Tilstandsrapport

Volleveien 49, 4879 GRIMSTAD

GRIMSTAD kommune

gnr. 3, bnr. 257

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5327 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** QK1890

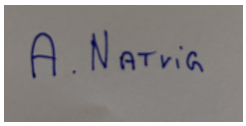
Foretak: M2 Takst AS

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Rekkehus bygget 1974, dagens eier har eid siden nytt. Etablert populært område, kort avstand skole mm. Solrikt ende rekkehus med flott opparbeidet hage.

Boligen fremstår vedlikeholdt med årene. Noe moderniseringer utført, men det meste er eldre som tilsier fremtidig vedlikehold. Modernisering må vurderes av kjøper av kjøkken og bad mm, eldre men funksjonelt.

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.

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva er normal bruks og alders-slitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det er normalt utfra alder og tidens tann.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

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

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

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

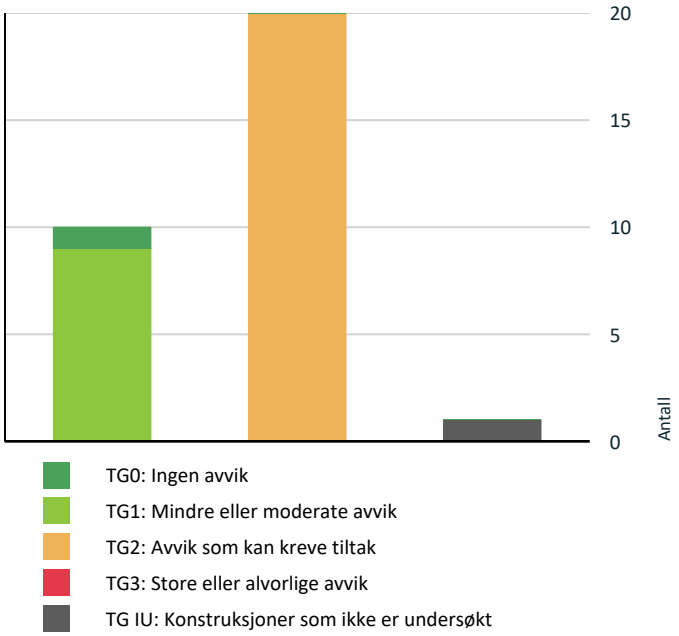
Gå til side

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	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

REKKEHUS

Byggeår
1974

Kommentar
Ref eier

Anvendelse
Eiers bolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tekking av undertak er ukjent.

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.

Eldre undertak, takstein fra 1992.

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
Pipe og luftelyre med beslag. 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, 2017 ifølge eier. 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. Beslagsløsning på tak fra 2012 ifølge eier, god løsning som forlenger levetid.

Overgang hoveddel og del med lavere tak/bod/inngang er utsatt punkt for lekkasjer.

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

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

Vedlikehold påregnes.







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledning er eldre årgang. Noe stedvis alder og værslitasje. Ved fremtidig utskiftning så bør kledning lektes ut/luftes bedre, samt bygges opp ihht dagens krav med vindtetting mm. Etterisolering anbefales.

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

På gavlvegg så bør det undersøkes noe ytterligere i overgang mot inngangsparti, mulig dårlig treverk, synlig noe oppsprekking etc.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Ytterligere vurdering, noe utskiftning kan forekomme. Uansett vedlikehold og utskiftninger ihht alder påregnes.



Må undersøkes ytterligere.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Trekonstruksjon, saltak. Det er OK lufting ned mot gesims av boligen. Ikke observert åpenbare avvik som ansees unormalt ut fra alder.

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

Trevinduer med isolerglass.

Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer bakside er nyere, mens de i front er eldre/byggeår. Tg2 eldre vinduer som tilsier fremtidig modernisering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Modernisering eldre vinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- balkongdør, tredør med isolerglass. Fra byggeår.
- inngangsdører nede, tredører med isolerglass. Nyere årgang 2016 ifølge eier.

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:

Eldre balkongdør oppe, tar litt i karm. Noe alder og værslitasje.

Inngangsdør tar litt i svill, vurdere mindre justering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fremtidig modernisering balkongdør. Noe justering inngangsdør. Normalt oppsyn ellers.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Beleggningsstein gårdsplass 2016 ifølge eier, fremstår normalt.

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:

Mindre sig/skjevhet i dekke/konstruksjon i front.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppsyn/utbedring.







TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Flislagt trapp ved inngang. Mindre skjevhet nedre trinn. Ingen håndløper men lav høyde.



Mindre skjevhet nedre trinn.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med pusset overflate. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vedovn 2006, i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppsyn alder. Kan med fordel lages ubrennbar flate på gulv under feieluke.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller er en eldre byggeskikk som har stort skadepotensiale pga fukt/kondens, som videre fører til potensiell skadedyr/sopp/fukt/råte skader. Det anbefales generelt å holde under godt jevnlig oppsyn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det gis en tg2 utfra en risiko som finnes ved å ha krypkjellere. Det er ikke avdekket åpenbare avvik fra luke, men det er liten tilgang så kun utført en enkel observasjon fra luke. . Det ble utført fuktmåling med 20vektprosent utslag som tilsier risiko, samt at det er observert edderkoppp nest som tilsier noe fuktig miljø.

Det anbefales å ha plast/fuktsperre på grunnen i krypkjeller for å unngå/redusere fordampning av fukt fra grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det blir utføres en ytterligere vurdering av hele krypkjeller. Vedlikehold kan ikke utelukkes.









TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kun håndløper en side, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm. Noe knirk ved gange.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndløpere begge sider anbefales.

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Tre/lettdører. De fleste dørblad er nyere årgang. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Dører av eldre årgang har generelt dårligere kvalitet på pakning mellom dør og karm og derav dårligere isolasjonsevne.

Normal mindre bruksslitasje på karmer og dørsvill må forventes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Tapetserte vegger og ess plater tak. Mindre slipp i skjøt tapet, normalt ut fra alder.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Belegg på gulv. Noe fall fra dør mot sluk, fungerer ved bruk av kabinett siden vann ledes direkte i avløp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Litt knirk i gulv. Noe merker under innredning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fungerer med avviket.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Belegg som membranløsning, fra 2016 ifølge eier. Klemt i sluk.

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.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Dusjkabinett 2020, eldre innredning, oppleggg vaskemaskin og utslagsvask. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

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.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vifte anbefales.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

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.

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



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminatgulv. Innredning fra 1996, med tre fronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK.

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:

Noe bruks og aldersslitasje, og mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd, men har en gjenværende bruksverdi dersom det er ønskelig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Evt modernisering må vurderes av kjøper.





2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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.

Ventilator fungerte OK. Nyere årgang.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Laminatgulv. Tapetserte vegger. Eldre wc og baderomsvask, funksjon OK. Lufteventil.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

NorskStandard gir tg2 når det kun er lufteventil i tak og ikke vifte, selv om dette er normal eldre byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fungerer med avviket.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

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

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

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

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

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

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe i stue.

Estimert levetid er 10-15 år. Fra 2022.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år. Siste service 2024 ifølge eier.





TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i bod og fra 2016. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

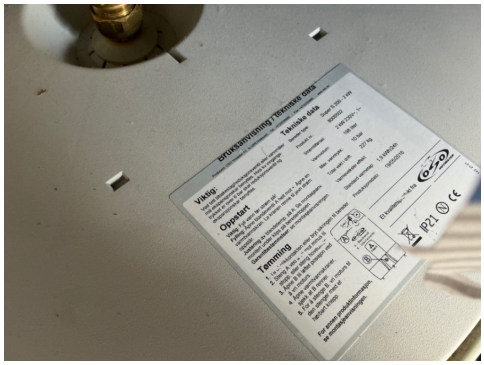
Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





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

Automatsikringer i bod. 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.
   Modernisert til automatsikringer i 2014, ellers ukjent.

   Info eier: en vesentlig oppgradering i 2014 var at det ble installert ny inntaksboks _med sikring_ på nabohusets yttervegg.
   Tidligere var det ikke sikring i inntaksboksen, så ledningen over naboens loft til hovedsikringen på mitt loft var usikret.
   Hovedsikringen ble flyttet til sikringsskapet.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Dokumentasjon 2014 OK, ellers ingen historikk.
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

Eldre ledningsnett for det meste, ytterligere el sjekk anbefales.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ut fra at det kun er krypkjeller i boligen så ansees ikke utbedring drenering økonomisk rasjonelt, men oppsyn med krypkjeller. Må vurderes med terrengforhold.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt grunnmur. Ikke observert åpenbare avvik der lett synlig. Normalt oppsyn.

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:

På baksiden av boligen er det fall i terreng som medfører økt påkjenning fra overvann. Å utbedre dette fullt ut vil ikke være mulig, men man må forsøke å gjøre løsningen mest mulig funksjonell. Oppsyn, vurdere drensgrøfter etc.

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 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.

Tilstandsrapport

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Ingen nedgravd oljetank ifølge eier.



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.

Pulverapparat OK.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Kun håndløper en side av trappen. Dagens krav/forskrifter tilsier at dette skal finnes på begge sider grunnet fallfare mm.

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.

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

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde. Radonmåling anbefales.



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

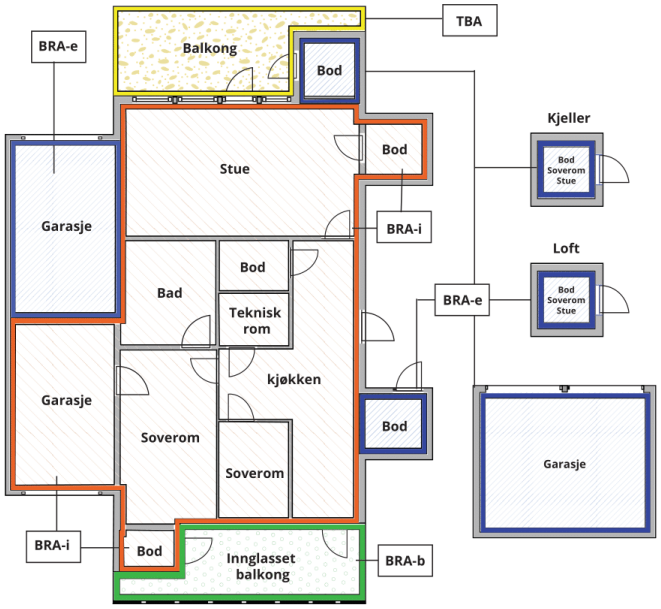
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	63			63	
2 etasje	51			51	18
SUM	**114**				**18**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Bod, bod 2, vindfang, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad/vaskerom		
2 etasje	Stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Rekkehus	102	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Paul Bjørn og Torill Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	3	257		0	551.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Volleveien 49

Hjemmelshaver
Andersen Paul Bjørn

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.05.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	10	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

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, branncelle 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.

