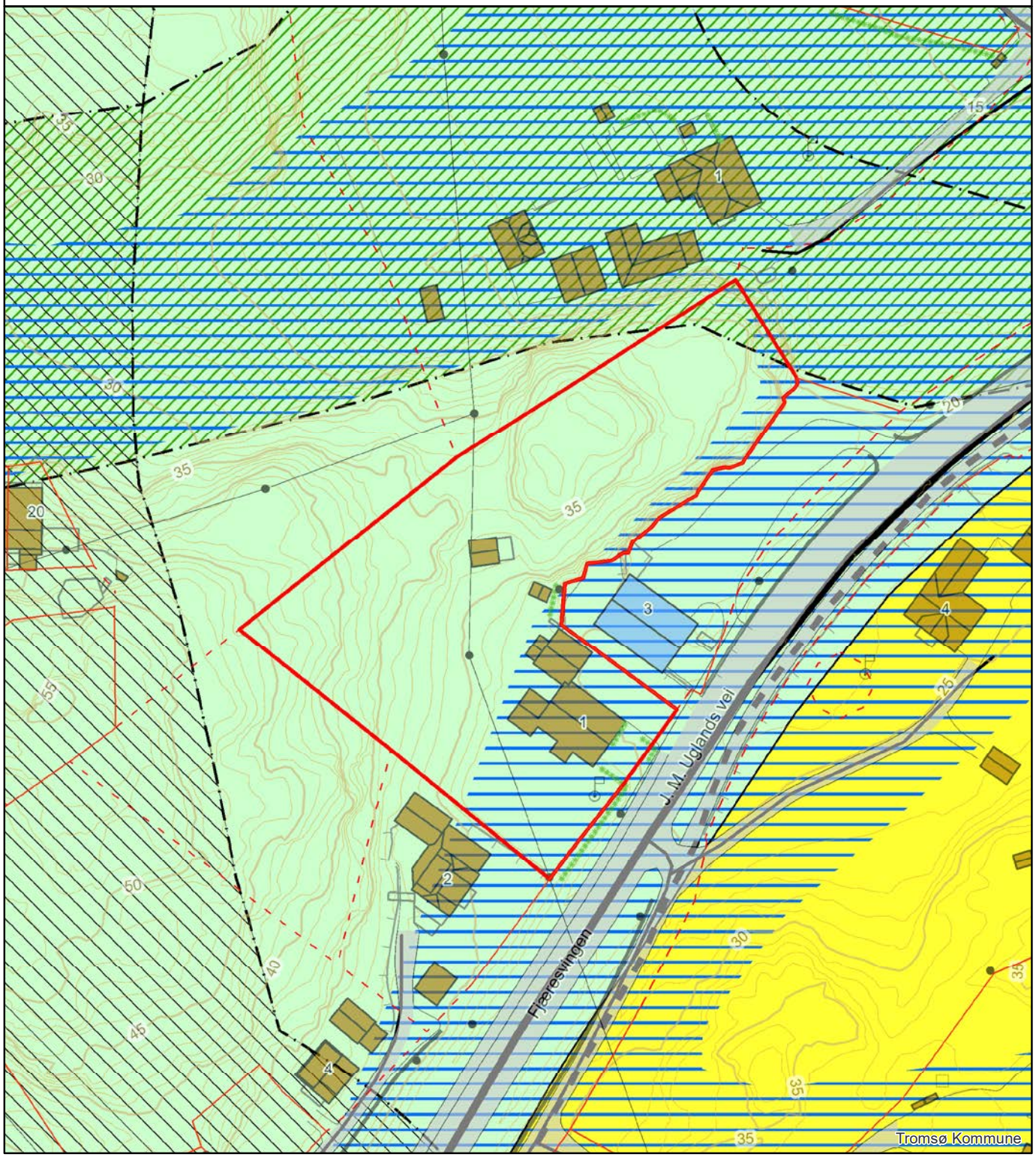
Planident:	0
Ikrafttredelsesdato:	21.10.2019
Plannavn:	Grimstad
Bestemmelser:	https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0
Formål:	LNRF, nåv.

