

Håland 20,
4886 GRIMSTAD

Prisantydning: kr 1 990 000,-

Eiendomsmegler Norge



Velkommen til Håland 20!



Landlig og flott beliggende eiendom på Håland med naturen som nærmeste nabo

Landlig beliggende enebolig med garasje naturskjønne omgivelser - romslig tomt med hage og terrasse

Adresse
Håland 20, 4886 GRIMSTAD

Område
Håland

Prisantydning
kr 1 990 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 191 m²
BRA Total: 191 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1890
Soverom: 2

Etasje: 3
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 2255.3 m²

Omkostninger: kr 50 840,-
Totalpris: kr 2 040 840,-
Formuesverdi: kr 803 011,-
Kommunale avgifter: kr 4 840,- per år
Eiendomskatt: kr 1 515,- pr. år



Maria Stornes
Eiendomsmegler

Tlf.: 90 57 03 07
Maria.Stornes@emnorge.no

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



Håland 20,
4886 GRIMSTAD

Velkommen til Håland 20!

Landlig beliggende enebolig oppført i 1890, opprinnelig oppført som skolebygning på Håland og senere tatt i bruk som bolig. Eiendommen ligger i naturskjønne og rolige omgivelser, ca. 30 minutters kjøring fra Grimstad sentrum, med flott utsyn over omkringliggende natur. Romslig tomt med opparbeidet hage, plen, beplantning, terrasse og platting, samt god boltreplass for familien. På eiendommen er det også en enkel garasje og bu. Boligen går over tre plan og inneholder vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad/vaskerom og soverom i 1. etasje. 2. etasje har gang/garderobe, to soverom og grovloft, mens kjelleren har innredet rom.

Velkommen til visning.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 129, bnr. 15
i Grimstad kommune.

Innhold
Eneboligen inneholder:
1. etg.: Vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad/ vaskerom og soverom.
2. etg.: Gang/ garderobe, to soverom og grovloft.
Kjeller: Innredet rom.

I tillegg står det garasje og bu på eiendommen.

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

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

Det foreligger tegning for garasje, men ingen ferdigattest. Ref punkt om ferdigattest i salgsoppgave.

Standard
Eneboligen er av eldre årgang bygd rundt 1890. Det var opprinnelig skolebygningen på Håland, men er i senere år tatt i bruk som enebolig. Boligen har noe behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Når man kommer inn i boligen blir man møtt av entre, og videre inn i større gang. Fra entreen er det adkomst til en romslig bod med god lagringsplass. Her er det gode muligheter for å etablere praktisk garderoberom, evt bruke til øvrig oppbevaring. I gangen er det peisovn for oppvarming. Det er også en eldre åpen peis, som ikke er i bruk.

Boligen har så en romslig stue/spisestue med utgang til terrasse. I stuen er det en peis av eldre årgang. Denne er ikke montert eller i bruk. Stuen har god plass til møblering etter eget ønske og behov.

Videre kommer vi inn på kjøkkenet. Kjøkkenet har laminatgulv og innredning med eldre skaprammer, mens benkeplate og fronter er nyere. Rommet er adskilt fra stue og har plass til et lite kjøkkenbord. Kjøkkenet er romslig og har godt med skap- og benkeplass. Det er frittstående hvitevarer på kjøkkenet. Det er vedovn på kjøkken.

I 1. etasje er det også et lite rom som er benyttet som soverom. Det er opplyst fra tidligere eier om at dette rommet er en ombygget gang. Det er for øvrig to soverom til i 2. etasje. Det ene rommet er av god størrelse og har god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Soverom 2 er noe mindre, men har også plass til dobbeltseng og en fin utsikt over landlige omgivelser.

På bad/vaskerom er det flislagt gulv og trepanel, malt tapet og malt pipe på vegger. Det er innredning, wc, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Våtrommet er klart for oppgraderinger.

Stort grovloft med masse lagringsplass og potensialet for ekstra utnyttelse.

Areal
BRA - i: 191 m²
BRA totalt: 191 m²
TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 25 m² Innredet rom
1. etasje
BRA-i: 121 m² Bod, bod 2, vindfang, gang, stue, stue 2, bad/vaskerom, kjøkken og soverom

2. etasje
BRA-i: 45 m² Soverom, soverom 2, gang og grovloft

TBA fordelt på etasje
1. etasje
25 m²

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Det foreligger ikke tegninger.

Byggemåte og tilstandsrapport
Trekonstruksjon med trekledning. Taket er trekonstruksjon. Tekking av undertak er sutaksplater. Yttertekking av betongstein. Vannbord og vindski av tre.

Tilstandsrapport:

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Andreas Natvig den 03.09.2026, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Opprinnelig skolehus bygget rundt 1890, endret til bolig siden. Landlig beliggenhet med romslig tomt. Boligen fremstår med vesentlig etterslep vedlikehold. Stedvis ufagmessig arbeid, og det er en eldre bolig som

medfører avvik pga skjevheter i tak, etasjeskiller, alder kledning/bygningsdeler, enkelte eldre vinduer, røropplegg mm. Dersom man ikke er bygningskyndig så må dette medbringes på visning for å forstå omfang av potensielt vedlikehold som kreves i en slik eldre bolig. Kontinuerlig
ettersyn og vedlikehold må forventes. Det må forventes mindre bygningsmessige avvik som er normalt utfra alder men som ikke er nevnt derav.

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

Vurdering av avvik:
• Avvik: Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. 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.
• Avvik: Det mangler dokumentasjon/historikk i sikringskap. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Avvik: Røykvarslere og pulverapparat må kvalitesikres i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som kan medføre helserisiko for beboere over tid.
• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, en såkalt utvidet el sjekk. Om ikke så er det økt risiko for feil med anlegget som kan medføre behov for vedlikehold, potensielt fare mm.
• Røykvarslere og pulverapparat bør kontrolleres og eventuelt oppgraderes for å sikre at de oppfyller gjeldende krav til brannsikkerhet.
Manglende eller mangelfullt utstyr kan medføre økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Taktekking,TG2

Tekking av undertak er sutaksplater der stikkmessig kontrollert. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført. Yttertekking av betongstein. Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.
Vurdering av avvik:

- Taktekkinger nyere ukjent årgang da utført av tidligere eier. Taktekking på kvisten er ny for ca 5 år siden ifølge tidligere tilstandrapport. Det gis en tg2 fordi det er opplyst at taktekking muligens utført som egeninnsats av tidligere eier og fremsto noe ufagmessig. PÅ baksiden er det etablert blikkplater nedre del av tak for å unngå knekte takstein. Enkelte løse/skjeve mønestein. Generelt noe ufagmessig utførsel og vedlikehold påregnes.

Tiltak

- Det er opplyst at deler av taktekkingen kan være utført som egeninnsats av tidligere eier, og det er observert noe ufagmessig utførelse på kvisten. Konsekvensen er økt risiko for skjulte feil, redusert kvalitet og fremtidige skader, samt manglende dokumentasjon på utførelsen. Det anbefales at taktekkingen vurderes ytterligere og eventuelt dokumenteres av fagperson. Knekte takstein i front bør skiftes ut for å hindre vanninntrenging og følgeskader på undertak og konstruksjon. Blikkplater på baksiden bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de gir tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak,TG3

En pipe beslått. Den andre ikke beslått. Stigtrinn feier montert. Vannbord og vindski av tre. Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/ barnåler eller liknende.
Vurdering av avvik:
- Varierende alder beslagsløsninger. Stedvis malingflass/værslitasje på vannbord og vindski. Noe skjevhet i et vannbord på stuevindu, vil medføre at vann ledes mot vindu. Vesentlig alder og værslitasje stedvis, malingflass, råte mm. Den ene pipen er beslått, den andre kun beslått i overgang tak. Den ene pipen har pressenning rundt pga tidligere lekkasje. Pipe bør beslås og den andre undersøkes. Noe skjevhet i takrenner, stedvis dårlig funksjon.

Tiltak

- Pipe bør beslås og den andre pipen bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak til fuktinnsig, for å unngå videre fuktskader i boden. Utbedres. Vannbord og vindski med malingflass og værslitasje bør vedlikeholdes/byttes for å hindre råte og forringelse av treverket. Skjevhet i vannbord ved stuevindu bør rettes opp slik at vann ledes bort fra vinduet, for å unngå vanninntrenging og skade på vinduskonstruksjonen. Skjevhet i takrenne bør utbedres for å sikre korrekt avrenning og hindre vannskader på fasade og grunnmur.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Trekonstruksjon.
Vurdering av avvik:

- Det er ikke oppbygging av konstruksjoner og lufting lik vi bygger med idag. Det må forvente alderstegn tsom eldre fuktskjolder, skjevheter, tegn til aktivitet borrebille mm. Lavere bæreevne og skjevhete rmå forventes.

Tiltak

- Det anbefales å overvåke konstruksjonen for videre utvikling av skader, samt vurdere utbedring av lufting og eventuelle skjevheter dersom dette forverres. Manglende moderne lufting og alderstegn som fuktskjolder og insektaktivitet kan medføre økt risiko for fuktskader, råte og ytterligere svekkelse av konstruksjonen over tid.

Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG3

Trekonstruksjon med trekledning.
Vurdering av avvik:
- Trolig eldre laftet konstruksjon opprinnelig, sannsynlighet for at det ikke finnes noen isolasjon i vegger er sannsynlig. Det må forventes bakenforliggende råte mm som må byttes. Generelt eldre kledning, fremstår med alder og værslitasje med malingflass mm. Vesentlig råte ved inngang, åpent inn i konstruksjon. Utfra alder så bør det påregnes fremtidig modernisering med etterisolering, vindtetting, lufting og museband mm ihht dagens standard.

Tiltak

- Kledning ansees moden for utskiftning. Manglende isolasjon og utilstrekkelig vindtetting kan føre til varmetap, dårlig inneklima og økte oppvarmingskostnader.Det anbefales å etterisolere, etablere vindtetting, lufting og musebånd i henhold til dagens standard for å redusere risiko for fremtidige skader og forbedre energieffektiviteten.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys,TG3

Tre og pvc vinduer.
Vurdering av avvik:
- I 2 etasje er det et vindu av ukjent årgang på soverom, et fra 1997 i stue/soverom, og et eldre i grovloft. I 1 etasje er det et nyere pvc vindu i gangen, ellers vinduer fra 1997 og et noe eldre. I kjeller er det nyere pvc vinduer fra 2017. Det er varierende slitasje, men stedvis malingflass/værslitasje mm. Knust glass på et vindu råloft.

Tiltak

- Vinduer med knust glass må skiftes for å sikre forsvarlig bruk og unngå inntrenging av fukt og kulde. Vinduer med malingflass og værslitasje bør vedlikeholdes og overflatebehandles for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for råte og fuktskader. Generell modernisering eller vedlikehold påregnes. Eldre vinduer bør følges opp med jevnlig kontroll, da økt alder og slitasje gir økt risiko for varmetap, trekk og fremtidige skader.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Ytterdører,TG2

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill. - balkongdør stue, tredør med isolerglass, fra 2015. Funksjon OK. - inngangsdør oppe, tredør med isolerglass, noe eldre. Funksjon OK. - inngangsdør nede, tredør med isolerglass. Tar litt i karm. 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. 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:
- Slark i håndtak på inngangsdører oppe. Mangler beslag på inngangsdør nede, under den.

Tiltak

- Slark i håndtak på inngangsdører oppe bør utbedres for å sikre god funksjon og redusere risiko for ytterligere slitasje eller funksjonssvikt. Det bør monteres beslag under inngangsdør nede for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skade på dør og omkringliggende konstruksjon.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG2

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Beleggningsstein ved kjellerinngang.

Vurdering av avvik:
- 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. Aldersslitasje treverk. Stor avstand mellom spiler. Rekkverk noe ufagmessig med høydeforskjell på rammeverk mm. Noe ujevnheter og vekst i beleggningsstein ved kjellerinngang.
- Skjevhet, alder og værslitasje. Vekst beleggnings stein mm.

Tiltak

- Rekkverkets høyde bør vurderes oppgradert til dagens krav på 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Dagens forskrift stiller strengere krav enn da bygget ble oppført, og manglende tilpasning kan medføre økt fare for personskade. Rekkverkets høyde bør vurderes oppgradert til dagens krav på 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Dagens forskrift stiller strengere krav enn da bygget ble oppført, og manglende tilpasning kan medføre økt fare for personskade.

- Skjevhet, alder og værslitasje bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen

for følgeskader på konstruksjonen. Vekst på belegningsstein bør fjernes for å unngå glatte overflater og forringelse av steinen.

Utvendige trapper,TG2

Enklere trapper/pukk.

Vurdering av avvik:
- Håndløper en side øvre del. Ingen på nedre del, men mindre fallhøyde. Sprekk i nedre trinn. Et trinn er av pukk som er støttet opp, skjevhet i støtte/plank. Noe skjevhet i de øvre trinnene. Sprekk nedre trinn. Ingen håndløper på trapp ved terrasse. Trapp ved terrasse er noe skjev, aldersslittasje, og ingen håndløper.

Tiltak

- Det bør monteres håndløper på begge sider der det mangler, for å redusere risikoen for fall og personskader. Sprekker og skjevheter i trinnene bør utbedres for å sikre stabilitet og trygg bruk av trappene. Trapp ved terrasse bør rettes opp og utstyres med håndløper for å ivareta sikkerheten. Manglende utbedring kan føre til økt fare for ulykker og ytterligere forringelse av trappenes tilstand.