Det er kun boligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert.

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

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Forøvrig må hele rapporten leses.

enova

Energiattest



Adresse **Volleveien 49, 4879 GRIMSTAD**	
Dato for energimerking **04.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256010**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **166753384**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **257**
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 **1974**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **98,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	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 **216,43 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **191,73 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 389 kWh**



Volleveien 49, 4879 GRIMSTAD

Detaljering

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

Volleveien 49, 4879 GRIMSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 15: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 16: 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 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: 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.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 25: 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.

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

ambita

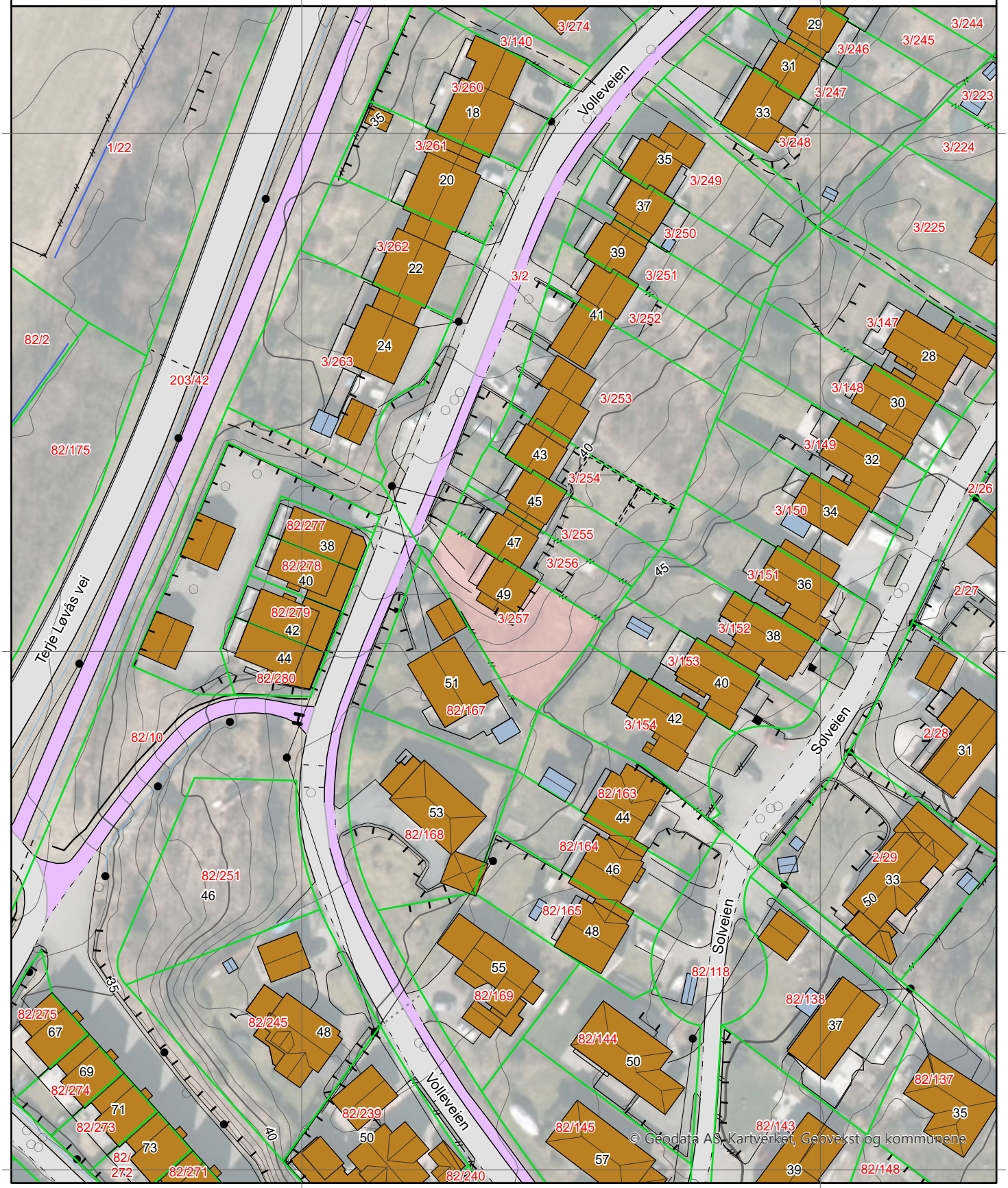
Kommune: 4202 Grimstad
Eiendom: 4202/3/257/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.2.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

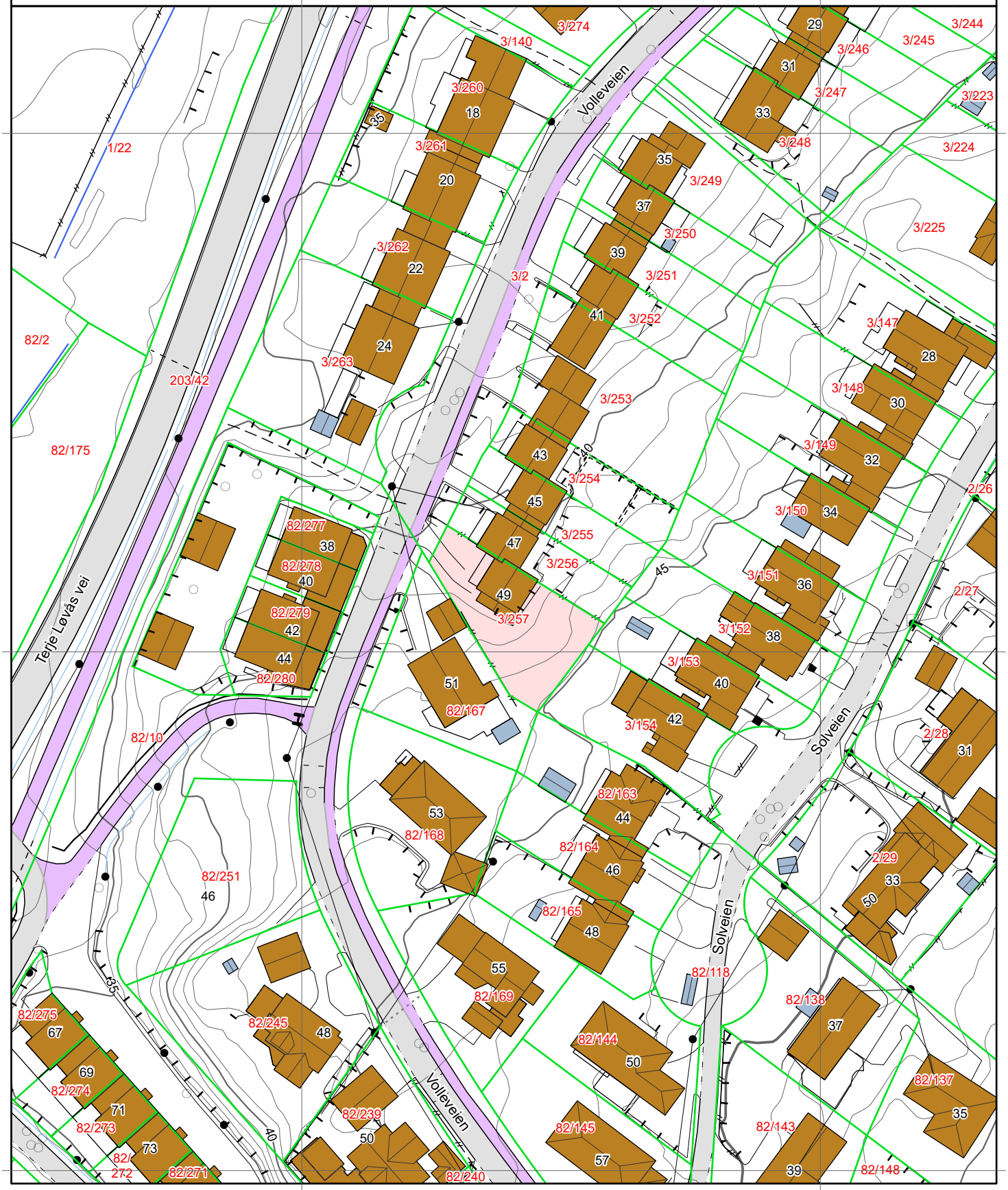
Kommune: 4202 Grimstad
Eiendom: 4202/3/257/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.2.2026



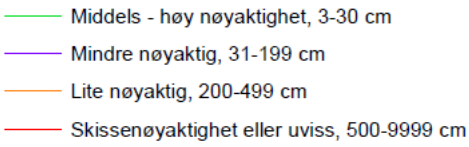
0 25 50 m

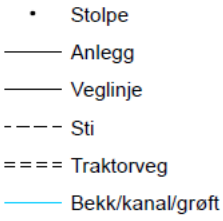
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