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-05-11



Kommuneplan

Tegnforklaring -

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

presentasjon

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

KpArealformalOmrade

KAO_Presentasjon

- Bebyggelse nåværende
- Bebyggelse framtidig
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Fritidsbebyggelse nåværende
- Fritidsbebyggelse framtidig
- Sentrumsformål nåværende
- Sentrumsformål framtidig
- Kjøpesenter nåværende
- Kjøpesenter framtidig
- Forretninger nåværende
- Forretninger framt
- Tjenesteyting nåværende
- Tjenesteyting framtidig
- Fritids - og turistmål nåværende
- Fritids - og turistmål framtidig
- Råstoffutvinning nåværende
- Råstoffutvinning framtidig
- Næringvirksomhet nåværende
- Næringsvirksomhet framtidig
- Idrettsanlegg nåværende
- Idrettsanlegg framtidig
- Andre typer beb.anl.nåværende
- Andre typer beb.anl framtidig
- Uteoppholdsareal, nåværende
- Uteoppholdsareal, framtidig
- Grav - og urnelund nåværende
- Grav - og urnelund framt
- Komb beb.anl.form nåværende
- Komb beb. anl. form framtidig
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Veg nåværende
- Veg framtidig
- Lufthavn nåværende
- Lufthavn framtidig
- Havn nåværende
- Havn framtidig
- Kollektivknutepunkt nåværende
- Kollektivknutepunkt framt
- Parkeringsplass nåværende
- Parkering framtidig
- Trase for tekn infrastruktur nåværende
- Kombinert formål, nåværende
- Kombinert formål, framtidig
- Grønnstruktur nåværende
- Grønnstruktur framtidig
- Naturområde nåværende
- Naturområde framtidig
- Turdrag nåværende
- Friområde nåværende
- Friområde framtidig
- Park nåværende
- Park framtidig
- LNRF, nåv.
- LNRF nåværende
- LNRF tiltak for stedb.næring nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. framtidig
- LNRF spredt boligbeb. nåværende
- LNRF spredt boligbeb. framtidig
- LNRF spredt fritidsbeb. nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands framtidig
- Sjø og vassdr ferdsel nåværende
- Sjø og vassr farleder nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn framtidig
- Sjø og vassdr fiske nåværende
- Sjø og vassdr akvakultur nåværende
- Sjø og vassdr., drikkevann, nåv.
- Sjø og vassdr naturomr nåværende
- Sjø og vassdr naturomr framtidig
- Sjø og vassdr friluftsomr nåværende
- Sjø og vassdr friluftsomr framtidig
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framt

Kommunedelplan

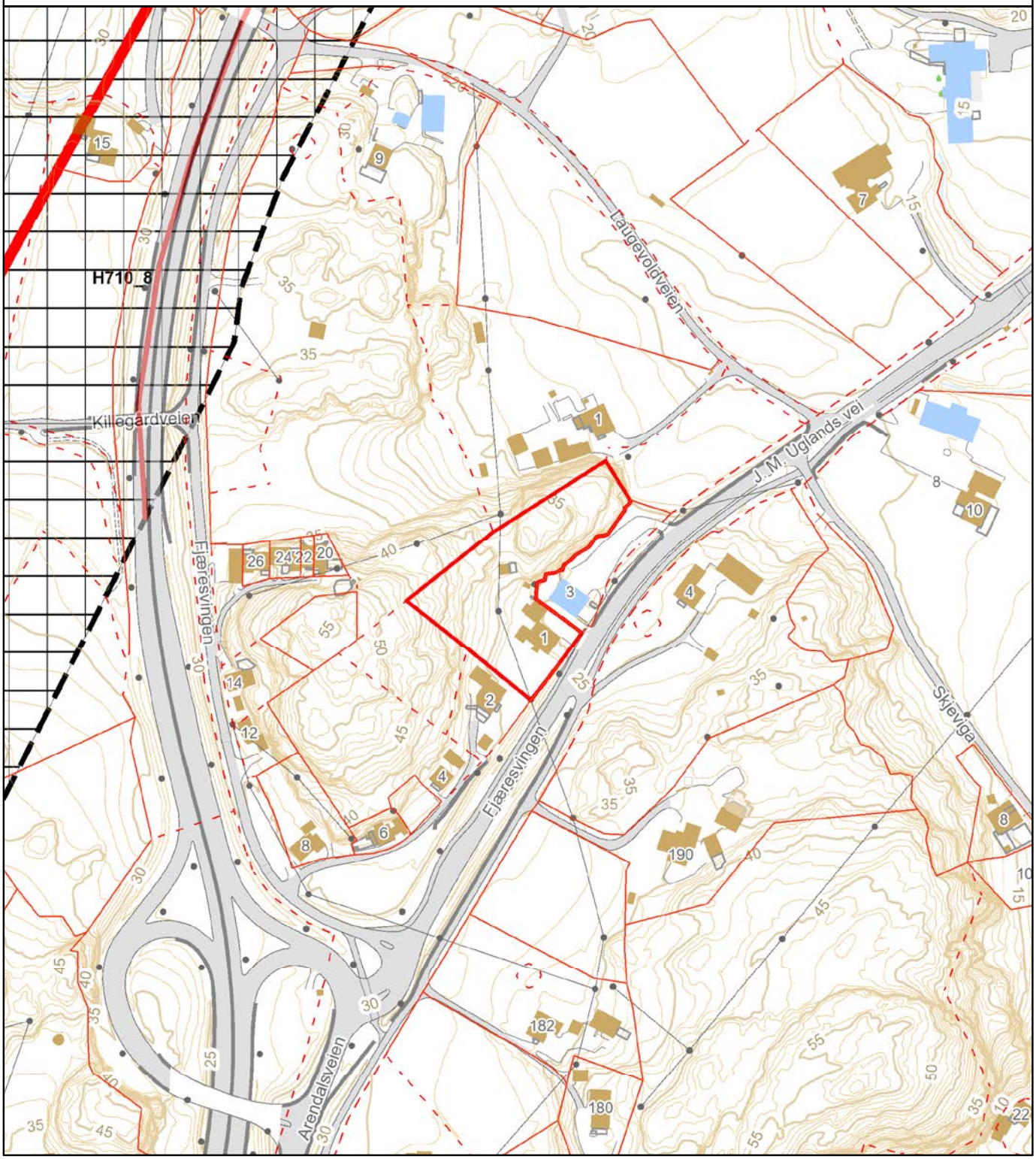
Adresse: J. M. Uglands vei 1, 4878 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 17/34/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