Innvendig

Overflater,TG2

Vurdering av avvik:
- Varierende stand overflater. Hovedsakelig fremstår det normalt med moderniserte/normale overflater. Men man har rom med svært enkle overflater, aldersslitasje mm. Som f.eks: - grovloft, svært enkelt. - boder, slitt/malingflass tak, generelt enkel mm. - stedvis utført ufagmessig innsats, synlig på listverk mm.

Tiltak

- Det anbefales å utbedre overflater med tydelig slitasje, malingflass eller ufagmessig utførelse for å sikre tilfredsstillende kvalitet og estetikk. Ufagmessig utført arbeid, spesielt på listverk, kan medføre redusert holdbarhet og økt risiko for skjulte feil eller fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt utbedres av fagperson for å redusere risikoen for mangler og sikre dokumentert kvalitet.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner,TG2

Etasjeskille i tre. Nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk. Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

Vurdering av avvik:
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Utfra alde og byggeskikk så ansees skjevheter normalt. Stedvis knirk.

Tiltak

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig som denne. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes. Stedvis knirk kan utbedres ved å helskru spongulv til bjelkelag, noe som kan redusere knirk i undergulvet. Uten utbedring kan høydeforskjeller påvirke møblering og eventuelt bytte av gulv.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen,TG3

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

Vurdering av avvik:
- Det gis en tg3 fordi det gjøres oppmerksom på at den ene pipen ikke er i bruk og ikke ledet over tak. Trenger ingen tiltak. Vedovn til denne i stor stue, denne er ikke koblet til, så i praksis er det ikke mulig å fyre i pipen per dags dato. Eldre bakerovn/grue i gangen, denne er ikke tilkoblet til bruk. Vedovn stue og gang, samt nyere vedovn i kjøkken. Noe for liten ubrennbar flate foran vedovn i stue, marginalt, mangler 3-4 cm.

Tiltak

- Det bør etableres tilstrekkelig ubrennbar plate foran vedovnen i stuen for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for brann. Det anbefales at pipe og ildsteder kontrolleres av kvalifisert fagperson før eventuell bruk, for å sikre at de er i forskriftsmessig stand og ikke utgjør brannfare. Manglende tilkobling og bruk av enkelte ildsteder medfører ingen umiddelbar risiko, men det bør ikke fyres i den.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje),TG3

Punktet gjelder de vegger som er påforet på innvendige side innenfor murvegg/grunnmur.
Vurdering av avvik:
- I kjeller ved bereder er det påvist fuktinnsig i kjeller. Betonggulv her fjernet for å drenere fukt ut best mulig samt det er satt inn avfukter. Tidligere eier har opplyst om mindre periodevis fuktinnsig i bod innenfor inngangsparti. På generelt grunnlag nevnes det at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påforer innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater. I eldre boliger vil det være kapillærsug,

hvilket vil si fuktoppsug opp gjennom mur/betonggulv. Dette skyldes at tidligere byggeskikk ikke har fuktsperre under betongstøp.

Tiltak

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktinnsig og eventuelle skader i de påforede konstruksjonene. Vegger med påforede konstruksjoner mot grunnmur anses som risikokonstruksjon, da det kan forekomme skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner, noe som kan føre til redusert levetid og behov for omfattende utbedringer. Det anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt å vurdere fjerning av påforede konstruksjoner dersom det påvises skader.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Krypkjeller,TG3

Det er krypkjeller under deler av boligen.
Vurdering av avvik:
- Generell risiko som finnes ved å ha krypkjellere. Det ble foretatt fuktmåling i treverk like ved luke, normalt. Det er tegn til aktivitet borrebille. Dette må undersøkes nærmere. Det anbefales å ha plast/ fuktsperre på grunnen i krypkjeller for å unngå/ redusere fordampning av fukt fra grunnen. Det finnes nok også utilgjengelige krypkjeller under resten av bolig. Medfører ytterligere potensielt skjult avvik.

Tiltak

- Det bør gjennomføres en grundig inspeksjon av krypkjelleren for å avdekke omfanget av eventuell borrebilleaktivitet, og eventuelle skader bør utbedres av fagperson for å hindre videre skade på trekonstruksjoner. Det anbefales å legge plast eller annen egnet fuktsperre på grunnen i krypkjelleren for å redusere fordampning av fukt, da dette kan forebygge fuktskader og råte. Siden deler av krypkjelleren er utilgjengelig, er det økt risiko for skjulte skader og avvik. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre tilkomsten, slik at hele arealet kan inspiseres og eventuelle skjulte skader kan avdekkes.

Innvendige trapper,TG2

Tretrapper.

Vurdering av avvik:
- Eldre trapper med slitasje i trinnflate mm. Håndløper en side deler. Skjevhet i trapp.

Tiltak

- Det bør vurderes montering av håndløper på begge sider for å bedre sikkerheten. Skjevhet i trappen kan medføre økt risiko for fall og bør utbedres for å sikre trygg bruk.

Innvendige dører,TG2

Tredører.

Vurdering av avvik:
- Varierende funksjon. Enkelte tar litt i karm/svill, mens andre ikke er til å lukke. Enkelte forsøkt høvlet uten hell. Slark håndtak. Skjevhet/mellomrom mellom dørblad og karm. mm.

Tiltak

- For fullverdig funksjon må endel av dører byttes. Dører som ikke lar seg lukke eller tar i karm/svill kan over tid føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner.

Våtrom
1 etasje > Bad/vaskerom
Generell,TG3

Flislagt gulv og trepanel/malte tapet/pipe.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det gis en dårlig karakter fordi rommet ikke har sluk eller fuktsikring løsninger. Det fungerer siden det er dusjkabinett og ingen vesentlig påkjenning på gulvet ved normalt bruk. Fliser på gulv, og trelister langs gulv mot deler av yttervegg mm. Ved evt lekkasje eller mye vannsøl så vil dette ledes ned. Trepanel, malt tapet og malt pipe på vegger. Ikke fuktbestandig trepanel og tapet, oppsyn ved bruk. Innredning, wc, dusjkabinett, opplegg vaskemaskin og utslagsvask. Normal bruksslitasje. Vifte, ikke i funksjon.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

1 etasje > Bad/vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

Våtsone vender mot yttervegger, hulltaking ikke foretatt. Brukes dusjkabinett.
Vurdering av avvik:
- Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, med utslag.

Tiltak

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktutslag i våtsone.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelen.

Kjøkken

1 etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Laminatgulv. Innredning har eldre skaprammer men nyere benkeplate og fronter. 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. Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.
Vurdering av avvik:
- Eldre skaprammer. Eldre men med gjenværende bruksverdi dersom dette er ønskelig.

Tiltak

- Eldre skaprammer kan beholdes dersom bruksverdien vurderes som tilstrekkelig, men det må påregnes behov for oppgradering på sikt for å opprettholde standard og funksjon.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger,TG2

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år. Stoppekran plassert i kjeller. Borrevann, OK kvalitet ifølge eier. Ny pumpe for noen år tilbake.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på vannrør. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold.

Tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden til vannrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Konsekvensen av aldrende vannrør er økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader. Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

Innvendige avløpsrør,TG2

Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på vannrør. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.

Tiltak

- Det anbefales jevnlig overvåkning av tilstanden på avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg, noe som kan føre til lekkasjer eller driftsproblemer. Ved eventuelle problemer bør rørene vurderes nærmere av fagperson, og det kan være aktuelt med utskiftning eller utbedring. Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

Varmtvannsbereder/tank,TG2

Varmtvannsbereder plassert i kjeller og fra 1998. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

- Det anbefales å etablere fast tilkobling av varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrifter. Konsekvensen av å benytte stikkontakt er økt risiko for varmgang og brann i kontaktpunktet, noe som kan medføre alvorlige skader på bygningen.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG3

Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger.
Vurdering av avvik:
- Ingen nyere dreneirngsløsning rundt boligen og det er opplsyt/tegn til fuktinnsig kjeller/bod.

Tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Drenering og fuktsikring bør fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Grunnmur og fundamenter,TG3

En del med eldre gråsteinsmur og en del med pusset murvegger.
Vurdering av avvik:

- Det er stedvis riss, løs puss, prekker og malingflass. På eldre del med gråsteinsmur så er det sprekker og tegn til tidligere sig, deler av mur glidd ut og ufagmessig utbedret med treplank, byggskum mm. Stedvis påbegynt sprøytebetong liknende, synlig armeringsjern etc, ikke ferdigstilt.

Tiltak

- Sprekker og tegn til tidligere sig i gråsteinsmuren bør følges opp og eventuelt utbedres for å redusere risiko for ytterligere setningsskader og svekkelse av konstruksjonen. Utglidning må utbedres. Sprøytebetong ferdigstilles. Manglende utbedring kan føre til økt fuktinntrengning, forverring av skader og redusert levetid på grunnmuren.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Forstøtningsmurer,TG2

Varierende alder og utførsel.
Vurdering av avvik:
- Stedvis ufagmessig skiferstein. Byggskum synlig bak, mulig bruk som lim eller fug på noe vis. Løse stein. Sprekk. mm.

Tiltak

- Det bør foretas utbedring av ufagmessig utført skiferstein og fjerning av byggskum som er brukt som lim eller fug, da dette ikke er egnet materiale for slike formål. Konsekvensen av ufagmessig utførelse og bruk av feil materialer er økt risiko for redusert stabilitet, fuktskader og fremtidige vedlikeholdsbehov. Arbeidet bør vurderes og eventuelt utbedres av fagperson.

Terrengforhold,TG3

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig.

Vurdering av avvik:
- På baksiden av boligen er det fall i terreng som medfører økt påkjenning fra overvann. Det er opplyst om fuktinnsig i kjeller og bod som er en følgefeil pga fall på terreng. Det å utbedre fult ut vil trolig ikke være mulig da deler av grunnmur antas å stå på fjell, men man kan lage drensrør/grøfter etc.

Tiltak

- Det bør etableres dreneringstiltak, som for eksempel drensrør eller grøfter, for å lede overvann bort fra grunnmuren og redusere fuktpåkjenningen mot kjeller og bod. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinnsig og skader på konstruksjonen, spesielt i områder der grunnmuren står direkte på fjell og naturlig drenering er begrenset.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Septiktank,TG2

Septikktank i hage.

Vurdering av avvik:
- Trolig eldre septiktank. Funksjonell, men tg2 alder.

Tiltak

- Det anbefales tilstandsvurdering av septiktanken utført av kvalifisert fagperson. Konsekvens av høy alder er økt risiko for lekkasjer, forurensning og driftsproblemer.

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Svar: Ja. Bad ikke godkjent fra forrige eier. Jeg har ikke gjort noe på badet selv utenom å male.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Svar: Ja. Nytt arbeid. 2024. Vi har fjernet noen stein på grunnmuren og forsterket den. Utført av ufaglært.

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
Svar: Ja.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Svar: Ja. Nytt arbeid. 2024. Lagt varmekabel i stue og yttergang. Jeg er elektriker lærling på mitt 4. år og jeg har har en faglært elektriker til å se over alt før/under og etter prosessen. Utført av ufaglært.

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
Svar: Ja. Jeg har bårevann.

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Svar: Ja. Vi har dekket nedre del av pipa med pressning for å unngå evt vann inn da vi ikke visste tilstanden på taket.

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Svar: Ja. Vi har hatt mus i vinter, de kom seg inn på loftet.

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
Svar: Ja. Naboen litt lengre borti bygda sendte ut nabovarsel for bygging av låve. Dette går ikke utover vår tomt eller utsikt.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende

informasjon.

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

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Stekeovn, komfyr og oppvaskmaskin.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Eiendommen ligger flott til i landlige og rolige omgivelser på Håland, ca. 30 minutter fra Grimstad sentrum. Naturskjønne omgivelser rundt boligen og fine turområder like i nærheten. Godt utvalg av servicetilbud og fasiliteter i Grimstad. Nærmeste skole er Landvik, en kjøretur på ca. 20 minutter fra boligen.

Tomt
2255.3 m², eiet
Landlig tomt med hage, terrasse og platting ved inngang til underetasje. Romslig tomt med god boltreplass for lek og moro.

Eiendommen har usikre grenser. Oppgitt areal er basert på opplysninger gitt fra matrikkelinformasjon og eiendomskart mottatt fra Grimstad kommune. Tomtens areal er et anslag, og kan avvike i større eller mindre grad. Evt. arealavvik ved en senere oppmåling aksepteres av kjøper.

Adkomst
Fra sentrum følg Vesterled og ta så videre mot Bergemoen, fortsett mot Skiftenes og Herefoss. Ta inn til Birkedal og følg veien innover. Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Eiendomsmegler Norge og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering
Parkering i garasje, samt på egen tomt.

Bebyggelsen
Området består primært av gårdsbruk og eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid
Resvig barnehage

Skolekrets
Landvik

Offentlig kommunikasjon
Skolebuss

ENERGI

Oppvarming
Elektrisk og ved. Varmepumpe i spisestue. Peisovn i gang, kjøkken og stue. Varmekabler på bad.

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

Info strømforbruk
Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 30 000,- kr for 2025. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energiklasse
F

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 803 011 pr 2024

Formuesverdi sekundær
Kr 3 212 044 pr 2024

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter
Kr 4 840 pr 2026

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon kr. 3 320, feiing/tilsysgebyr og tømming av septiktank (annen hvert år, årsbeløp kr. 693,-)

Eiendomsskatt
Kr 1 515 pr 2026

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt kommer i tillegg til de kommunale avgiftene og utgjør årlig kr. 1 515,-.