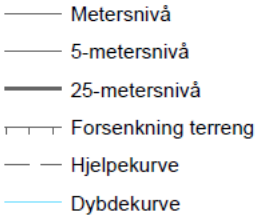


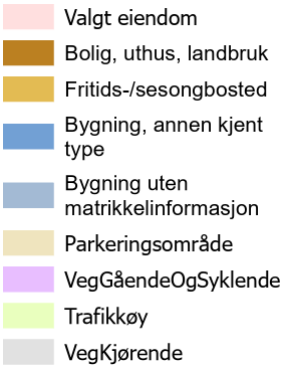
Eiendomsgrenser





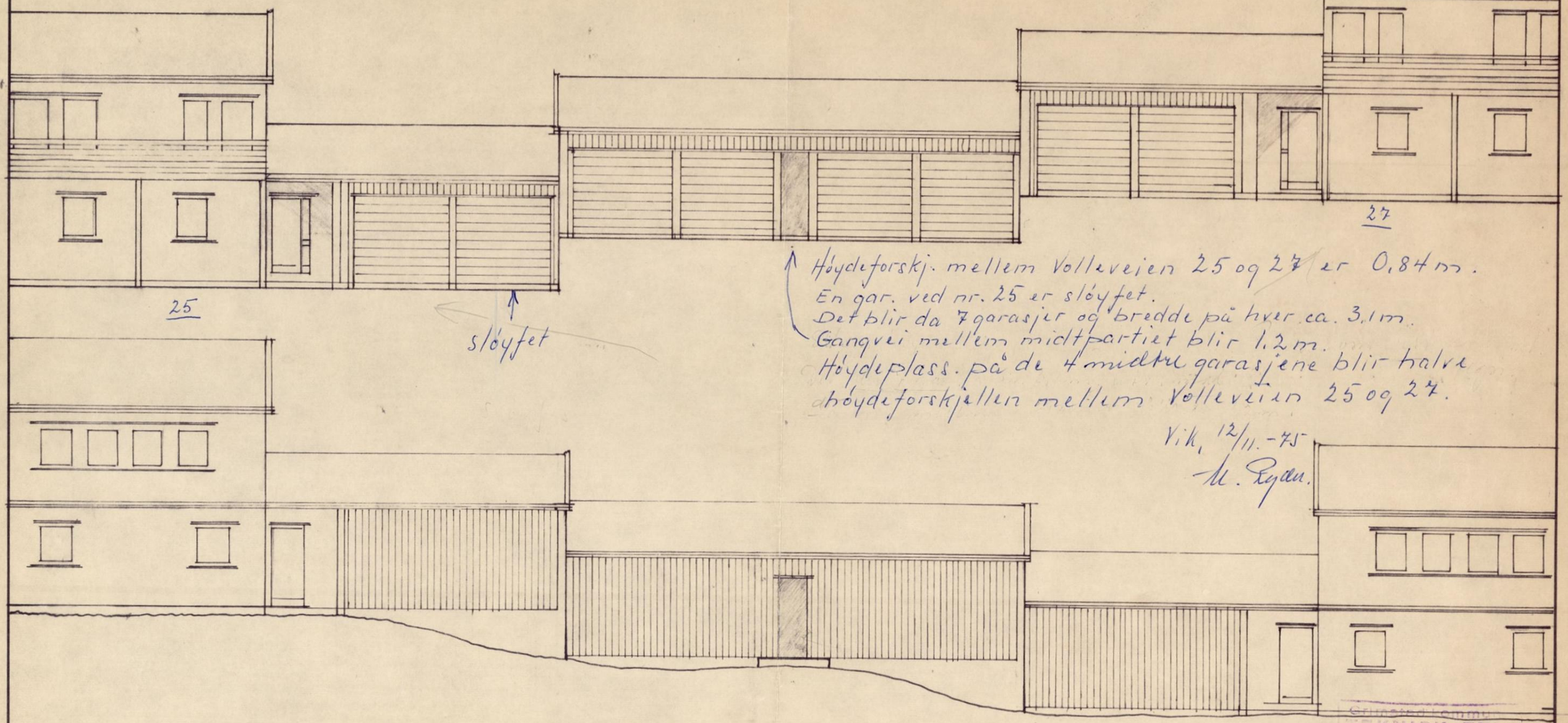
Høydekurver







M 0 I 4 M / 36975046 Geomatikk
3/253 1983 Nybygg Tegninge



Høydeforskj. mellem Volleveien 25 og 27 er 0,84 m.
En gar. ved nr. 25 er sløyfet.
Det blir da 7 garasjer og bredde på hver ca. 3,1 m.
Gangvei mellem midtpartiet blir 1,2 m.
Høydeplass. på de 4 midtre garasjene blir halve høydeforskjellen mellem Volleveien 25 og 27.

Vik, 12/11.-75
M. Rydan.

Byggmester Olav Lindtvelt
Volleveien 8 Tlf. 41894
4890 Grimstad

Grimstad kommune
TEKNISK ETAT
25 SEP. 1975
BEH. ☐ ARKIV ☐
ORIENT ☐ NB

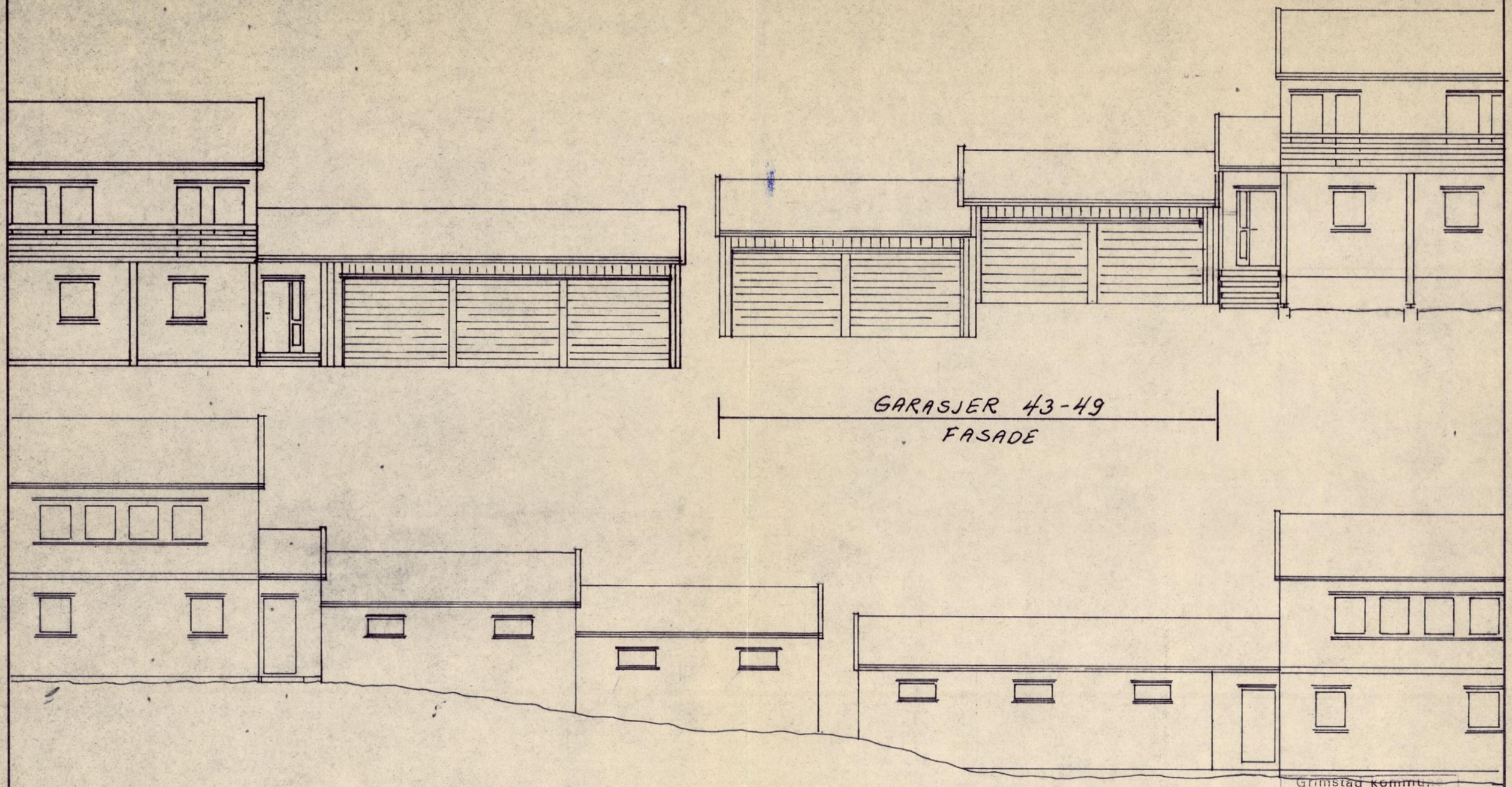
Garasjer Volleveien

35-37-39-41-43-45-47-49
(19-21-23-25-27-29-31-33)
(Med mindre høydeforskil)

Målestokk 1:100	Tegn. Olav Lindtvelt	
	Trac.	7/8-75
	Kfr.	

Erstatning for:

Erstattet av:



GARASJER 43-49
FASADE

GARASJER 43-49
BAKSIDE

Grimstad kommune
TEKNISK ETAT
11 APR. 1983
BEH. ☐ ARKIV ☐
ORIENT. ☐ NR.