Formål:

Hensynssone:

Grimstad kommune

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-05-11



Tegnforklaring - Kommunedelplan

Hensynssonegrense
Kommunedelplangrense

Hensynssoneområde

Kp Sikringssone
Kp Faresone
Kp Støysone
Kp Infrastruktursone
Kp Angitt hensynssone
Kp Båndleggingssone
Kp Gjennomføringssone
Kp Detaljeringssone

Samferdsel punkt

Kollektivknutepunkt (tunnel) F
Kollektivknutepunkt F
Kollektivknutepunkt (tunnel) N
Kollektivknutepunkt (bru) F
Kollektivknutepunkt N
Kollektivknutepunkt (bru) N
Vegkryss (tunnel) F
Vegkryss F
Vegkryss (tunnel) N
Vegkryss (bru) F
Vegkryss N
Vegkryss (bru) N

Samferdsel linjer

Motorferdsel i utmark F
Motorferdsel i utmark N
Småbåtled F
Småbåtled N
Skipsled F
Skipsled N
Kollektivtrase (tunnel) F
Kollektivtrase F
Kollektivtrase (bru) F
Kollektivtrase (tunnel) N
Kollektivtrase N
Kollektivtrase (bru) N
Taubane F
Taubane N
Sporveg (tunnel) F
Sporveg F
Sporveg (tunnel) N
Sporveg (bru) F
Sporveg N
Sporveg (bru) N
Bane (tunnel) F
Bane F
Bane (tunnel) N
Bane (bru) F
Bane N
Bane (bru) N
Skitrekk F
Skitrekk N
Turvegtrase F
Turvegtrase (tunnel) N
Turvegtrase (bru) F
Turvegtrase N
Turvegtrase (bru) N
Turvegtrase (tunnel) F
Gangveg (tunnel) F
Gangveg F
Gangveg (tunnel) N
Gangveg (bru) F
Gangveg N
Gangveg (bru) N
Sykkelveg (tunnel) F
Sykkelveg F
Sykkelveg (tunnel) N
Sykkelveg (bru) F
Sykkelveg N
Sykkelveg (bru) N
Gang-/sykkelveg (tunnel) F
Gang-/sykkelveg F
Gang-/sykkelveg (tunnel) N
Gang- sykkelveg (bru) F
Gang- sykkelveg N
Gang- sykkelveg (bru) N
Adkomstveg (tunnel) F
Adkomstveg F
Adkomstveg (tunnel) N
Adkomstveg (bru) F
Adkomstveg N
Adkomstveg (bru) N
Samleveg (tunnel) F
Samleveg F
Samleveg (tunnel) N
Samleveg (bru) F
Samleveg N
Samleveg (bru) N
Hovedveg (tunnel) F
Hovedveg F
Hovedveg (tunnel) N
Hovedveg (bru) F
Hovedveg N
Hovedveg (bru) N
Fjernveg (tunnel) F
Fjernveg F
Fjernveg (tunnel) N
Fjernveg (bru) F
Fjernveg N
Fjernveg (bru) N
Vegnett (tunnel) F
Vegnett F
Vegnett (tunnel) N
Vegnett (bru) F
Vegnett N
Vegnett (bru) N