Andre utgifter
Kjøper tegner eget forsikring, strøm-, internett- og eventuelt alarmabonnement, kostnaden vil variere i henhold til avtaler og vilkår som inngås.

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

TV/Internett/Bredbånd
Det er ikke innlagt fiber. Eier har benyttet Starlink.

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

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

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

Det foreligger tegning for garasje. Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen har borevann og septiktank. Septiktanken tømmes ca. hvert 2. år, men kan variere med bruk. Området kan bli pålagt å koble seg til offentlig avløpsnett, skulle det bli gjort tilgjengelig i området. Befinner eiendommen seg i et område hvor det ikke gis nye tillatelser for utslipp, kan man få pålegg om å bytte til minirenseanlegg. Kommunal vei frem til tomtegrense.

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

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

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

4202/129/15:
22.02.1972 - Dokumentnr: 661 - Skjønn
Ekspropriasjonsskjønn for klausulering av Rorevanns nedbørsfelt og anlegg av vannledning fra Rorevann til Saltrød i Moland
Gjelder denne registerenheten med flere

01.05.1935 - Dokumentnr: 900039 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4202 Gnr:129 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1281924 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0904 Gnr:129 Bnr:15

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut, men har ikke egen utleiedel.

Verneklasse/SEFRAK
Bygningen er Sefrak-registrert på grunn av bygningenes alder. I forbindelse med restaurering/ ombygging vil fylkets kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på www.riksantikvaren.no.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ingen boplikt.

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

Kommentar odelsrett
Det er ingen odelsrett.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 1 990 000

Totalpris
Kr 2 040 840

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

49 750,- (Dokumentavgift)
18 000,- (HELP Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
50 840,- (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
68 840,- (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
2 040 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
2 058 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

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

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

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

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller

bankremisse.

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

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

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

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

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

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

Vedlegg til Salgsoppgave
Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag. Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Eiendomsmegler Norges hjemmeside www.emnorge/58260141. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Meglers vederlag
Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Provisjon: 2,80 % av salgssum (minimum kr. 49 000,00,-).
Tilretteleggingsgebyr: kr. 8 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 24 900,-
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-
Betalingsutsettelse kr. 3 500,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 300,- pr. dokument.
Sikringsobligasjon: kr. 545,-.
Innhenting av opplysninger fra kommune: kr. 6 250,-

Alle beløp er inkl.mva.

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

Forsikring
Frende
Polisenummer: 1961259

Selger
Maria Halster Andreassen

Oppdragsanvarlig
Maria Stornes
Eiendomsmegler
Maria.Stornes@emnorge.no
Tlf: 905 70 307

Ansvarlig megler
Maria Stornes
Eiendomsmegler
Maria.Stornes@emnorge.no
Tlf: 905 70 307

Eiendomsmegler Norge, Grimstad , Storgaten 10

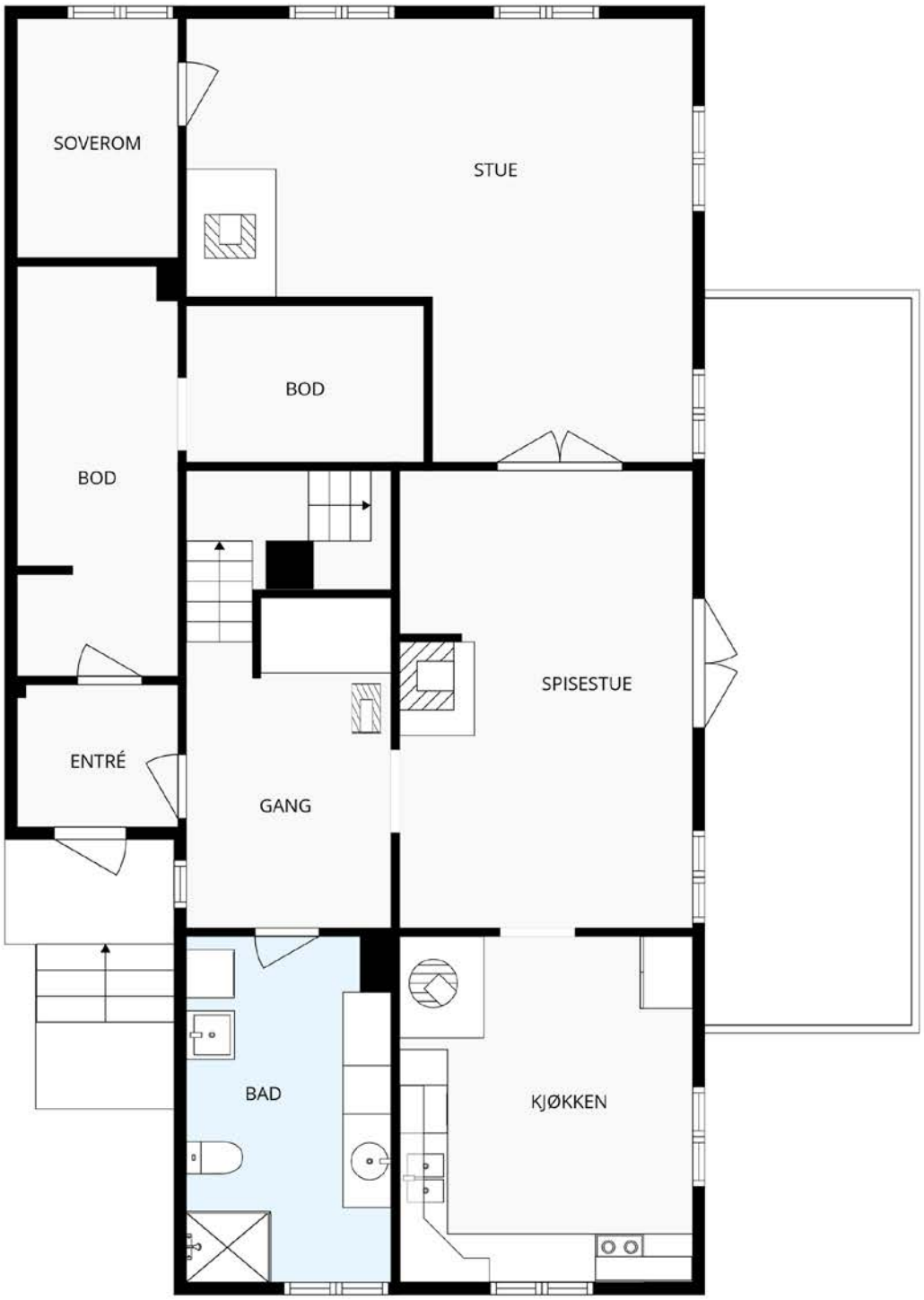
4876 GRIMSTAD
Tlf: 372 57 000
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

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

Oppdragsnummer
58260141

Salgsoppgavedato
15.09.2026

Plantegning



SØNNAVIND MEDIA

Eiendomsmegler Norge

Plantegningen(e) er en illustrasjon av boenheten
og er ikke målbar. Avvik kan forekomme



Lys og koselig stue med godt naturlig lysinnslipp



Spisestue med god plass til spisebord



Stue





Romslig kjøkken med god skap og benkeplass



Gang med peisovn



Entre med plass til å henge fra seg yttertøy



Gang



Romslig bad i 1. etasje



Bad



Soverom i 1. etasje (rommet var opprinnelig gang og er ikke et godkjent soverom)

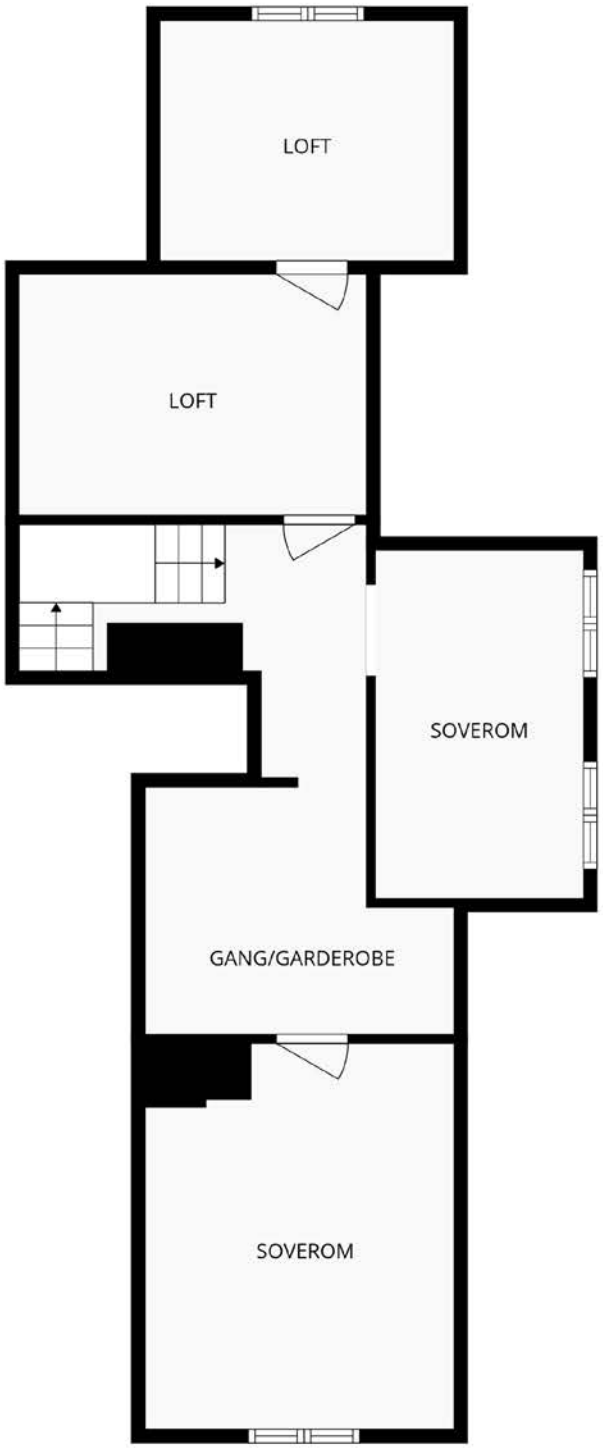


Det er i tillegg utslagsvask på badet



Stue (peisen er ikke tilkoblet)

Plantegning



SØNNAVIND MEDIA

Eiendomsmegler Norge

Plantegningen(e) er en illustrasjon av boenheten og er ikke målbar. Avvik kan forekomme



Mellomgang i 2. etasje, i dag brukt som garderobe og kontor



Lyst og fint soverom i boligens 2. etasje med god plass til dobbeltseng

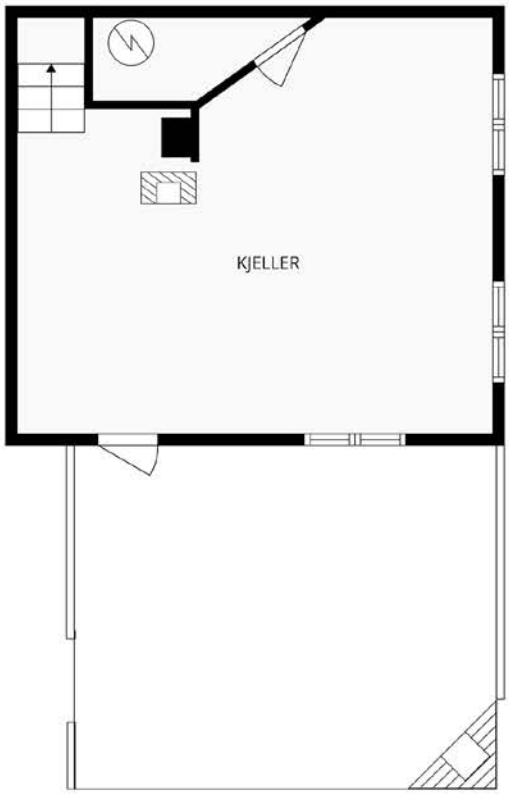


Soverom i 2. etasje med god plass til dobbeltseng og hyggelig utsikt



Gang 2. etasje

Plantegning



SØNNAVIND MEDIA

Eiendomsmegler Norge

Plantegningen(e) er en illustrasjon av boenheten
og er ikke målbar. Avvik kan forekomme



Underetasje er innredet som kjellerstue





Hyggelige uteområder med belegningsstein foran kjellerinngang



Koselig hage med god boltreplass



Fra stue er det utgang til terrasse



Nabolagsprofil

SPORT

Kilandsenteret Ballspill, sandvolleyball	9 min 6.2 km
Herefoss skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	15 min 15.8 km
Gym36	26 min
Family Sports Club Grimstad	26 min

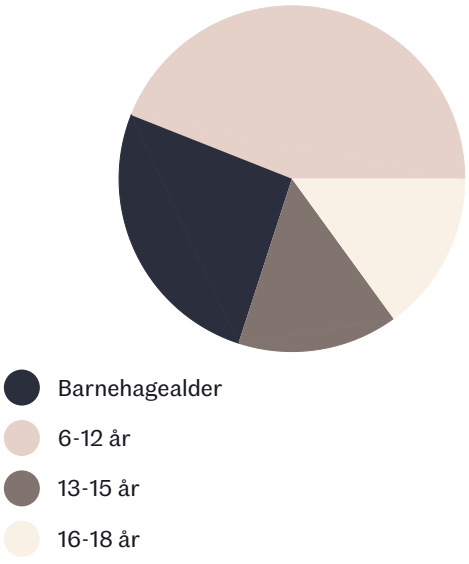
VARER/TJENESTER

Grimstad Stormarked	25 min
Vitusapotek Bergemoen	22 min

DAGLIGVARE

Snarkjøp Herefoss Mat As	16 min
Kiwi Bergemoen	22 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