Godkjent på vilkår
7/4-83 nr. Rg 226/83

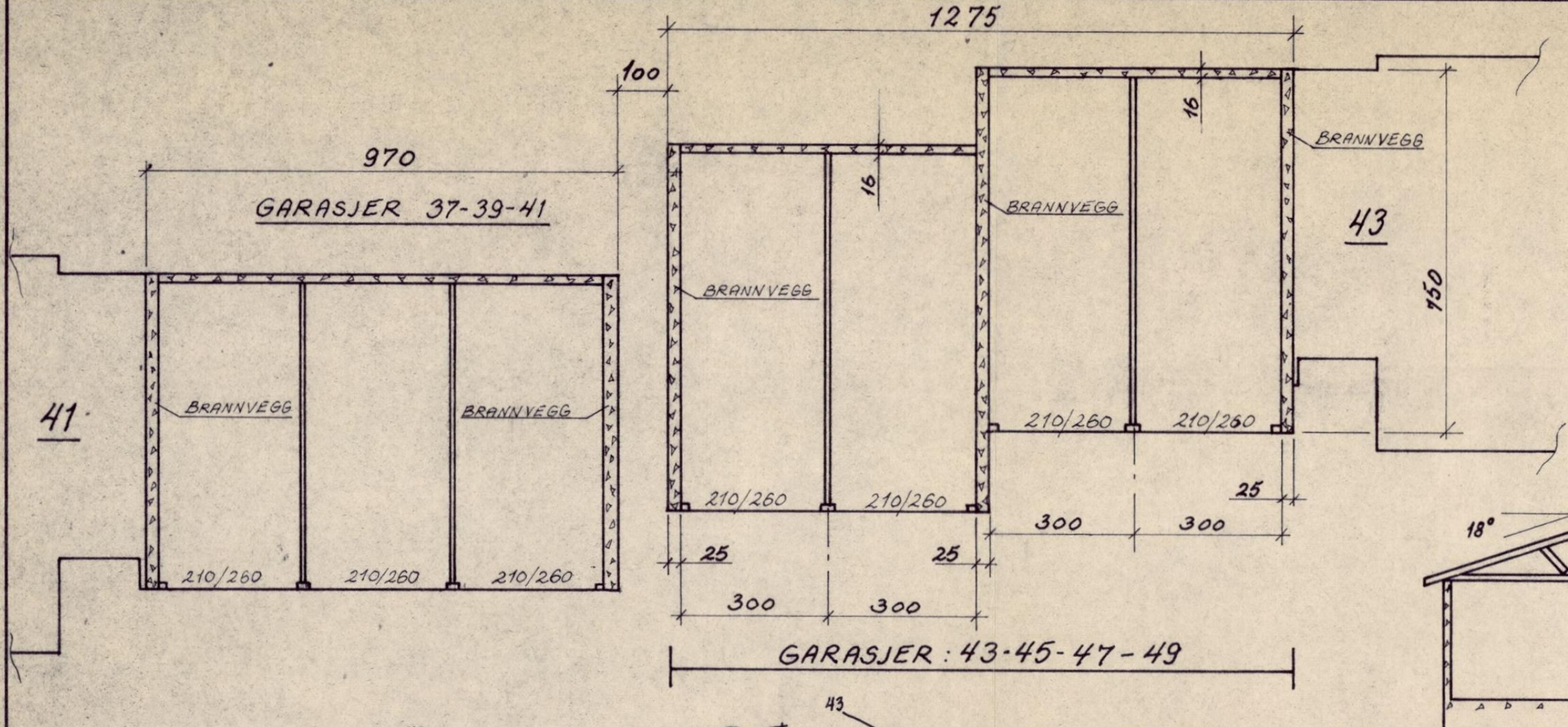
GARASJER
VOLLEVEIEN 43-49

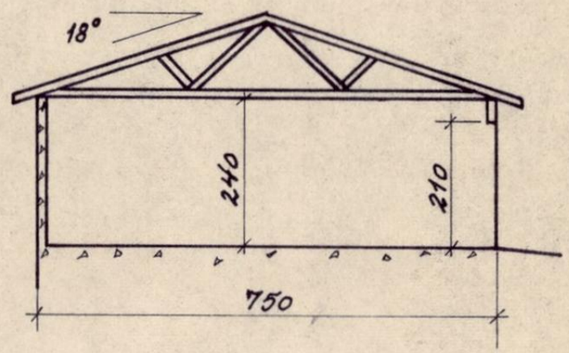
Byggmester Olav Lindtveit
Volleveien 8 Tlf. 41894
4890 Grimstad

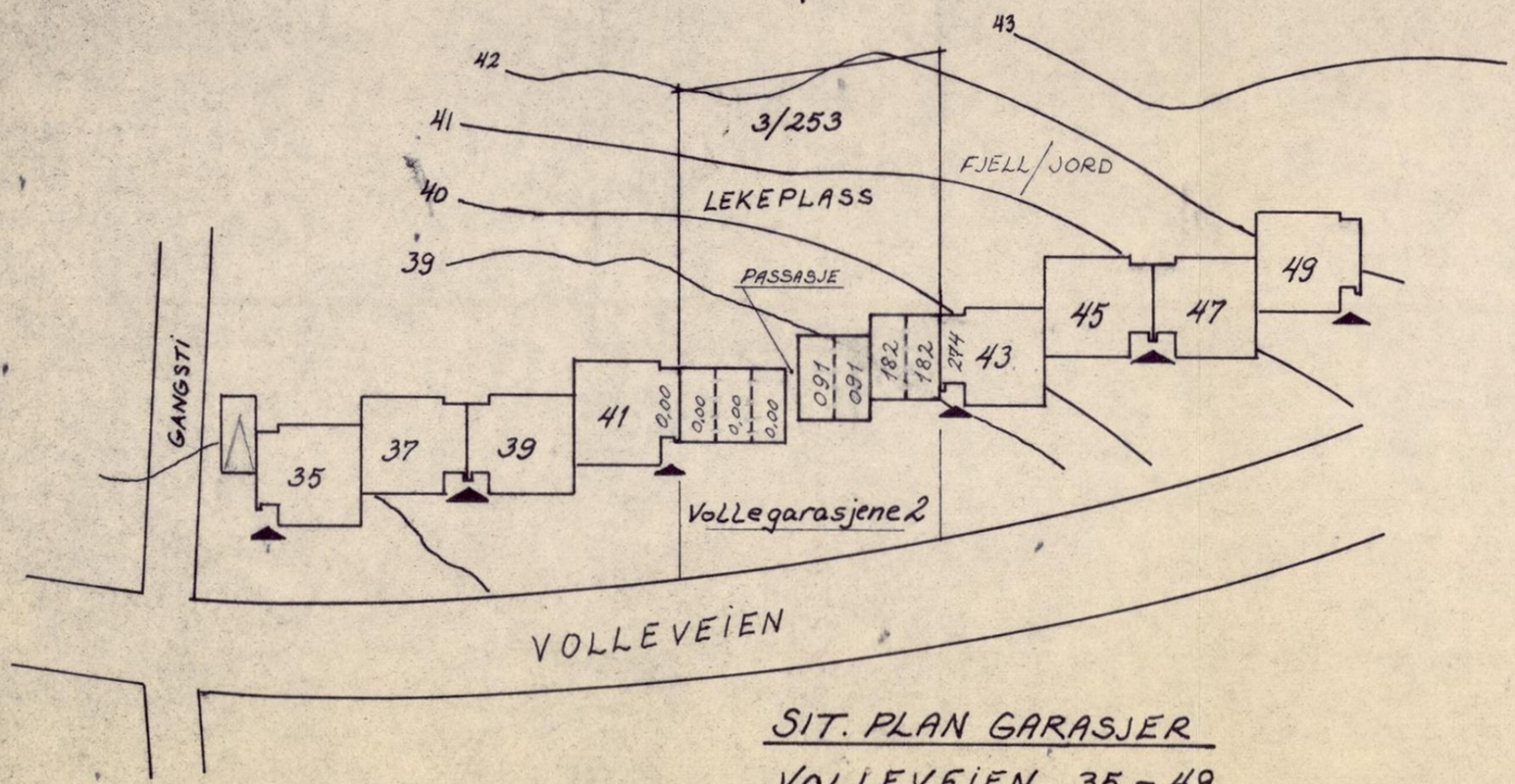
Målestokk 1:100
Tegn. 24/3-83
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Erstattet av:

A.S Tørrkopi. A 3.

M 0 I 4 N / 36975047 Geomatikk
3/253 1983 Nybygg Tegninge, Kart/sk







SIT. PLAN GARASJER
VOLLEVEIEN 35 - 49
M : 1:500

Nr. 43 :	Janine V.R. Greven
" 45 :	Are Johnsen
" 47 :	Ådne Thomassen
" 49 :	Paul Bjørn Andersen

Grimstad kommune
TEKNISK ETAT
11 APR. 1983
BEH. ☐ ORIENT. ☐ ARKIV ☐ NR.

GARASJER
VOLLEVEIEN 43-49

Målestokk 1:100
Tegn. 20/3-83
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Erstattet av:

Byggmester Olav Lindtveit
Volleveien 6 Tlf. 41894
4890 Grimstad

A.S Tørrkopi. A 3.

6/6-74

Nilsen
Fossel
Johnsen.

Det sløyfes en garasje og dette rom fordeles på de 7 øvrige i rekka.

3 garasjer

2380

580 100 260 5 250 25

120

720

110

Brannvegg

Brannvegg.

Brannvegg

Brannvegg

650

210/240

240 20 240

Ga

sløyfet.

Johansen

37 38

18°

240

210

Lekeplass

21 23 25 000 000 000 042 042 042 042 084 084 084

3,95

↑ en garasje sløyfet

27 29 31

Lekeplass

40 39

Pasasje til Lekeplass

9. 10. 11. 12 000 000 137 138 224 224 13. 14 15. 16.

35 37 39 41 43 45 47 49

Sitvasjonsplan garasjer
Volleveien 19—33 Mål 1:500

Sitvasjonsplan garasjer
Volleveien 35—49 Mål 1:500

Grimstad kommune
TEKNISK ETAT
25 SEP. 1975
BEH. ☐ ORIENT. ☐ ARKIV NR.

Byggmester Olav Lindtvelt
Volleveien 8 Tlf. 41894
4890 Grimstad

Garasjer Volleveien
19-33 og 35 — 49

Målestokk 1:100 1:500

Tegn Olav Lindtvelt

Trac. 7/8 75

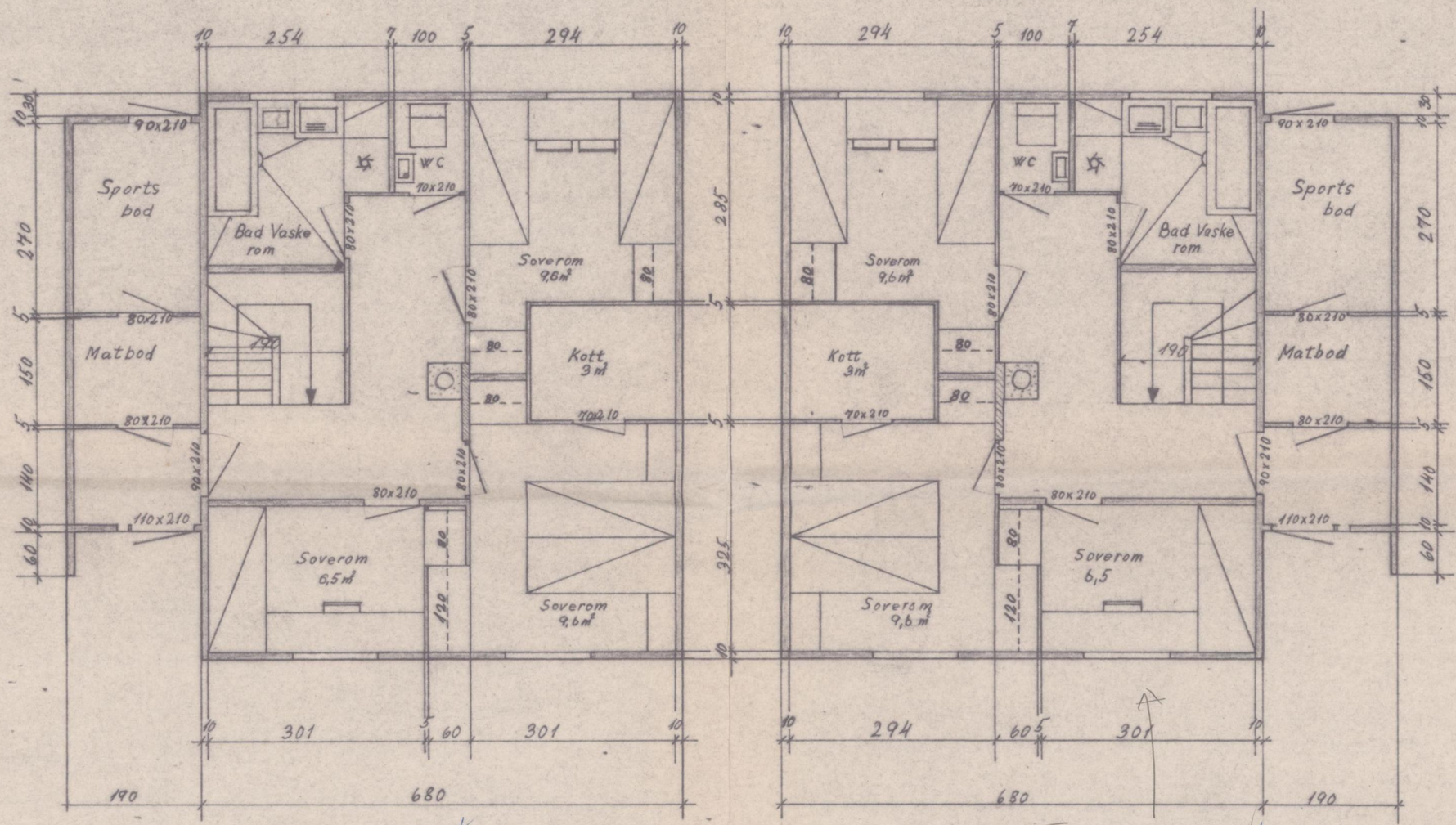
Kfr.