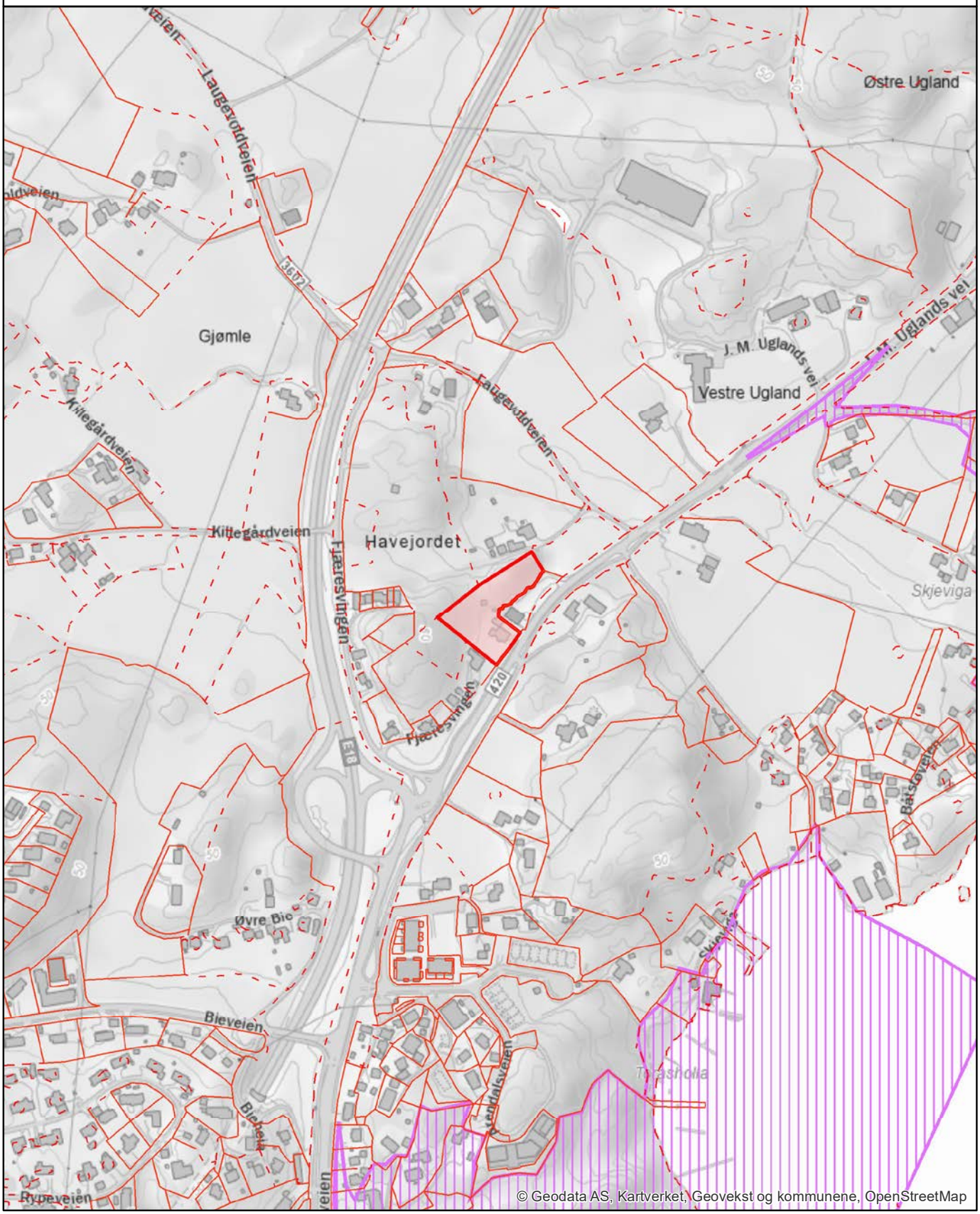
Arealplaner under arbeid

Adresse: J. M. Uglands vei 1, 4878 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 17/34/0/0
Planident: 382
Plannavn: Nymo-Vikkilen

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-05-11

Grimstad kommune

N



Grimstad kommune
Adresse Postboks 123, 4891
Telefon

Utskriftsdato: 13.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 **Gårdsnr.:** 17 **Bruksnr.:** 34
Adresse: J. M. Uglands vei 1, 4878 GRIMSTAD
Referanse: 58260093