OFFENTLIG TRANSPORT

Søre Herefoss Linje 134	10 min 8.6 km
Kristiansand Kjevik	45 min

SKOLER

Landvik skole (1-7 kl.) 385 elever, 18 klasser	20 min 20.9 km
Frivoll skole (1-7 kl.) 138 elever, 10 klasser	24 min 23.5 km
Grimstad International School (1-6 kl.) 18 elever, 2 klasser	26 min 23.7 km
Drottningborg ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 16 klasser	26 min 23.7 km
Holviga ungdomsskole (8-10 kl.) 185 elever, 10 klasser	28 min 25.1 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	26 min 23.5 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	32 min 29.4 km

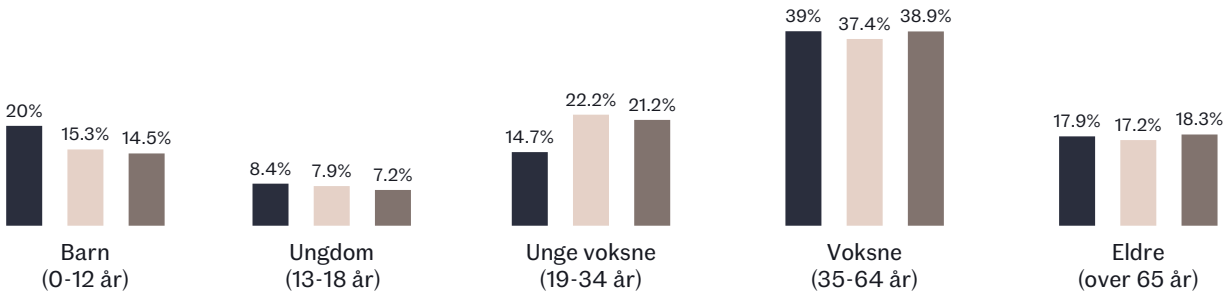
BARNEHAGER

Herefoss barnehage (1-5 år) 9 barn	16 min 16 km
Herefoss FUS barnehage (1-5 år) 13 barn	17 min 16.9 km
Resvik barnehage (1-5 år) 29 barn	19 min 20.3 km

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

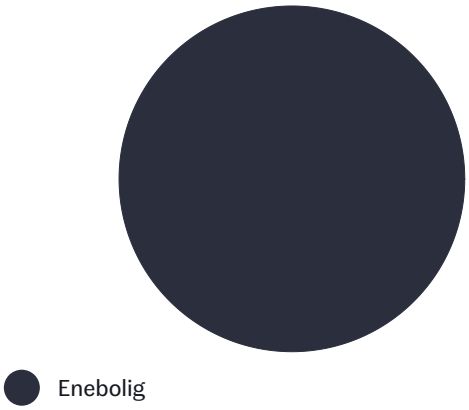
Nabolagsprofil

BEFOLKNING



OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Grunnkrets: Stalleland	94	55
Kommune: Grimstad	24 017	11 565
Norge	5 425 412	2 654 586

BOLIGMASSE



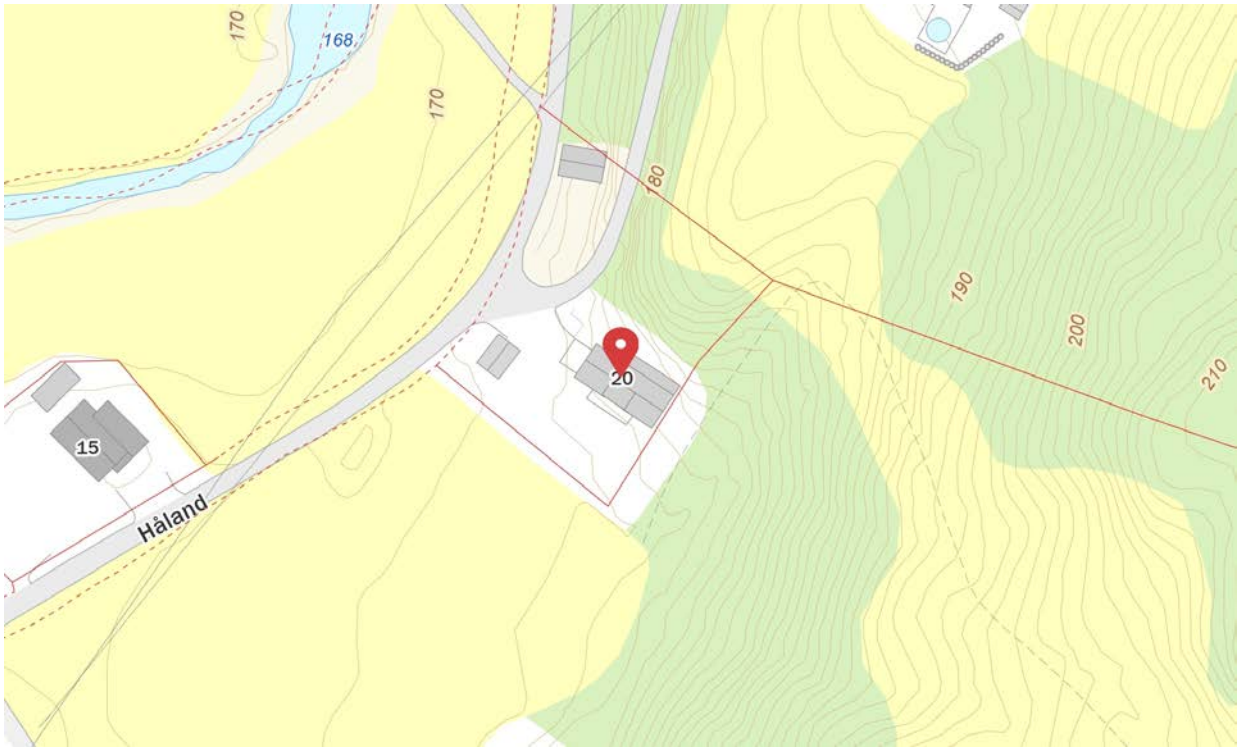
Enebolig

SIVILSTAND

		Norge
Gift	49%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	2%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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

Nabolagsprofil







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

Tilstandsrapport

Håland 20, 4886 GRIMSTAD

GRIMSTAD kommune

gnr. 129, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 191 m²



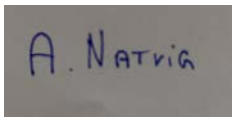
Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5722 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** QD9496

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.

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Opprinnelig skolehus bygget rundt 1890, endret til bolig siden. Landlig beliggenhet med romslig tomt.

Boligen fremstår med vesentlig etterslep vedlikehold. Stedvis ufagmessig arbeid, og det er en eldre bolig som medfører avvik pga skjevheter i tak, etasjeskiller, alder kledning/bygningsdeler, enkelte eldre vinduer, røropplegg mm. Dersom man ikke er bygningskyndig så må dette medbringes på visning for å forstå omfang av potensielt vedlikehold som kreves i en slik eldre bolig. Kontinuerlig ettersyn og vedlikehold må forventes.

Det må forventes mindre bygningsmessige avvik som er normalt utfra alder men som ikke er nevnt derav.

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.

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

Det er kun boligen som inngår i rapporten. Garasje, utvendige boder /uthus etc. er ikke kontrollert. Garasjer/boder med mer har generelt en enkel byggeskikk og standard, spesielt uthus er modent for endel vedlikehold.

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

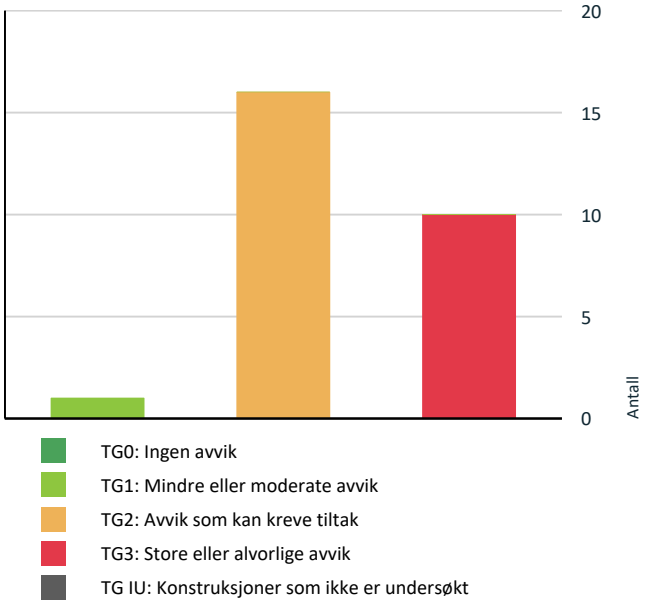
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

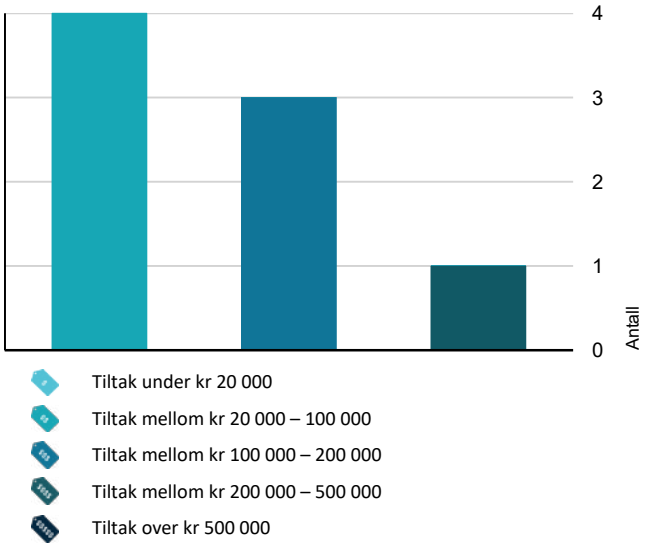
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Avvik: Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. 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.

Avvik: Det mangler dokumentasjon/historikk i sikringskap. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Avvik: Røykvarslere og pulverapparat må kvalitesikres i boligen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1890

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers bolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tekking av undertak er sutaksplater der stikkmessig kontrollert.

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

Yttertekking av betongstein.

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

Vurdering av avvik:
• Taktekkinger nyere ukjent årgang da utført av tidligere eier. Taktekking på kvisten er ny for ca 5 år siden ifølge tidligere tilstandrapport. Det gis en tg2 fordi det er opplyst at taktekking muligens utført som egeninnsats av tidligere eier og fremsto noe ufagmessig.

PÅ baksiden er det etablert blikkplater nedre del av tak for å unngå knekte takstein. Enkelte løse/skjeve mønestein.

Generelt noe ufagmessig utførsel og vedlikehold påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Det er opplyst at deler av taktekkingen kan være utført som egeninnsats av tidligere eier, og det er observert noe ufagmessig utførelse på kvisten. Konsekvensen er økt risiko for skjulte feil, redusert kvalitet og fremtidige skader, samt manglende dokumentasjon på utførelsen. Det anbefales at taktekkingen vurderes ytterligere og eventuelt dokumenteres av fagperson.

Knekte takstein i front bør skiftes ut for å hindre vanninntrenging og følgeskader på undertak og konstruksjon. Blikkplater på baksiden bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de gir tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging.





TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
En pipe beslått. Den andre ikke beslått.

Stigtrinn feier montert.

Vannbord og vindski av tre.

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

Vurdering av avvik:
• Varierende alder beslagsløsninger. Stedvis malingflass/værslitasje på vannbord og vindski. Noe skjevhet i et vannbord på stuevindu, vil medføre at vann ledes mot vindu. Vesentlig alder og værslitasje stedvis, malingflass, råte mm.

Den ene pipen er beslått, den andre kun beslått i overgang tak. Den ene pipen har pressenning rundt pga tidligere lekkasje. Pipe bør beslås og den andre undersøkes. Noe skjevhet i takrenner, stedvis dårlig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Pipe bør beslås og den andre pipen bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak til fuktinnsig, for å unngå videre fuktskader i boden. Utbedres.

Vannbord og vindski med malingflass og værslitasje bør vedlikeholdes/byttes for å hindre råte og forringelse av treverket.

Skjevhet i vannbord ved stuevindu bør rettes opp slik at vann ledes bort fra vinduet, for å unngå vanninntrenging og skade på vinduskonstruksjonen.

Skjevhet i takrenne bør utbedres for å sikre korrekt avrenning og hindre vannskader på fasade og grunnmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke oppbygging av konstruksjoner og lufting lik vi bygger med idag. Det må forvente alderstegn tsom eldre fuktskjolder, skjevheter, tegn til aktivitet borrebille mm. Lavere bæreevne og skjevhete rmå forventes.

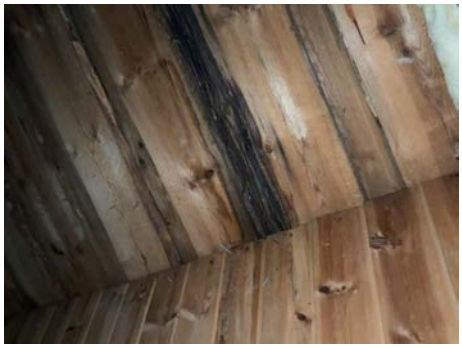
Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å overvåke konstruksjonen for videre utvikling av skader, samt vurdere utbedring av lufting og eventuelle skjevheter dersom dette forverres.
Manglende moderne lufting og alderstegn som fuktskjolder og insektaktivitet kan medføre økt risiko for fuktskader, råte og ytterligere svekkelse av konstruksjonen over tid.









TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Trolig eldre laftet konstruksjon opprinnelig, sannsynlighet for at det ikke finnes noen isolasjon i vegger er sannsynlig. Det må forventes bakenforliggende råte mm som må byttes.

Generelt eldre kledning, fremstår med alder og værslitasje med malingflass mm. Vesentlig råte ved inngang, åpent inn i konstruksjon.

Utfra alder så bør det påregnes fremtidig modernisering med etterisolering, vindtetting, lufting og museband mm ihht dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Kledning ansees moden for utskiftning.

Manglende isolasjon og utilstrekkelig vindtetting kan føre til varmetap, dårlig inneklima og økte oppvarmingskostnader.Det anbefales å etterisolere, etablere vindtetting, lufting og musebånd i henhold til dagens standard for å redusere risiko for fremtidige skader og forbedre energieffektiviteten.









TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Tre og pvc vinduer.

Vurdering av avvik:
• I 2 etasje er det et vindu av ukjent årgang på soverom, et fra 1997 i stue/soverom, og et eldre i grovloft.

I 1 etasje er det et nyere pvc vindu i gangen, ellers vinduer fra 1997 og et noe eldre.

I kjeller er det nyere pvc vinduer fra 2017.

Det er varierende slitasje, men stedvis malingflass/værslitasje mm.

Knust glass på et vindu råloft.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med knust glass må skiftes for å sikre forsvarlig bruk og unngå inntrenging av fukt og kulde.

Vinduer med malingflass og værslitasje bør vedlikeholdes og overflatebehandles for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for råte og fuktskader. Generell modernisering eller vedlikehold påregnes.

Eldre vinduer bør følges opp med jevnlig kontroll, da økt alder og slitasje gir økt risiko for varmetap, trekk og fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- balkongdør stue, tredør med isolerglass, fra 2015. Funksjon OK.
- inngangsdør oppe, tredør med isolerglass, noe eldre. Funksjon OK.
- inngangsdør nede, tredør med isolerglass. Tar litt i karm.

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.

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:

• Slark i håndtak på inngangsdører oppe. Mangler beslag på inngangsdør nede, under den.

Konsekvens/tiltak

• Slark i håndtak på inngangsdører oppe bør utbedres for å sikre god funksjon og redusere risiko for ytterligere slitasje eller funksjonssvikt.

Det bør monteres beslag under inngangsdør nede for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skade på dør og omkringliggende konstruksjon.





Alder og vrærslitasje.



Katteluke, trekk vil oppleves.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Beleggningsstein ved kjellerinngang.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• 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.

Aldersslitasje treverk. Stor avstand mellom spiler. Rekkverk noe ufagmessig med høydeforskjell på rammeverk mm.

Noe ujevnheter og vekst i beleggningsstein ved kjellerinngang.

• Skjevhet, alder og værslitasje. Vekst beleggnings stein mm.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkets høyde bør vurderes oppgradert til dagens krav på 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Dagens forskrift stiller strengere krav enn da bygget ble oppført, og manglende tilpasning kan medføre økt fare for personskade. Rekkverkets høyde bør vurderes oppgradert til dagens krav på 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Dagens forskrift stiller strengere krav enn da bygget ble oppført, og manglende tilpasning kan medføre økt fare for personskade.

• Skjevhet, alder og værslitasje bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for følgeskader på konstruksjonen. Vekst på belegningsstein bør fjernes for å unngå glatte overflater og forringelse av steinen.









TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Enklere trapper/pukk.

Vurdering av avvik:

• Håndløper en side øvre del. Ingen på nedre del, men mindre fallhøyde. Sprekk i nedre trinn. Et trinn er av pukk som er støttet opp, skjevhet i støtte/plank. Noe skjevhet i de øvre trinnene. Sprekk nedre trinn. Ingen håndløper på trapp ved terrasse. Trapp ved terrasse er noe skjev, aldersslittasje, og ingen håndløper.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres håndløper på begge sider der det mangler, for å redusere risikoen for fall og personskader.
Sprekker og skjevheter i trinnene bør utbedres for å sikre stabilitet og trygg bruk av trappene.
Trapp ved terrasse bør rettes opp og utstyres med håndløper for å ivareta sikkerheten.
Manglende utbedring kan føre til økt fare for ulykker og ytterligere forringelse av trappenes tilstand.



Tilstandsrapport









INNVENDIG

TG 2 Overflater

Vurdering av avvik:
• Varierende stand overflater. Hovedsakelig fremstår det normalt med moderniserte/normale overflater. Men man har rom med svært enkle overflater, aldersslitasje mm.
Som f.eks:
- grovloft, svært enkelt.
- boder, slitt/malingflass tak, generelt enkel mm.
- stedvis utført ufagmessig innsats, synlig på listverk mm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre overflater med tydelig slitasje, malingflass eller ufagmessig utførelse for å sikre tilfredsstillende kvalitet og estetikk. Ufagmessig utført arbeid, spesielt på listverk, kan medføre redusert holdbarhet og økt risiko for skjulte feil eller fremtidige skader.
Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt utbedres av fagperson for å redusere risikoen for mangler og sikre dokumentert kvalitet.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskille i tre.

Nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Utfra alde og byggeskikk så ansees skjevheter normalt.

Stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak
• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig som denne. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Stedvis knirk kan utbedres ved å helskru spongulv til bjelkelag, noe som kan redusere knirk i undergulvet.

Uten utbedring kan høydeforskjeller påvirke møblering og eventuelt bytte av gulv.



⚠ Radon

Beskrivelse
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.

Vurdering av avvik:
• Avvik: Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. 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.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som kan medføre helserisiko for beboere over tid.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Teglsteinspiper.

Vedovn i gang og stue.

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

Vurdering av avvik:
• Det gis en tg3 fordi det gjøres oppmerksom på at den ene pipen ikke er i bruk og ikke ledet over tak. Trenger ingen tiltak. Vedovn til denne i stor stue, denne er ikke koblet til, så i praksis er det ikke mulig å fyre i pipen per dags dato.

Eldre bakerovn/grue i gangen, denne er ikke tilkoblet til bruk.

Vedovn stue og gang, samt nyere vedovn i kjøkken. Noe for liten ubrennbar flate foran vedovn i stue, marginalt, mangler 3-4 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig ubrennbar plate foran vedovnen i stuen for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for brann.

Det anbefales at pipe og ildsteder kontrolleres av kvalifisert fagperson før eventuell bruk, for å sikre at de er i forskriftsmessig stand og ikke utgjør brannfare.

Manglende tilkobling og bruk av enkelte ildsteder medfører ingen umiddelbar risiko, men det bør ikke fyres i den.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Punktet gjelder de vegger som er påforet på innvendige side innenfor murvegg/grunnmur.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

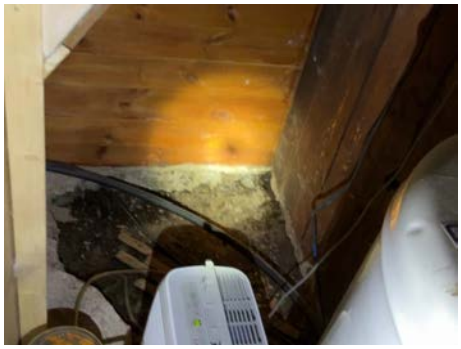
• I kjeller ved bereder er det påvist fuktinnsig i kjeller. Betonggulv her fjernet for å drenere fukt ut best mulig samt det er satt inn avfukter. Tidligere eier har opplyst om mindre periodevis fuktinnsig i bod innenfor inngangsparti.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktinnsig og eventuelle skader i de påforede konstruksjonene.
Vegger med påforede konstruksjoner mot grunnmur anses som risikokonstruksjon, da det kan forekomme skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner, noe som kan føre til redusert levetid og behov for omfattende utbedringer.
Det anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt å vurdere fjerning av påforede konstruksjoner dersom det påvises skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse
Det er krypkjeller under deler av boligen.

Vurdering av avvik:
• Generell risiko som finnes ved å ha krypkjellere. Det ble foretatt fuktmåling i treverk like ved luke, normalt.

Det er tegn til aktivitet borrebille. Dette må undersøkes nærmere.

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

Det finnes nok også utilgjengelige krypkjeller under resten av bolig. Medfører ytterligere potensielt skjult avvik.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en grundig inspeksjon av krypkjelleren for å avdekke omfanget av eventuell borrebilleaktivitet, og eventuelle skader bør utbedres av fagperson for å hindre videre skade på trekonstruksjoner.

Det anbefales å legge plast eller annen egnet fuktsperre på grunnen i krypkjelleren for å redusere fordampning av fukt, da dette kan forebygge fuktskader og råte.

Siden deler av krypkjelleren er utilgjengelig, er det økt risiko for skjulte skader og avvik. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre tilkomsten, slik at hele arealet kan inspiseres og eventuelle skjulte skader kan avdekkes.







TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Tretrapper.

Vurdering av avvik:
• Eldre trapper med slitasje i trinnflate mm. Håndløper en side deler. Skjevhet i trapp.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes montering av håndløper på begge sider for å bedre sikkerheten.
Skjevhet i trappen kan medføre økt risiko for fall og bør utbedres for å sikre trygg bruk.







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Tredører.

Vurdering av avvik:
• Varierende funksjon. Enkelte tar litt i karm/svill, mens andre ikke er til å lukke. Enkelte forsøkt høvlet uten hell. Slark håndtak.
Skjevhet/mellomrom mellom dørblad og karm. mm.

Konsekvens/tiltak
• For fullverdig funksjon må endel av dører byttes.
Dører som ikke lar seg lukke eller tar i karm/svill kan over tid føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner.





VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Flislagt gulv og trepanel/malte tapet/pipe.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det gis en dårlig karakter fordi rommet ikke har sluk eller fuktsikring løsninger. Det fungerer siden det er dusjkabinett og ingen vesentlig påkjenning på gulvet ved normalt bruk. Fliser på gulv, og trelister langs gulv mot deler av yttervegg mm. Ved evt lekkasje eller mye vannsøl så vil dette ledes ned.

Trepanel, malt tapet og malt pipe på vegger. Ikke fuktbestandig trepanel og tapet, oppsyn ved bruk.

Innredning, wc, dusjkabinett, opplegg vaskemaskin og utslagsvask. Normal bruksslitasje.

Vifte, ikke i funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsone vender mot yttervegger, hulltaking ikke foretatt. Brukes dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, med utslag.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktutslag i våtsone.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelen.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminatgulv. Innredning har eldre skaprammer men nyere benkeplate og fronter.

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

Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Vurdering av avvik:

• Eldre skaprammer. Eldre men med gjenværende bruksverdi dersom dette er ønskelig.

Konsekvens/tiltak

• Eldre skaprammer kan beholdes dersom bruksverdien vurderes som tilstrekkelig, men det må påregnes behov for oppgradering på sikt for å opprettholde standard og funksjon.

1 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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Borrevann, OK kvalitet ifølge eier. Ny pumpe for noen år tilbake.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på vannrør. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden til vannrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Konsekvensen av aldrende vannrør er økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader. Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på vannrør. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig overvåkning av tilstanden på avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg, noe som kan føre til lekkasjer eller driftsproblemer.
Ved eventuelle problemer bør rørene vurderes nærmere av fagperson, og det kan være aktuelt med utskiftning eller utbedring. Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder plassert i kjeller og fra 1998. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.
• Det anbefales å etablere fast tilkobling av varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrifter.
Konsekvensen av å benytte stikkontakt er økt risiko for varmgang og brann i kontaktpunktet, noe som kan medføre alvorlige skader på bygningen.



⚠ 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 boden.

Vurdering av avvik:
• Avvik: Det mangler dokumentasjon/historikk i sikringskap. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, en såkalt utvidet el sjekk. Om ikke så er det økt risiko for feil med anlegget som kan medføre behov for vedlikehold, potensielt fare mm.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Avvik: Røykvarslere og pulverapparat må kvalitesikres i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Røykvarslere og pulverapparat bør kontrolleres og eventuelt oppgraderes for å sikre at de oppfyller gjeldende krav til brannsikkerhet. Manglende eller mangelfullt utstyr kan medføre økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere.

Utfra alder og byggeskikk så må det forventes at det har vært tidligere sig i boligen.

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger.

Vurdering av avvik:
• Ingen nyere dreneirngsløsning rundt boligen og det er opplsyt/tegn til fuktinnsig kjeller/bod.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Drenering og fuktsikring bør fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
En del med eldre gråsteinsmur og en del med pusset murvegger.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis riss, løs puss, prekker og malingflass. På eldre del med gråsteinsmur så er det sprekker og tegn til tidligere sig, deler av mur glidd ut og ufagmessig utbedret med treplank, byggskum mm. Stedvis påbegynt sprøytebetong liknende, synlig armeringsjern etc, ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker og tegn til tidligere sig i gråsteinsmuren bør følges opp og eventuelt utbedres for å redusere risiko for ytterligere setningsskader og svekkelse av konstruksjonen. Utglidning må utbedres. Sprøytebetong ferdigstilles.
Manglende utbedring kan føre til økt fuktinntrengning, forverring av skader og redusert levetid på grunnmuren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Varierende alder og utførsel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Stedvis ufagmessig skiferstein. Byggskum synlig bak, mulig bruk som lim eller fug på noe vis. Løse stein. Sprekk. mm.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas utbedring av ufagmessig utført skiferstein og fjerning av byggskum som er brukt som lim eller fug, da dette ikke er egnet materiale for slike formål. Konsekvensen av ufagmessig utførelse og bruk av feil materialer er økt risiko for redusert stabilitet, fuktskader og fremtidige vedlikeholdsbehov. Arbeidet bør vurderes og eventuelt utbedres av fagperson.