Erstatning for:

Erstattet av:

A.S Tørrkopi. A 3.

M 0 | 5 C / 36975072 Geomatikk
3/257 1973 Nybygg Tegninge



mr 15 V

Hus nr 1.3.5.7.9.11.13.og 15

I st. nr. 16. og 14.

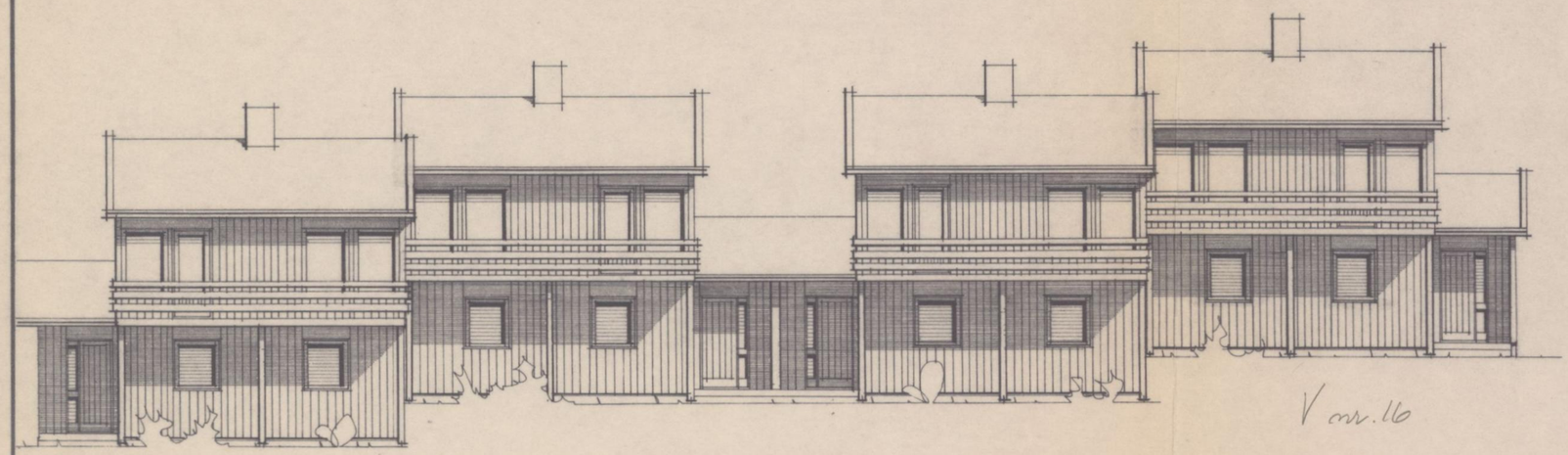
Hus nr 2.4.6.8.10.12.14 og 16

rett dgn. ansatt. 3/12-74 M.R.

Grimstad bygningsråd
Bygningskontrollen

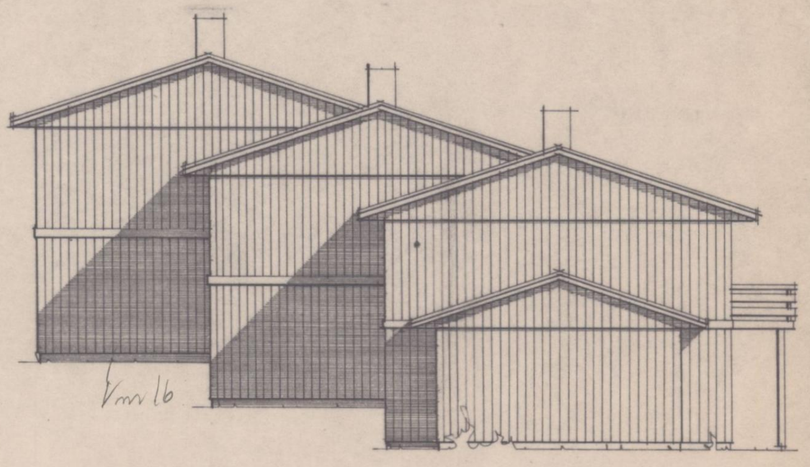
Nökkelhus Felt A	Målestokk 1:50	Tegn. Olav Lindtveit
		Trac. Dato 24/5-74
		Kfr.
	Erstatning for:	
	Erstattet av:	

A.S Terkopi A 2



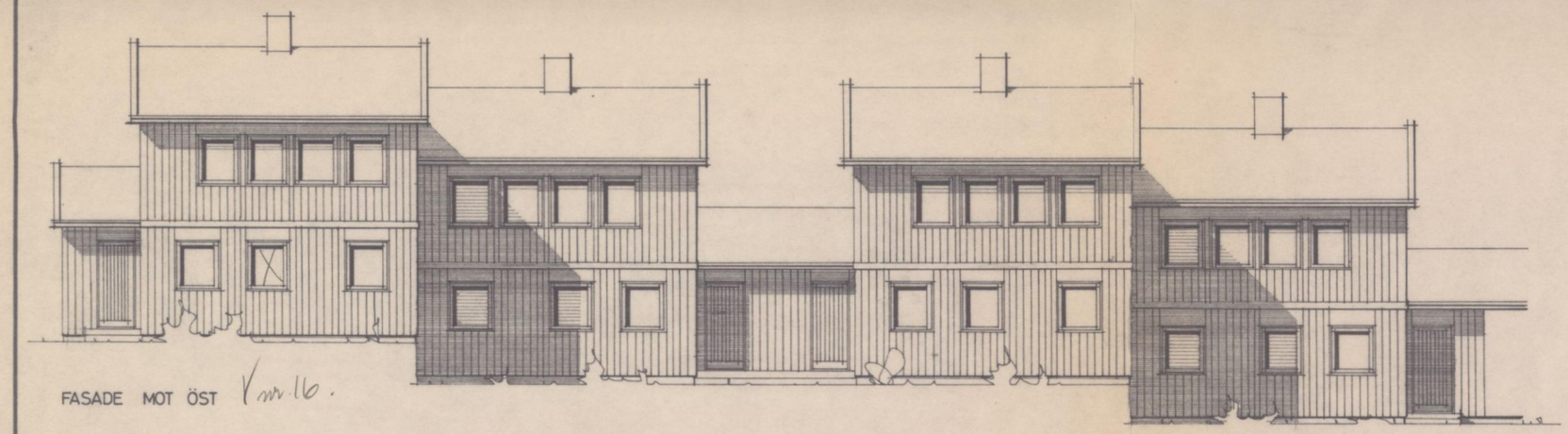
FASADE MOT VEST

V mm. 16



FASADE MOT NORD

V mm 16



FASADE MOT ÖST V mm 16.

HUS NR. 13, 14, 15 OG 16.

Grimstad bygningsråd
Bygningskontrollen 3/12. -1974.
Torgeir Reyder

GROOSÅSEN SØNDRE.

FELT A

Forandringer		Forandringer	
Type: FASADER.	Målestokk 1:100	Tegn. T.O.	15/12.-72
		Trac.	
		Kfr.	

NØKKELHUS INGVARD IVERSEN AS
P.BOKS 293 - 1601 FREDRIKSTAD

Grimstad Kommune TEKNISK ETAT 15 JAN. 1973 503/14

Océ-van der Grinten, 1.000, 5-71, Gjestein 31344

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Vollevegen 47, hus nr. 16, Grimstad				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Eneb. i rekke	12/1.-73	dato sak 46/73

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Ingvard Iversen v/ Kjr. Løjdem	P. boks 293, 1601 Fredrikstad	031-17736
Anmelderens navn	Adresse	Telefon
— " —	— " —	— " —
Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
— " — v/ Knut Iversen	— " —	— " —

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Vik, den 12/12.-74.

Grimstad bygningsråd
Bygningskontrollen
Morgan Ryder
for bygningssjefen

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [x] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

M 0 i 5 D / 36975073 Geomatikk
3/257 1973 Nybygg Ferdigat

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

GRIMSTAD BYGNINGSRÅD
4891 GRIMSTAD

Grimstad, den 24.11.75 18.november 1975.

BYGGETILLATELSE

Ansvarshavende

Olav Lindtveit,
Volleveien 8,

4890 Grimstad.

Byggets art: garasjer

Arbeidets art: nybygg

Bygn.råd sak nr.: 488/75

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Volleveien				

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
Fellesgarasjer for Volleveien 19 - 21-23-25-27-29-31-33-35-37-39-41-43-45-47-49.		

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

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

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

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

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen v/ teknisk etat:

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

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

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

Teknisk sjef

M 0 i 4 R / 36975051 Geomatikk
3/253 1975 Nybygg Vedtak

M. R.
Bygn.kontr.

J. nr. 11/73

GRIMSTAD BYGNINGSRÅD
4891 GRIMSTAD

den 23. oktober 1975

Til

Olav Lindtveit
Vollevien 8

4890 Grimstad.

Gjenpart til

Deres byggemelding av 1/9-75 ble behandlet av bygningsrådet i møte den 22/10-75 som sak nr. 357/75, se vedlagte saksforberedelse (uskrift av møteboken).
Bygningsrådet gjorde følgende vedtak:

Bygningsrådet godkjenner oppføring av felles garasjeanlegg i rekke for 8 biler i Vollevåsen, Groosåsen Søndre. Felt A og B, på følgende vilkår:

1. Det må oppføres brannvegg mot bolighus.

2. Forøvrig må garasjene oppføres i henhold til byggeforskriftenes kap. 38:43.

3. Arbeidet må ikke settes igang, får høyder og endelig plassering er kontrollert av teknisk etat.

Forøvrig gjelder vanlige vilkår.