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

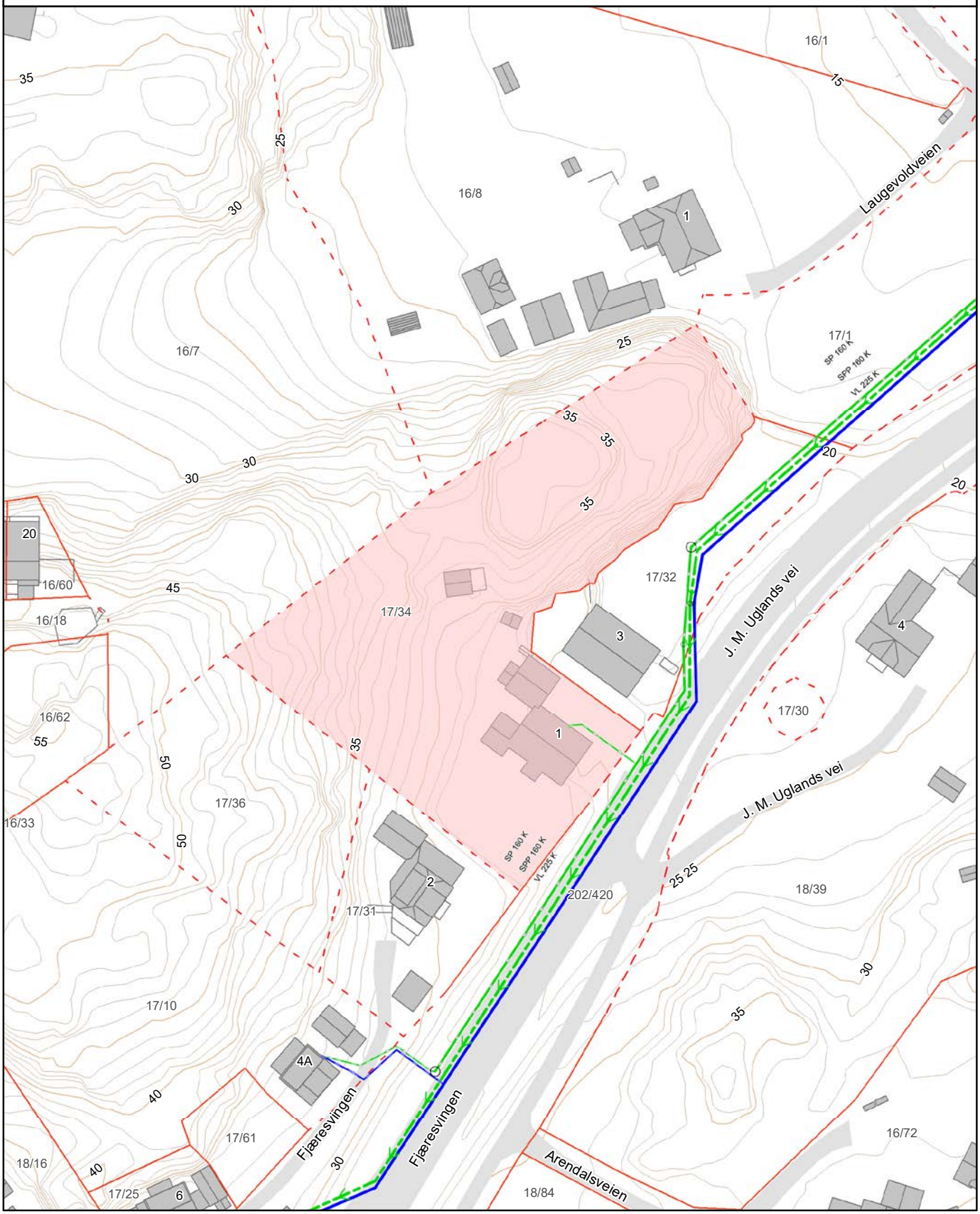
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Ledningskart

Adresse: J. M. Uglands vei 1, 4878 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 17/34/0/0

Grimstad kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 4611 m²
Dato: 2026-05-11



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

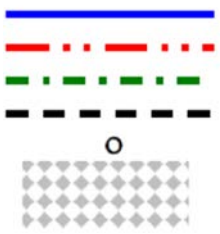
noyaktighet

Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

Eiendomsgrense usikker 15-199 cm

Eiendomsgrense usikker > 200 cm

Vann og avløp



Vannledning

Avløp fellesledning

Avløp spillvannsledning

Overvannsledning

Kum

Planlagte vann- og avløps-anlegg

ambita

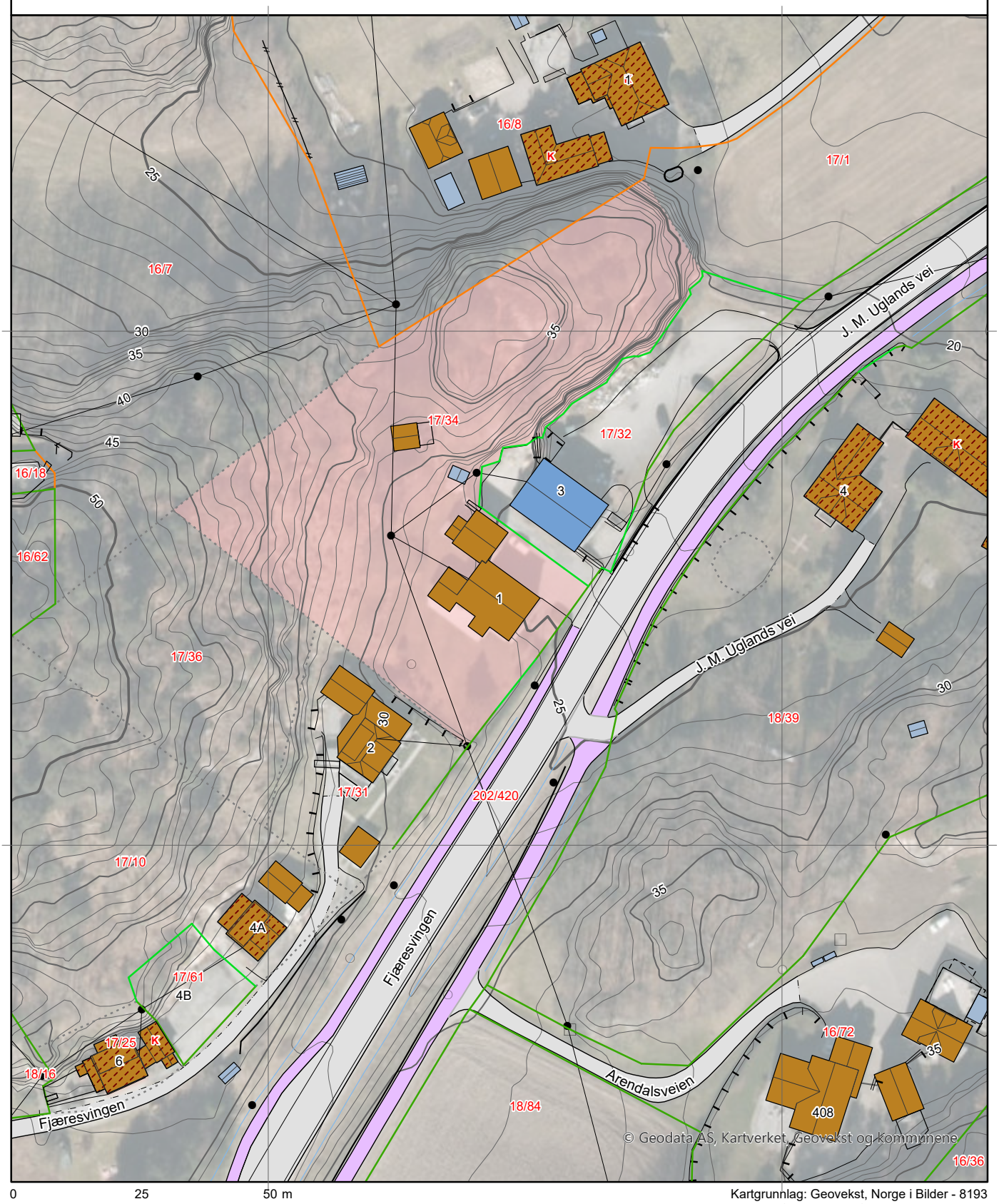
Kommune: 4202 Grimstad
Eiendom: 4202/17/34/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 11.5.2026