TG 3 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.

Vurdering av avvik:
• På baksiden av boligen er det fall i terreng som medfører økt påkjenning fra overvann. Det er opplyst om fuktinnsig i kjeller og bod som er en følgefeil pga fall på terreng. Det å utbedre fult ut vil trolig ikke være mulig da deler av grunnmur antas å stå på fjell, men man kan lage drensrør/grøfter etc.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres dreneringstiltak, som for eksempel drensrør eller grøfter, for å lede overvann bort fra grunnmuren og redusere fuktpåkjenningen mot kjeller og bod.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinnsig og skader på konstruksjonen, spesielt i områder der grunnmuren står direkte på fjell og naturlig drenering er begrenset.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septikktank i hage.

Vurdering av avvik:
• Trolig eldre septiktank. Funksjonell, men tg2 alder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales tilstandsvurdering av septiktanken utført av kvalifisert fagperson.
Konsekvens av høy alder er økt risiko for lekkasjer, forurensning og driftsproblemer.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Avvik: Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. 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.

• Avvik: Det mangler dokumentasjon/historikk i sikringskap. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Avvik: Røykvarslere og pulverapparat må kvalitesikres i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som kan medføre helserisiko for beboere over tid.

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, en såkalt utvidet el sjekk. Om ikke så er det økt risiko for feil med anlegget som kan medføre behov for vedlikehold, potensielt fare mm.

• Røykvarslere og pulverapparat bør kontrolleres og eventuelt oppgraderes for å sikre at de oppfyller gjeldende krav til brannsikkerhet. Manglende eller mangelfullt utstyr kan medføre økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

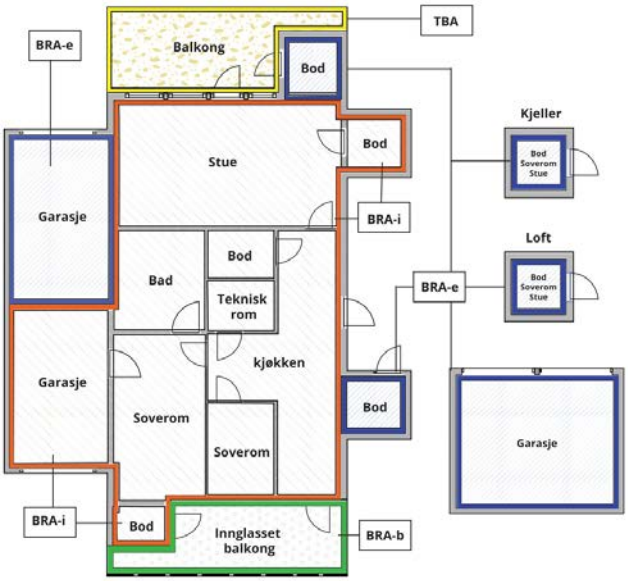
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	25			25	
1 etasje	121			121	25
2 etasje	45			45	
SUM	**191**				**25**
SUM BRA	**191**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Innredet rom		
1 etasje	Bod, bod 2, vindfang, gang, stue, stue 2, bad/vaskerom, kjøkken, soverom		
2 etasje	Soverom, soverom 2, gang, grovloft		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Lite vedlikehold utført.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Maria Halster Andreassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	129	15		0	2255.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Håland 20

Hjemmelshaver
Maria Halster Andreassen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.08.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	6	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	
2	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Eiendomsmegler Norge,
Grimstad

Gjensidige

Egenerklæring

Håland 20, 4886 GRIMSTAD

26 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Håland 20	Håland 20	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Septemper 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden november 2024, de to første månedene gikk til flyting av gulv og maling, så bodde hos foreldrene mine da

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Andreassen, Maria Halster

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Bad ikke godkjent fra forrige eier. Jeg har ikke gjort noe på badet selv utenom å male

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Vi har fjernet noen stein på grunnmuren og forsterket den.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt varmekabel i stue og yttergang. Jeg er elektriker lærling på mitt 4. år og jeg har har en faglært elektriker til å se over alt før/under og etter prosessen

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Jeg har bårevann

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Vi har dekket nedre del av pipa med pressning for å unngå evt vann inn da vi ikke visste tilstanden på taket

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vi har hatt mus i vinter, de kom seg inn på loftet

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Naboen litt lengre borti bygda sendte ut nabovarsel for bygging av låve. Dette går ikke utover vår tomt eller utsikt

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 35605700

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Maria Halster Andreassen	**2026-08-26**

Identification

Maria Halster Andreassen

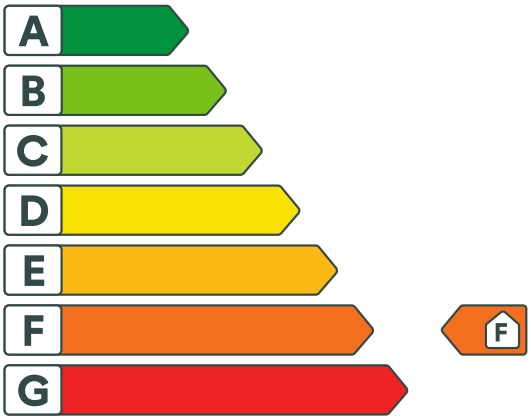
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Håland 20, 4886 GRIMSTAD**	
Dato for energimerking **15.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-351335**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **166720087**
Gårdsnummer **129**	Bruksnummer **15**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1890**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **191,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **145,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **362,87**

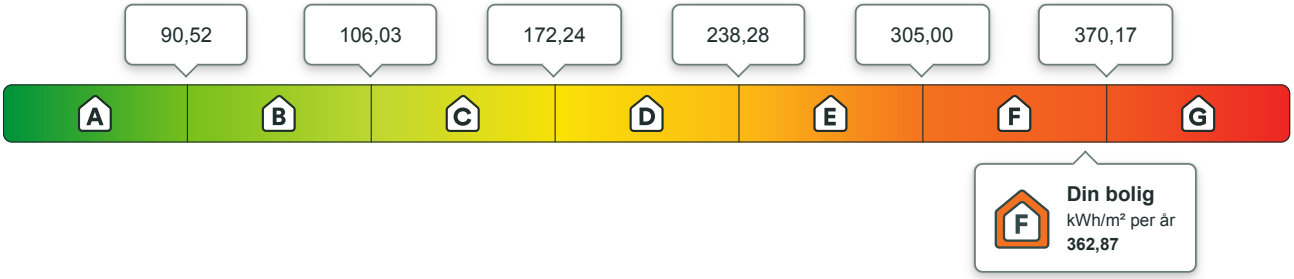
Håland 20, 4886 GRIMSTAD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
45 248,33	**312,06**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Håland 20, 4886 GRIMSTAD

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Håland 20, 4886 GRIMSTAD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: 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 7: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 8: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 10: 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.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: 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.

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

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

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

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

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

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus
    e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

ambita

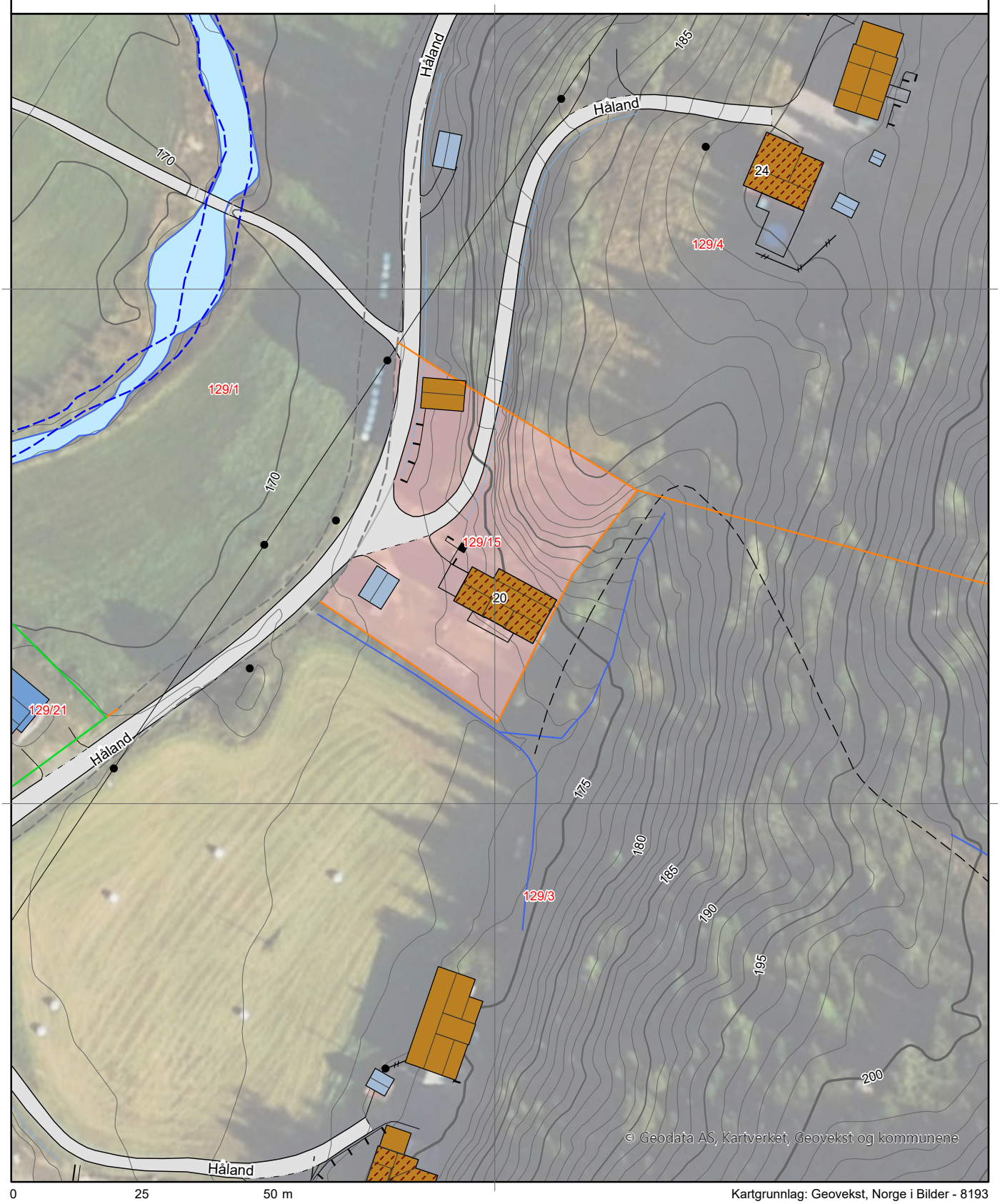
Kommune: 4202 Grimstad
Eiendom: 4202/129/15/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.8.2026



0 25 50 m

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

ambita

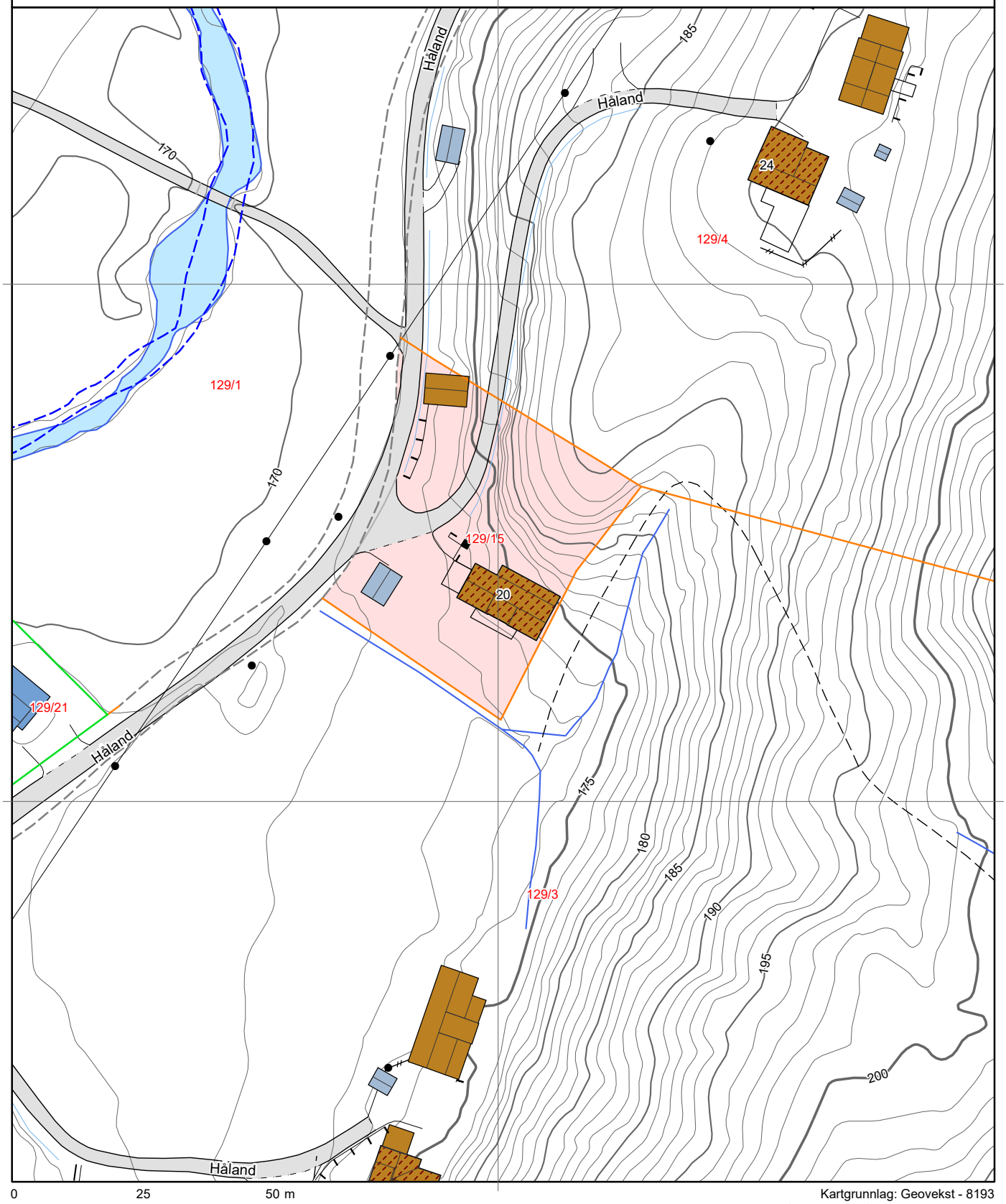
Kommune: 4202 Grimstad
Eiendom: 4202/129/15/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.8.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 129, Bruksnr 15	**Kommune:**	4202	Grimstad
Adresse:				
Veiadresse:	Håland 20, gatenr 1356 4886 Grimstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	408 2	Stalleland Holvika
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	5060301	Landvik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Hålands skole	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	01.05.1935	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 255,3 kvm	**Skyld:**	0,05		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4202/129/15	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	01.05.1935	Avgiver	4202/129/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/129/15	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Håland 20	Bolig	108,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	108,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	108,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	166720087			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		108,0		108,0				