De vanlige vilkår er
a) Alt arbeid utføres overensstemmende med bygningsloven, byggeforskriftene og bestemmelser gitt på grunnlag herav.
b) Byggets plassering og sokkelhøyde må være godkjent av teknisk etat.
c) Vann- og kloakkarbeidene må anmeldes av godkjent rørlegger til teknisk etat.
d) Avkjørsel fra offentlig vei må opparbeides i henhold til forskriftene. Det må være snuplass på egen grunn.
e) Når godkjent ansvarshavende er oppgitt og byggegebyr betalt vil byggetillatelse bli gitt.
f) Arbeidet må ikke utføres anderledes enn de godkjente planer viser uten skriftlig godkjennelse.

I henhold til bygningslovens § 17, jfr. § 15, kan vedtaket påklages til fylkesmannen. Klagen skal fremsettes skriftlig for bygningsrådet og må være fremsatt innen 3 uker fra dette varsel er mottatt, jfr. forvaltningslovens kapittel VI.

Det gjøres oppmerksom på at ethvert byggearbeid med brutto gulvflate over 60 m² skal registreres av fylkesforsyningsnemnda. Dersom det ikke allerede er gjort, bes utfylt registreringsskjema med tegninger sendt forsyningsnemnda, v/teknisk etat, 4891 Grimstad. Det er en forutsetning for utbetaling av refusjon for boligbygg at bygget er registrert.

Teknisk sjef

bl. nr. 4

GRIMSTAD BYGNINGSRÅD

SAK: 488/75
OH/hk

Fellesgarasje, Volleveien, Groosåsen Søndre Felt A og B, Nøkkelhus. Olav Lindtveit.

Melding datert I/9-75 . Området er regulert.

Det søkes om oppføring av rekkegarasjer for 8 biler. Nabovarsel er levert. Det er ikke innkommet merknader.

Oppgitt minsteavstand til offentlig vei I0 meter.

Garasjene skal oppføres med brannvegg mot bolighusene og rekken skal forøvrig deles med brannvegg for 2+4+2 garasjer.

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet godkjenner oppføring av felles garasjeanlegg i rekke for 8 biler i Volleveien, Groosåsen Søndre. Felt A og B på følgende vilkår:

I. Det må oppføres brannvegg mot bolighus.

2. Forøvrig må garasjene oppføres i henhold til byggeforskriftenes kap. 38:43.

Forøvrig gjelder vanlige vilkår.

Kommunedelplan

Adresse: Volleveien 49, 4879 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 3/257/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

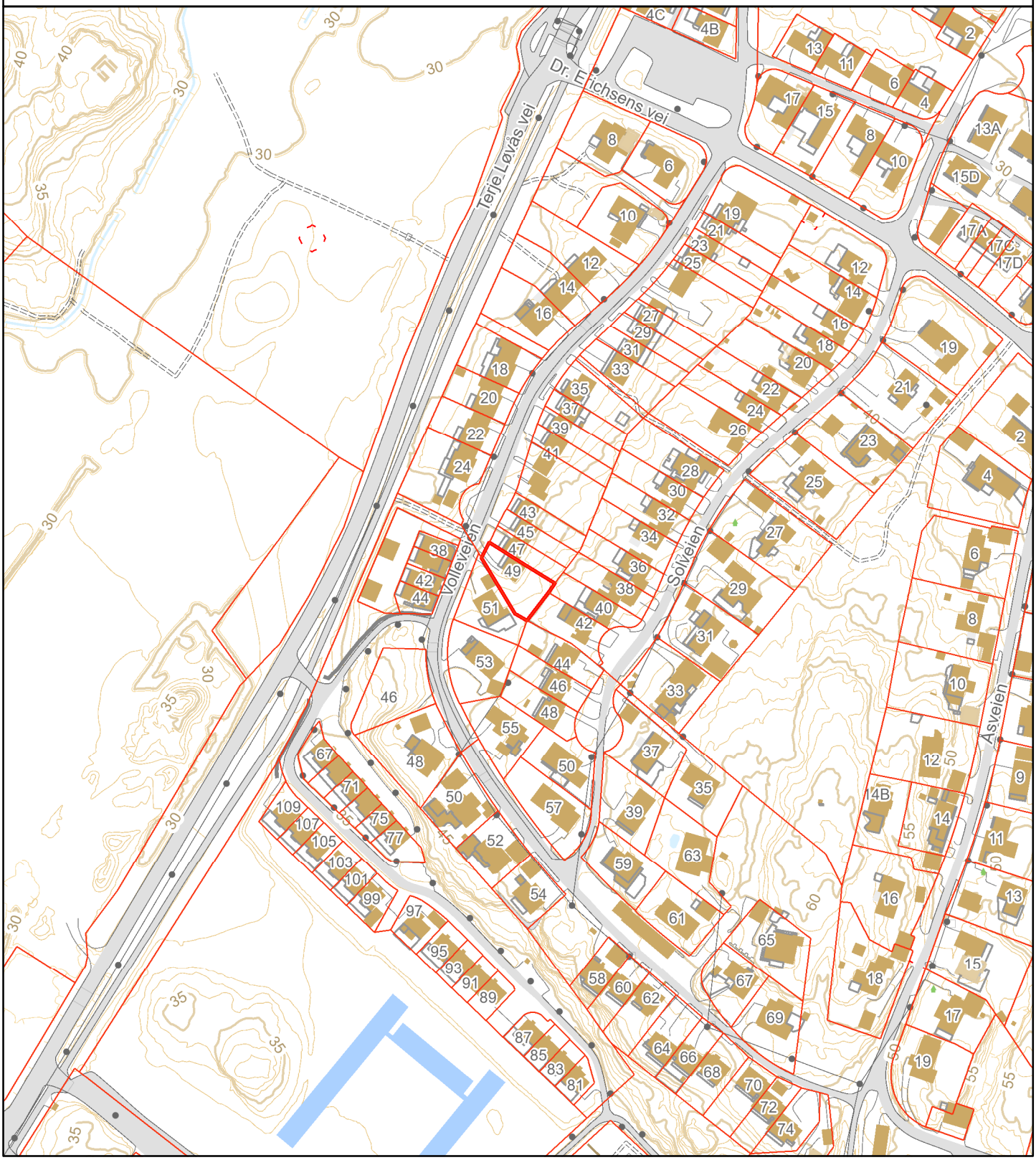
Formål:

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-02-05



Kommuneplan

Adresse: Volleveien 49, 4879 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 3/257/0/0

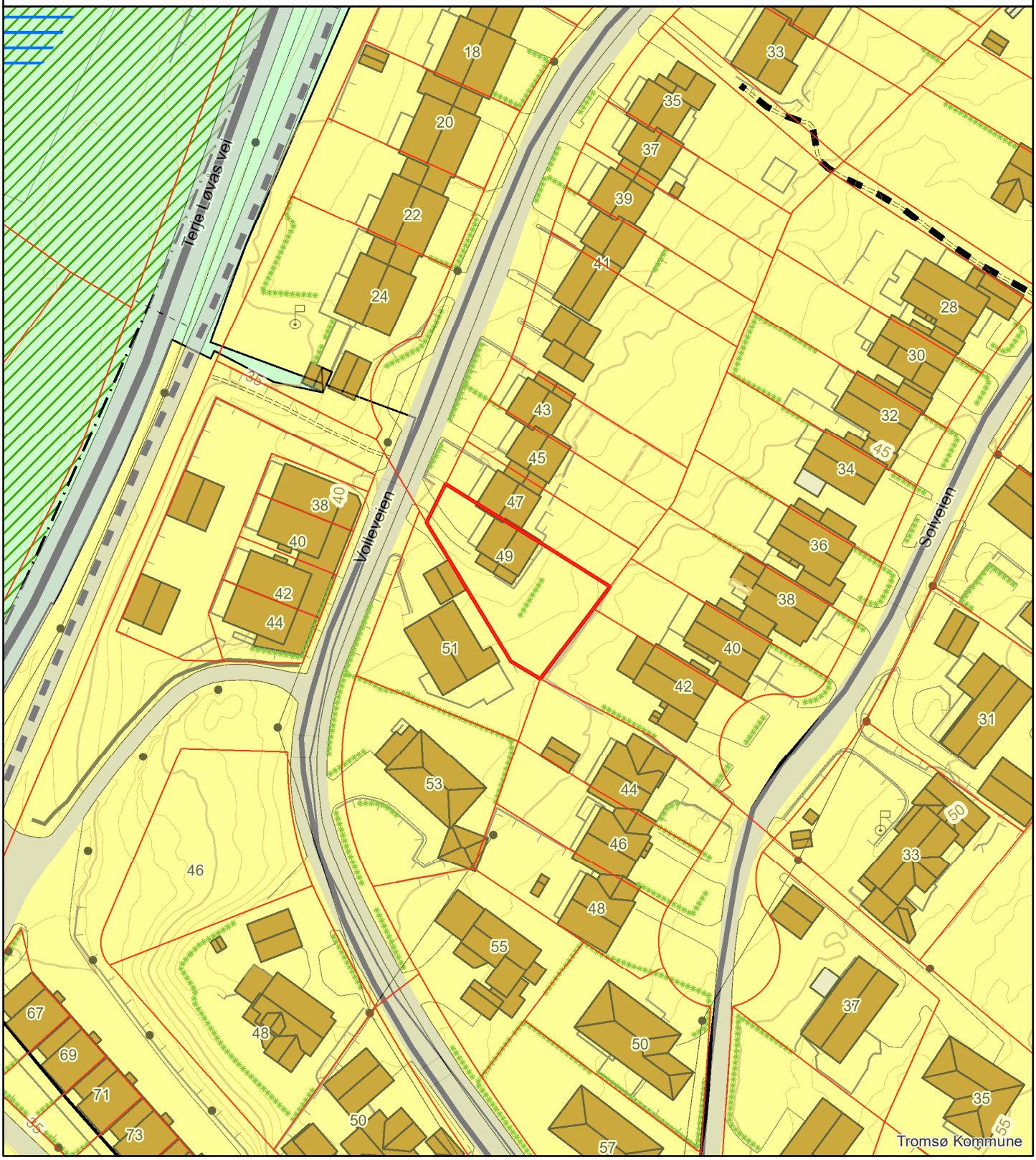
Planident:	0
Ikrafttredelsesdato:	21.10.2019
Plannavn:	Grimstad
Bestemmelser:	https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0
Formål:	Boligbebyggelse nåværende

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-02-05



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

Reguleringsplan

Adresse: Volleveien 49, 4879 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 3/257/0/0

Planident:	37
Ikrafttredelsesdato:	25.7.1968
Plannavn:	GROOSÅSEN SØNDRE, Bebyggelsesplan Vollev, Dalv