0 25 50 m

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

ambita

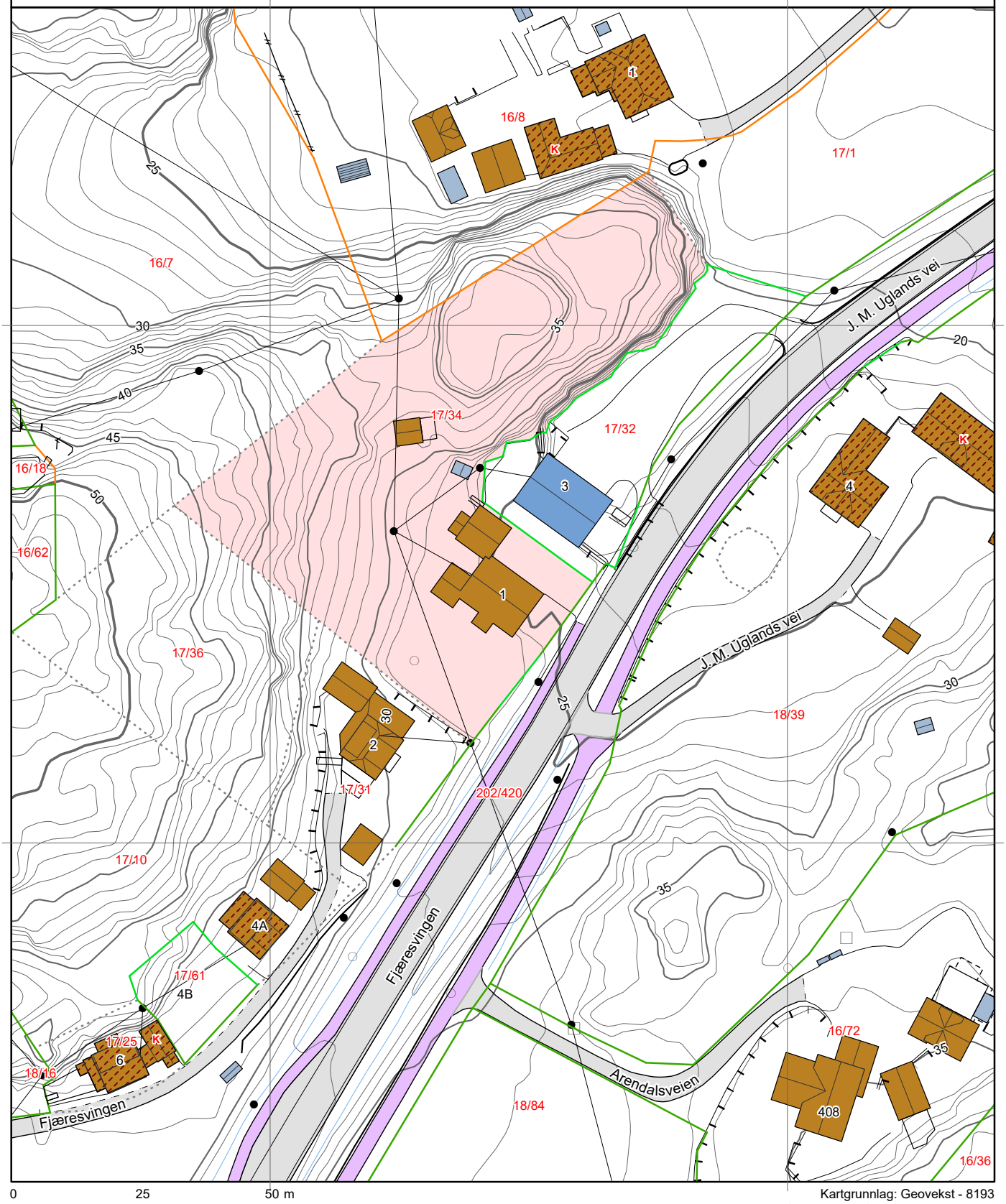
Kommune: 4202 Grimstad
Eiendom: 4202/17/34/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