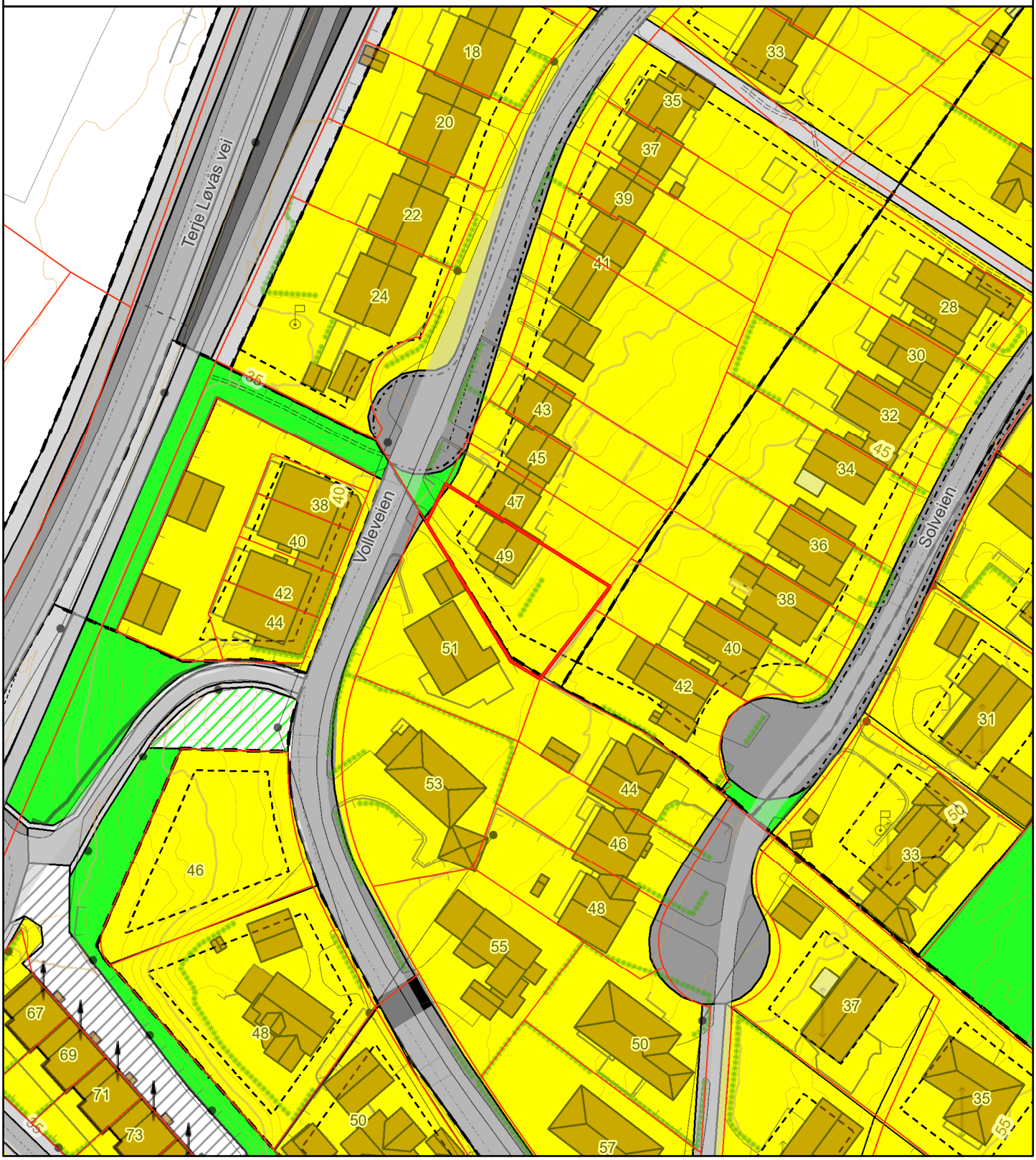
Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-02-05



Tegnforklaring - Reguleringsplan

1242 - Avkjørsel


1273 - Regulert møneretning

1203 - Regulert tomtegrense

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1259 - Måle- og avstandslinje

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsplanomriss

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Konsentrert småhusbebyggelse

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER

Anlegg for lek

Felles avkjørsel

Felles lekeareal for barn

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GROOSÅSEN SØNDRE, FJÆRE KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

a) I området for konsentrert boligbebyggelse kan oppføres rekkehus, kjedehus og atriumhus. Rekke- og kjedehusene kan oppføres i inntil 2 etasjer. Underetasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Ingen av feltene kan bebygges før det for vedkommende felt foreligger godkjent tomtedeling dersom bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan for hele feltet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles. Høyden fra ferdig planert terreng til topp møne må ikke for 2 etasjes hus overstige 8,75m - for hus med underetasje må høyden fra ferdig planert terreng til topp møne ikke overstige 12 m.

b) I områdene for frittliggende bebyggelse kan husene oppføres i inntil 1,5 etasje. Underetasje kan innredes der terrenget tillater det innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,15. Høyden fra ferdig planert terreng til topp møne må for 1,5 etasjes hus ikke overstige 7,5m - for hus med underetasje må den ikke overstige 10,5m. Bebyggelsen skal oppføres som vist på planen med møneretning som angitt og skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet.

§ 3.

I området for frittliggende bebyggelse kan garasjer oppføres med grunnflate ikke over 42m^2. Garasjene skal sammenbygges med bolighuset og skal tilpasses dette med hensyn til form, farge og materialvalg. Garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. På situasjonsplanen skal videre være vist oppstillingsplasser for 2 biler.
I området for konsentrert bebyggelse skal det avsettes 2 oppstillingsplasser for bil pr. leilighet

§ 4.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming. Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5.

Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller annen buskbeplantning. Hvor gjerde kommer til anvendelse skal dette maksimum være 80 cm høyt, og må i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Porter må ikke ha større høyde enn gjerdet. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

§ 6.

De ikke bebygde områder må gis en tiltalende utforming og beplantning. Ved byggeanmeldelse skal innsendes til bygningsrådet kotert situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan tomta tenkes planert samt hvordan tørkeplass, oppholdsplass og søppelkasse tenkes plasert. Det må innsendes plan i målestokk 1:500 for alle utendørs fellesanlegg, så som lekeplasser, oppholdsplasser o.l. samt planering, terrassering og beplantning av disse.

§ 7.

Avkjørselsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre, og traseen for atkomsvegen må på forhånd godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdet og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde. I området for konsentrert bebyggelse skal det på hvert av feltene være minst 1 småbarnlekeplass. Plassens størrelse fastsettes av bygningsrådet.

§ 9.

Felles bestemmelser:
Plassering av tørkestativ, søppelkasser o.l. må anordnes slik at disse etter bygningsrådets skjønn ikke sjenerer naboene.

§ 10.

Det er ikke tillatt med beplantning som etter bygningsrådets skjønn er til ulempe for de omboende eller den offentlige ferdsel. Eksisterende verdifulle trær på området må i størst mulig utstrekning bevares.

§ 11.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelser.

§ 12.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Fjære kommune.

Stadfestet av fylkesmannen 28.07.1969

SE NESTE SIDE FOR REG.BESTEMMELSER TIL ENDRING VOLLEVEIEN 2 OG 4.

REGULERINGSENDRING FOR DEL AV GROOSÅSEN SØNDRE,
VOLLEVEIEN 2 OG 4,
REGULERINGSBESTEMMELSER.

§ 0 GENERELT

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Kartet er i målestokk 1:1000

Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområder:
  - Boligområder B1 og B2

- Byggeområder:
  - Felles adkomstvei FA1
  - Felles lek FL1

- Offentlig trafikkområde
  - Støyvoll

FELLES BESTEMMELSER
Området er regulert til boligformål. Boliger kan være frittliggende, sammenkjedet eller sammenbygget, og husene skal være tilpasset terrenget for den enkelte tomt. Det må legges vekt på bebyggelsens utforming og plassering, slik at bygninger får en god landskapsmessig tilpassning og at silhuettvirkning unngås.

Garasje må bygges som en del av huset. Boligene kan oppføres i to fulle etasjeplan eller 1 etasje og innredet loft. I boliger med to fulle etasjeplan kan ikke loft innredes. Mønehøyde skal ikke overstige 9m målt fra gulv i laveste etasje, for boliger hvor terreng gir mulighet for underetasje, for øvrige skal mønehøyde ikke overstige 8m målt fra gulv i laveste etasje. Kotehøyde for topp grunnmur må godkjennes av bygningsmyndigheten.

Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming. Byggesøknad for alle tomtene i hvert felt skal leveres samtidig.

Hver enhet skal på egen grunn ha oppstillingsplass for biler, manøvreringsareal, m.v. i henhold til kommunens vedtekter til § 69,3 i plan- og bygningsloven.

Maks utnyttelse for alle tomtene i et felt samlet er 38 % BYA.

§ 1 BYGGEOMRÅDER

1.2 BOLIGFELT B1

1.2.0 Nye bygninger skal plasseres som vist på planen. Der det etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, og dette ikke er til vesentlig ulempe for omkringliggende bygninger, kan det foretas mindre justeringer av bebyggelsen.

1.3 BOLIGFELT B2

B2 er utført som flatereguleringsplan. Det må utarbeides bebyggelsesplan for feltet før byggetillatelse kan gis. Av planen skal det fremgå adkomst og parkeringsløsning.

2 FELLESOMRÅDER

2.1 Område FL1 er regulert til sandlek. Området er ca. 500 m^2 og kan benyttes for område B1. Sandlekeplassen møbleres etter Grimstad kommunes normer og den skal være opparbeidet og sikret før det gis brukstillatelse for første bolig. I bebyggelsesplan for B2 skal det innarbeides nødvendig areal til felles lek for området.

2.2 Felles adkomst, FA1, skal benyttes som adkomst til eiendommene i B1.

§3 UNNTAK

3.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet.

3.2 Det er ikke tillatt å opprette avtaler som er i strid med reguleringsbestemmelsene for planen.

G.T.E. 28.11.00

Vedtatt i kommunestyret 29.01.01, sak 002/01.