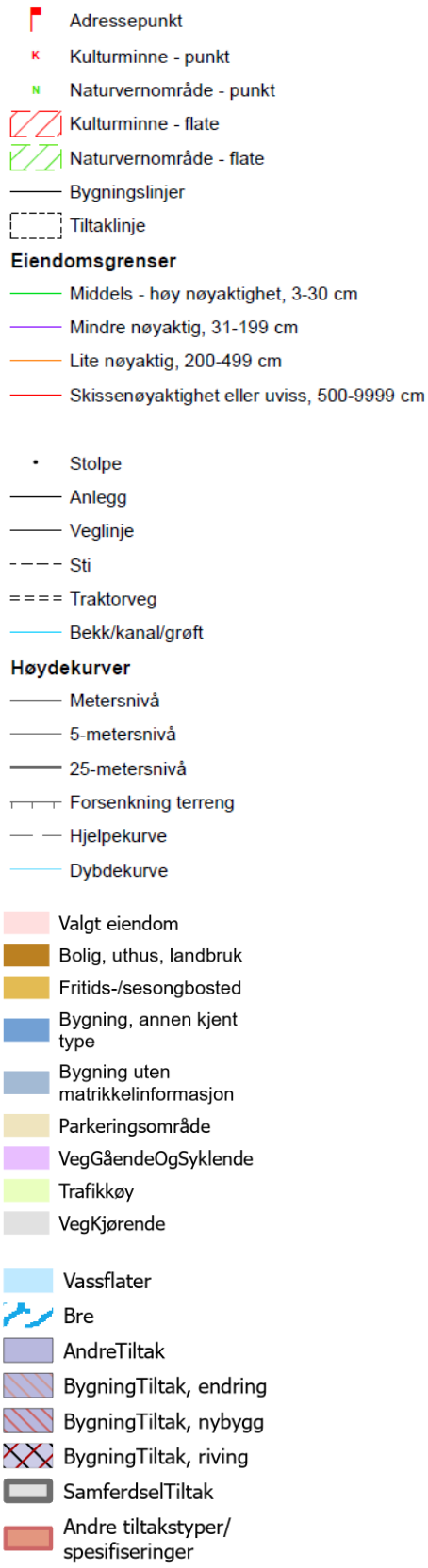
Målestokk 1:1000
Dato: 11.5.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring