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

Ledningskart

Adresse: Volleveien 49, 4879 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 3/257/0/0

Grimstad kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 551 m□
Dato: 2026-02-05



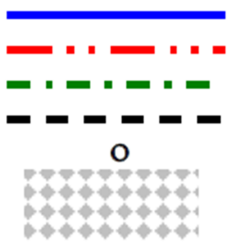
Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

Vann og avløp



Vannledning
Avløp fellesledning
Avløp spillvannsledning
Overvannsledning
Kum

Planlagte vann- og avløps-anlegg

Arealplaner under arbeid

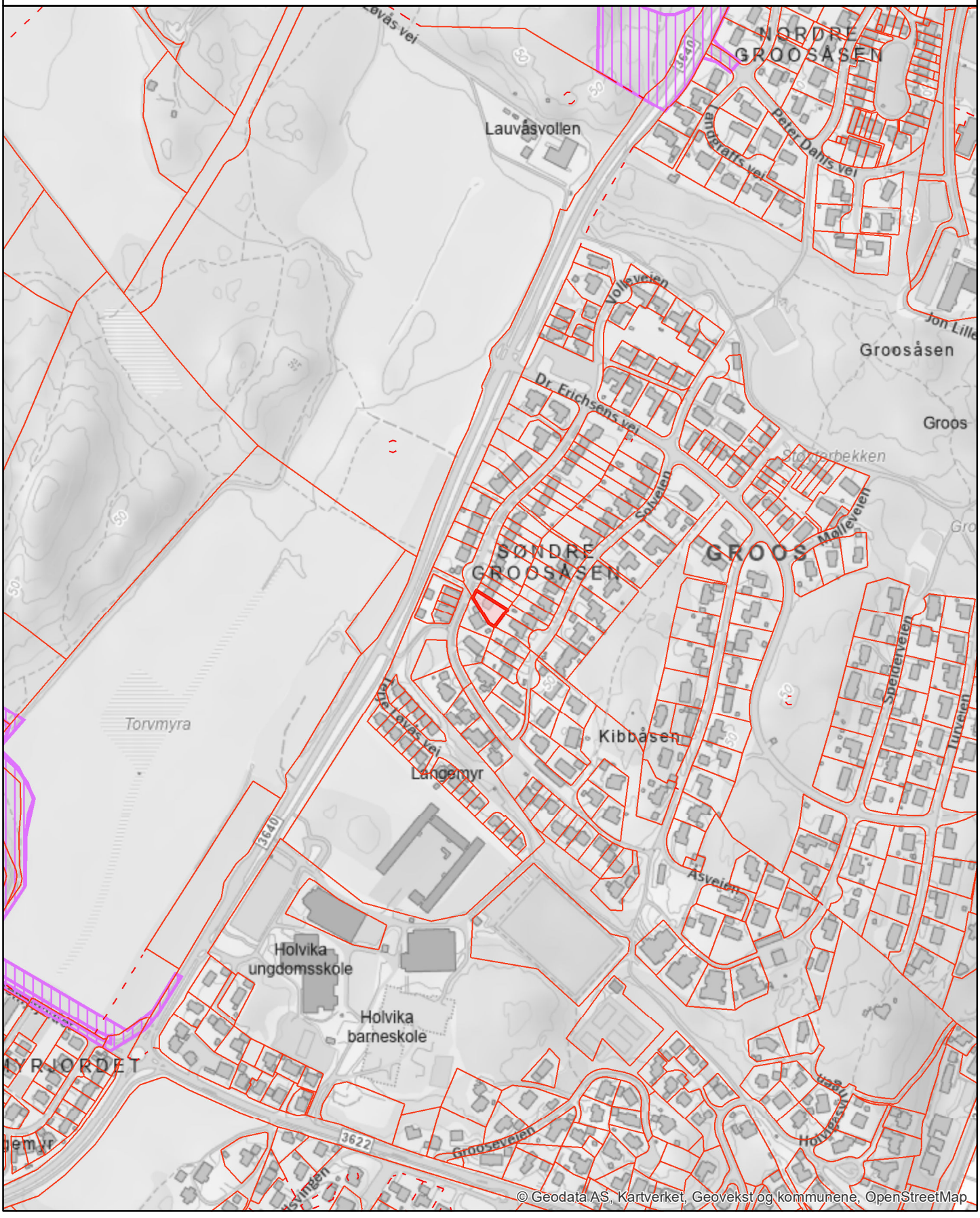
Adresse: Volleveien 49, 4879 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 3/257/0/0
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-02-05

Grimstad kommune

N

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



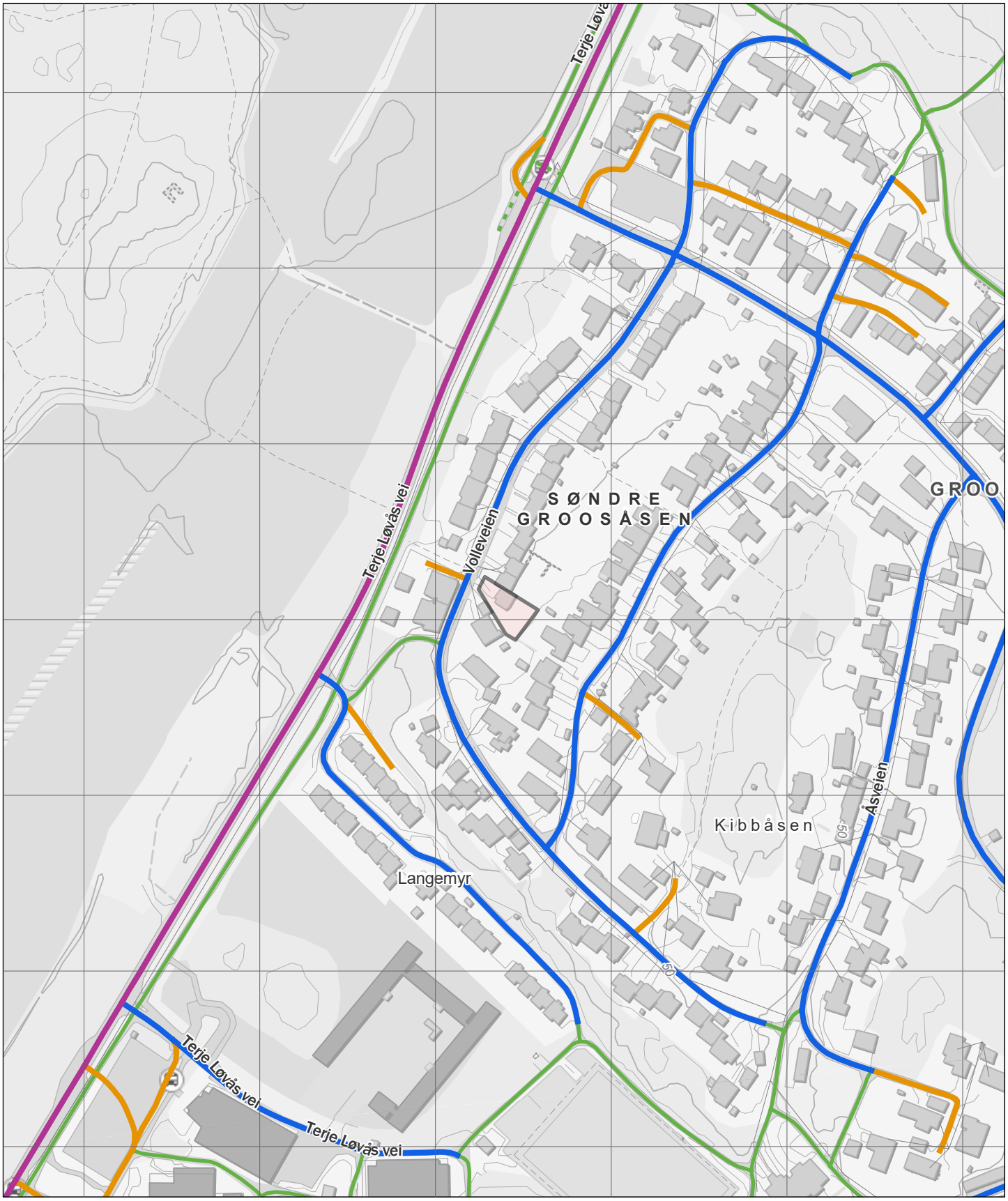
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Grimstad
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 3/257/0/0
Adresse: Volleveien 49, 4879 GRIMSTAD

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato:05/02/2026



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

Utskriftsdato: 05.02.2026

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.**	3	**Bruksnr.**	257	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Volleveien 49, 4879 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	4 817,84 kr
Sum	**4 817,84 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1532.31	1/1	0 %	1 532,31 kr	383,07 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	140 liter	25.54	1/1	0 %	3 575,25 kr	893,81 kr
					Sum	**5 107,56 kr**	**1 276,88 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.

Grimstad kommune
Adresse Postboks 123, 4891
Telefon

Utskriftsdato: 02.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 **Gårdsnr.:** 3 **Bruksnr.:** 257
Adresse: Volleveien 49, 4879 GRIMSTAD
Referanse: 58260018

April 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Forbruk vann	01.04.2024	30.04.2024	kr 152,97
Abonnement vann	01.04.2024	30.04.2024	kr 188,76
Forbruk avløp	01.04.2024	30.04.2024	kr 205,94
Abonnement avløp	01.04.2024	30.04.2024	kr 232,72
Feie-/Tilsynsgebyr	01.04.2024	30.04.2024	kr 47,67
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 828,06

Mars 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Forbruk vann	01.03.2024	31.03.2024	kr 152,97
Abonnement vann	01.03.2024	31.03.2024	kr 188,76
Forbruk avløp	01.03.2024	31.03.2024	kr 205,94
Abonnement avløp	01.03.2024	31.03.2024	kr 232,72
Feie-/Tilsynsgebyr	01.03.2024	31.03.2024	kr 47,67
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 828,06

Februar 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Forbruk vann	01.02.2024	29.02.2024	kr 152,97
Abonnement vann	01.02.2024	29.02.2024	kr 188,76
Forbruk avløp	01.02.2024	29.02.2024	kr 205,94
Abonnement avløp	01.02.2024	29.02.2024	kr 232,72
Feie-/Tilsynsgebyr	01.02.2024	29.02.2024	kr 47,67
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 828,06

Januar 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Forbruk vann	01.01.2024	31.01.2024	kr 152,97
Abonnement vann	01.01.2024	31.01.2024	kr 188,76
Forbruk avløp	01.01.2024	31.01.2024	kr 205,94
Abonnement avløp	01.01.2024	31.01.2024	kr 232,72
Feie-/Tilsynsgebyr	01.01.2024	31.01.2024	kr 47,67
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 828,06

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.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 3, Bruksnr 257	**Kommune:**	4202	Grimstad
Adresse:				
Veiadresse:	Volleveien 49, gatenr 2010 4879 Grimstad	**Grunnkrets:**	212	Groosåsen sør
		Valgkrets:	2	Holvika
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	5060202	Grimstad
		Tettsted:	3523	Grimstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Volleveien 49	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	13.06.1974	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	551,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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	4202/3/257	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	13.06.1974	Avgiver	4202/3/140	-551,3
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/3/257	551,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Volleveien 49	Bolig	113,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	113,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	113,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	166753384			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		63,0		63,0				
H02			50,0		50,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.