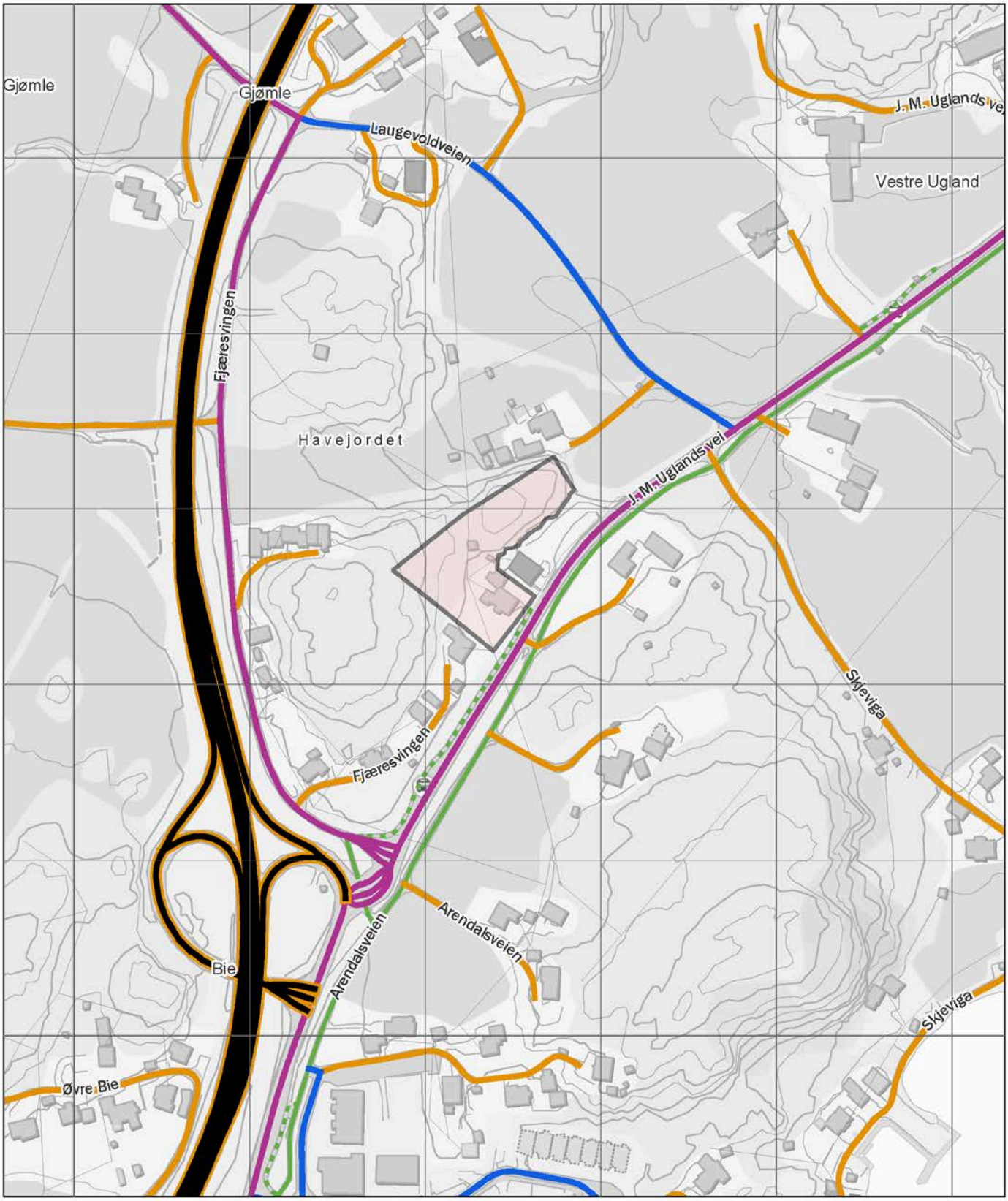
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Grimstad
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 17/34/0/0
Adresse: J. M. Uglands vei 1, 4878 GRIMSTAD

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 11/05/2026



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

Grimstad Kommune

Postboks 123
4891 GRIMSTAD
Tlf. 37 25 03 33
postmottak@grimstad.kommune.no

Megleropplysninger

1900 Kommunale avgifter og gebyr:

J. M. Uglands vei 1, 4876 Grimstad

17/34

Kommunale avgifter og gebyr utgjør pr termin:

Eiendom: 13153 - 17/34/0/0 - J. M. Uglands vei 1

Produkt	Beskrivelse		Enh	Ant.	Enhetspris	Netto
603400	*Feie/Tilsynsgebyr | 01.05.2026 - 01.06.2026 | 1 stk | Årsbeløp kr 452,48*		Pr termin	1,00	37,71	37,71
603510	*Eiendomsskatt bolig | 01.05.2026 - 01.06.2026 | 2 279 000 x 3,60 promille| Årspris 8 203*		Pr termin	1,00	683,58	683,58
604100	*Vann forbruk | 01.05.2026 - 31.05.2026 | Enhetspris 7,60 pr m3*	(M)	Pr termin	1,00	142,50	142,50
604150	*Abonnement vann | 01.05.2026 - 31.05.2026 | 1,00 stk | Årsbeløp kr 1 357*	(M)	Pr termin	1,00	113,08	113,08
604200	*Avløp forbruk | 01.05.2026 - 31.05.2026 | Enhetspris 13,98 pr m3*	(M)	Pr termin	1,00	262,12	262,12
604203	*Abonnement avløp | 01.05.2026 - 31.05.2026 | 1,00 stk | Årsbeløp kr 2 372*	(M)	Pr termin	1,00	197,63	197,63
					Netto:	**1 436,62**
Mva. middels sats 15% (M): **NOK 107,30** Grunnlag **NOK 715,33**					**Brutto:** **NOK**	**1 543,92**

Det er 12 terminer i året.

Ref:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Utskriftsdato: 11.05.2026

Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4202	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	34	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	J. M. Uglands vei 1, 4878 GRIMSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	8 672,16 kr
Sum	**8 672,16 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Delt Abonnement (fast del)	25%	2 stk	1532.31	1/1	0 %	3 064,63 kr	1 532,30 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	240 liter	25.54	1/1	0 %	6 129,00 kr	3 064,50 kr
					Sum	**9 193,63 kr**	**4 596,80 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r 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 parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **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 lignende 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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus
    e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per 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, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Budskjema

Eiendom:
J. M. Uglands vei 1, 4878 GRIMSTAD. Gnr. 17, bnr. 34 i Grimstad kommune

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1	**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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Grimstad
Storgaten 10,
4876 GRIMSTAD
37 25 70 00