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	904 408 49	Håland Skole, Håland, Grimstad	1875-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:		Folkeskole og lærerbolig	
Tilbygg/ombygging:			

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	166720079			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

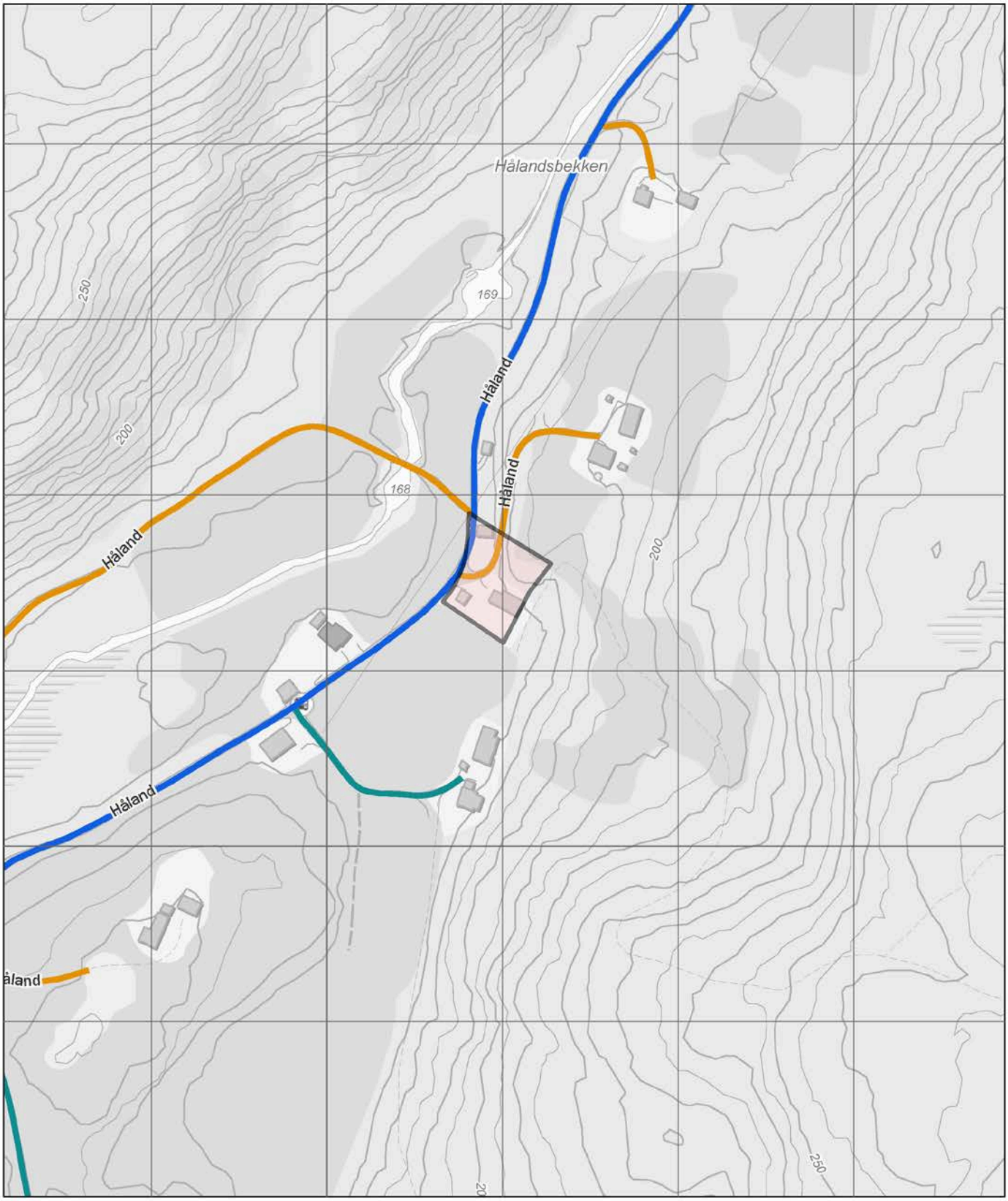
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Grimstad
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 129/15/0/0
Adresse: Håland 20, 4886 GRIMSTAD

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 25/08/2026



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

Kommuneplan

Adresse: Håland 20, 4886 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 129/15/0/0

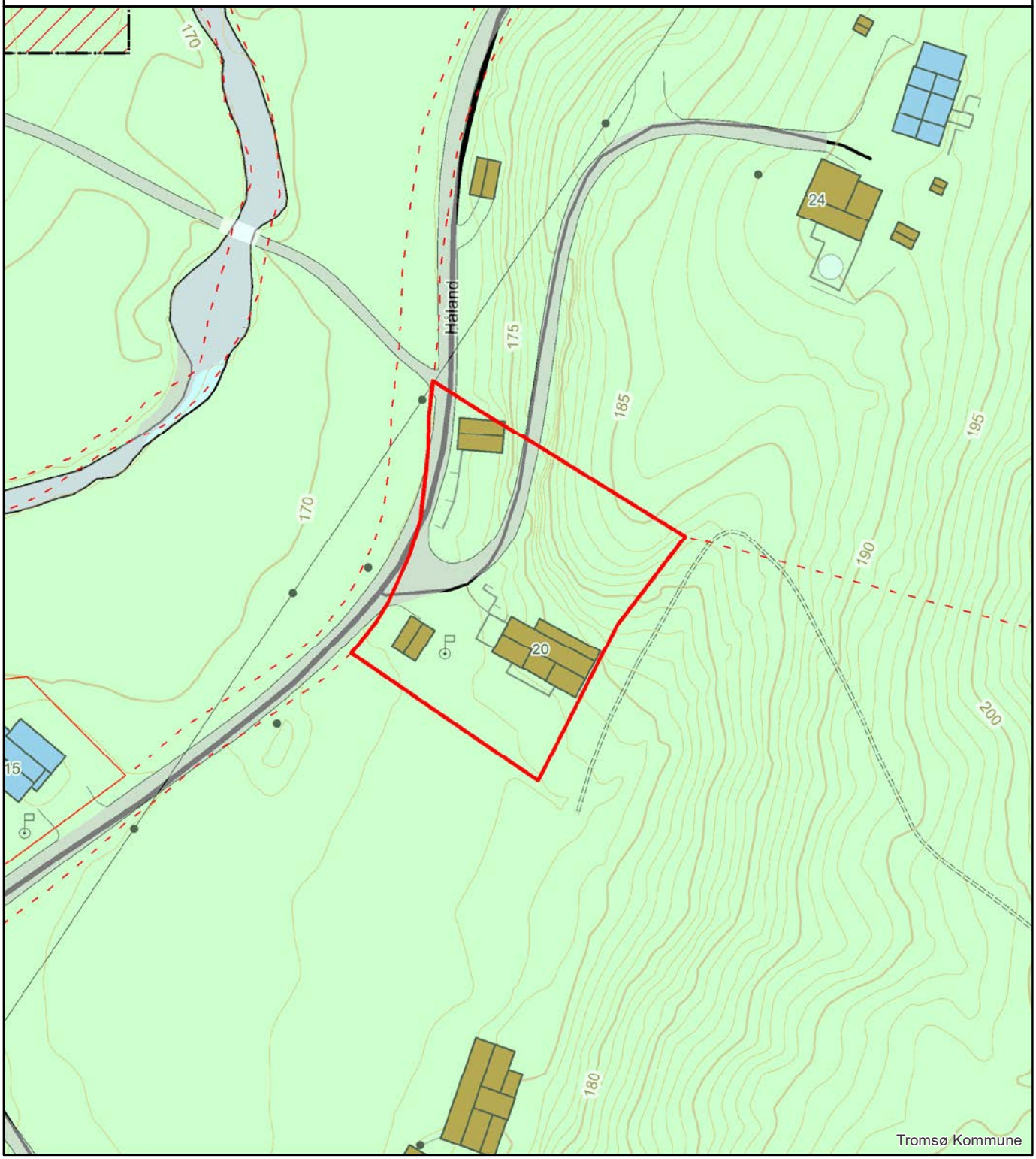
Planident:	0
Ikrafttredelsesdato:	21.10.2019
Plannavn:	Grimstad
Bestemmelser:	https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0
Formål:	LNRF, nåv.

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-08-25

Hensynssone:



Kommuneplan

Tegnforklaring -

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

presentasjon

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

KpArealformalOmrade

KAO_Presentasjon

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

Kommunedelplan

Adresse: Håland 20, 4886 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 129/15/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

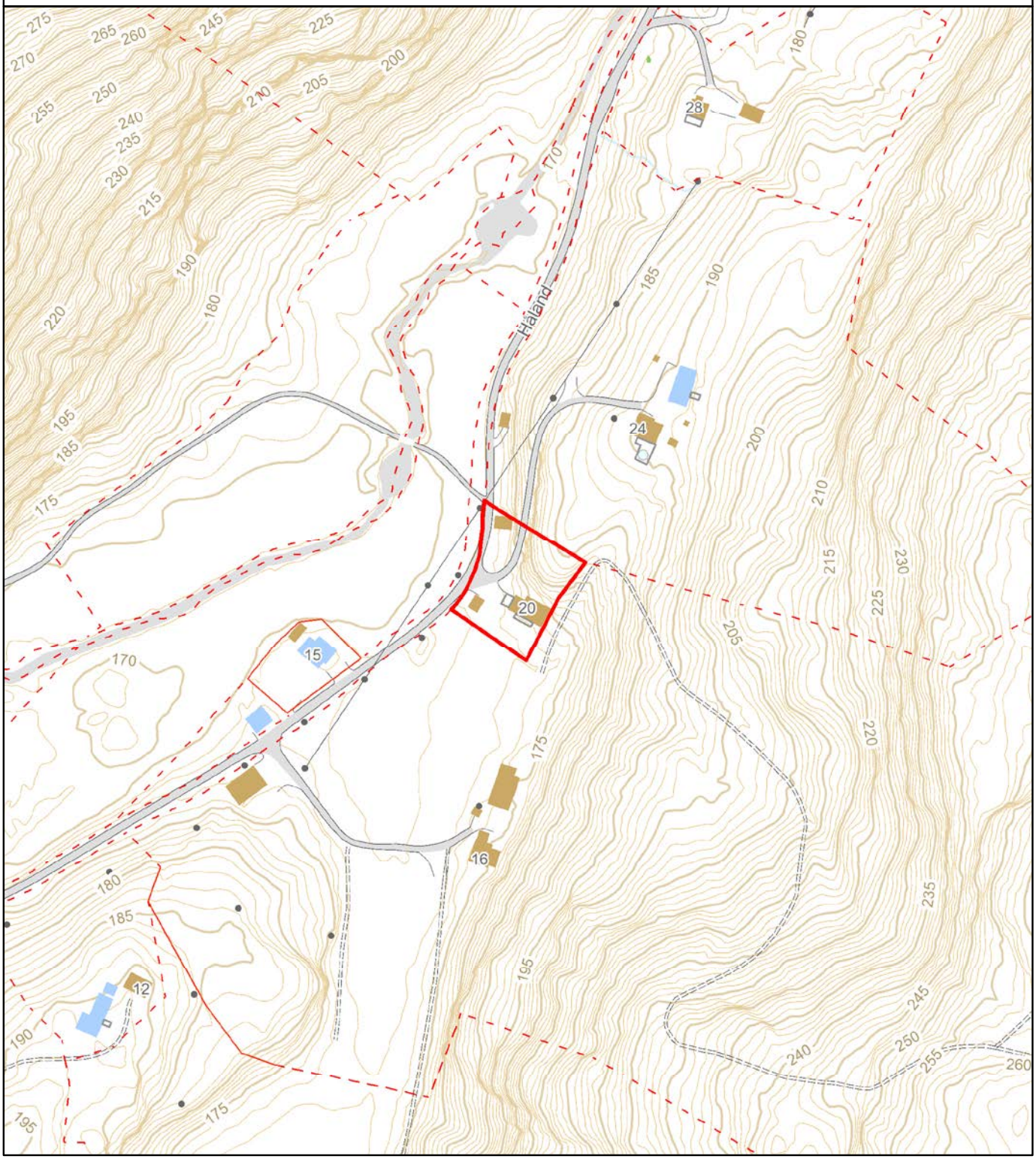
Formål:

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-08-25



Arealplaner under arbeid

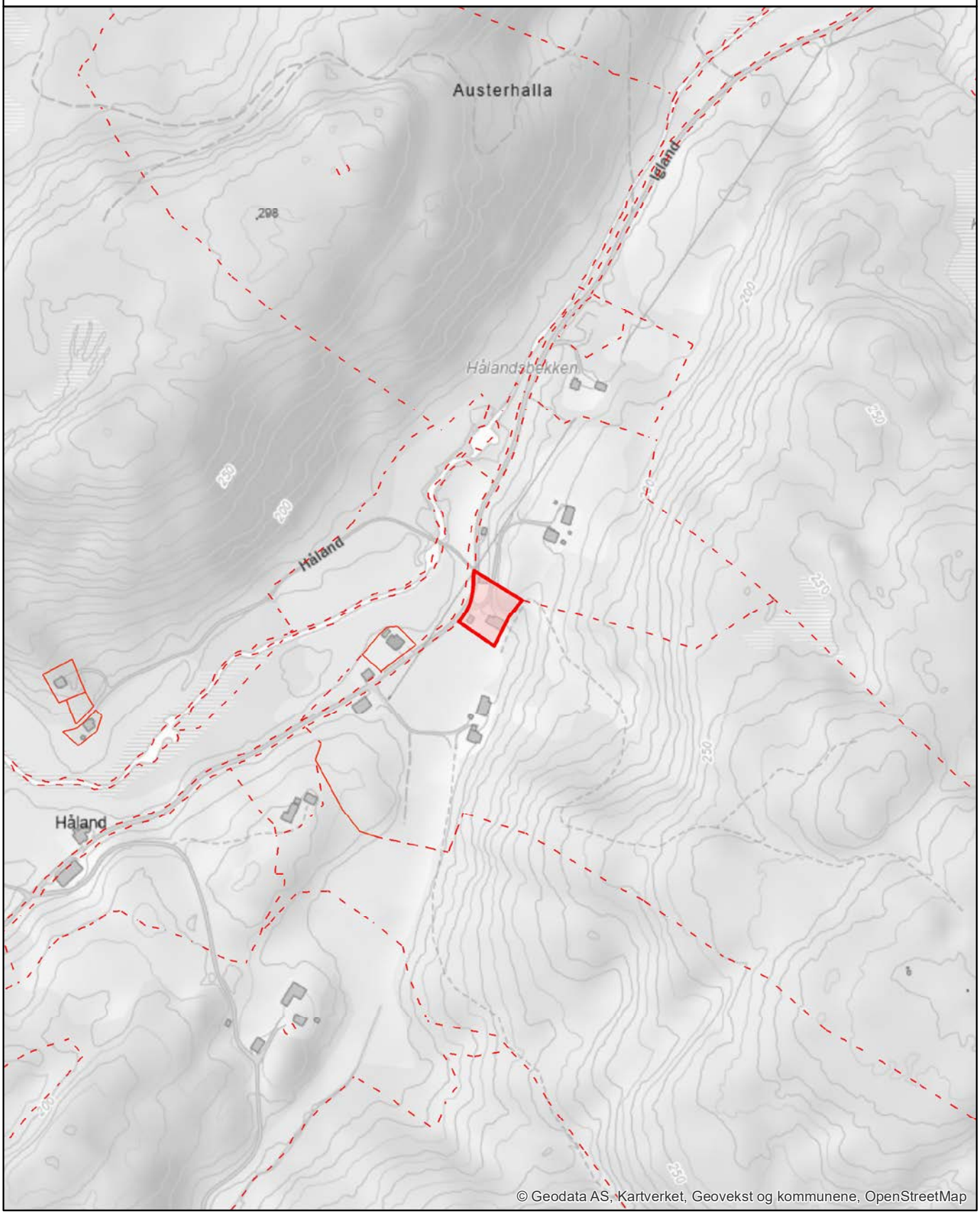
Adresse: Håland 20, 4886 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 129/15/0/0
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-08-25

Grimstad kommune

N

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

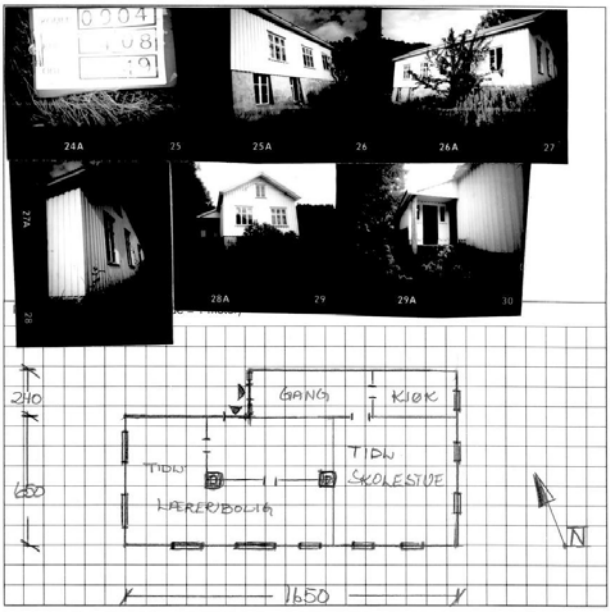


RIKSANTIKVAREN

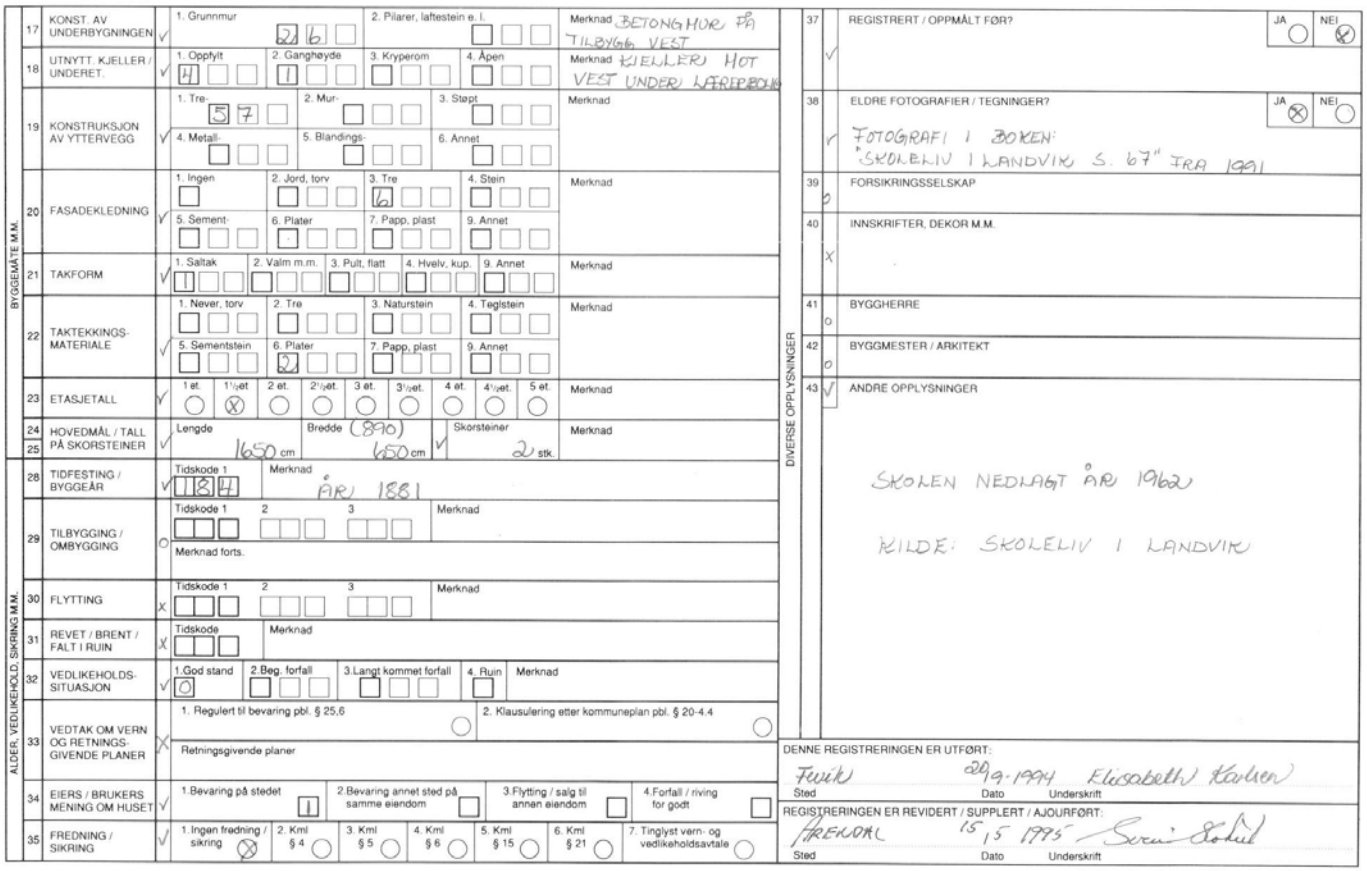
REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN

skjema versjon april 1991 (Bokmål)

OBJEKT		HÅLAND SKOLE, HÅLAND, GRIMSTAD	
EIER (navn, postadresse)		HÅLAND SKOLES VENNER v/ WENCHE FOSS 16LAND	
BRUKER (navn, postadresse)		HÅLAND SKOLES VENNER	
ARKIV/KARTREF.	1 OBJEKTNUMMER	✓ Kommunenummer 0904 / Registreringskrets nummer H08 / Hus løpenummer 049	
	2 FOTONUMMER	✓ Filmnr. 008 Bildenr. l. 25 h. 30 / Filmnr. Bildenr. l. h. / Filmnr. Bildenr. l. h. / Filmnr. Bildenr. l. h.	
	3 KARTBLADNR.	✓ Karttype 1 / Kartblad 30 011-5-3	
LOKALISERING	5 KOMMUNE	✓ Kommunenavn GRIMSTAD	
	6 TOPOGR BETEGN.	✓ Topografisk betegnelse navn / nr. LANDVIK 195	
	7 MATRIKKEL	✓ G.nr. 189 B.nr. 15 Feste- Underfeste- / G.nr. B.nr. Feste- Underfeste- / Merknad	
	9 EIENDOMMENS	✓ Dialektform HÅLAND SKOLE / Offisiell form HÅLANDS SKOLE	
	10 NAVN		
	11 VEI / GATEADR.	X Vei / gatenavn / Nr. / Bokstav	
FUNKSJON OG MILJØ	48 LOKAL BETEGN. PÅ HUSET	✓ HÅLAND SKOLE / Merknad	
	12 OPPR. FUNKSJON (FORMÅL)	✓ Kode 1 761 2 711 3 4 / Merknad FOLKESKOLE + LÆRERBOLIG	
	13 NÅV. FUNKSJON (FORMÅL)	✓ Kode 1 776 2 3 4 / Merknad	
	14 OPPR. SOSIAL SAMMENHENG	✓ 1. Embetsverk m.m. H 2. Næringsdriv. 3. Tjenestemenn 1 / Merknad FOLKESKOLE, LÆRERBOLIG	
	15 FORHOLDET TIL ANDRE HUS	✓ 1. Selvstendig frittst ○ s.bygd. ○ 2. Del av anlegg (gruppe) frittst ⊗ s.bygd. ○ / Merknad SAMMEN MED UTEDOER (1920)	
	16 FYSISK MILJØ-SAMMENHENG	✓ 1. Større tettsted (by) 2. Mindre tettsted 3. Gårdsbruk (innmark) 4. Seter 5. Annet grisgrendt strøk 6. Ubygget strøk 1 / Merknad	
	50 REFERANSE		



S0oXX/47061573



BYGGEMÅTE M.M.

17	KONST. AV UNDERBYGNINGEN	√	1. Grunnmur [2][6]	2. Pilarer, laftestein e. l.	Merknad BETONGHUR PÅ TILBYGG VEST
18	UTNYTT. KJELLER / UNDERET.	√	1. Oppfylt [4]	2. Ganghøyde [1]	3. Kryperom	4. Åpen	Merknad KJELLER HOT VEST UNDER LÅVEREBOLK
19	KONSTRUKSJON AV YTTERVEGG	√	1. Tre [5][7]	2. Mur	3. Støpt	4. Metall	5. Blandings	6. Annet	Merknad
20	FASADEKLEDNING	√	1. Ingen	2. Jord, torv	3. Tre [6]	4. Stein	5. Sement	6. Plater	7. Papp, plast	9. Annet	Merknad
21	TAKFORM	√	1. Saltak [1]	2. Valm m.m.	3. Pult, flatt	4. Hvelv, kup.	9. Annet	Merknad
22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	√	1. Never, torv	2. Tre	3. Naturstein	4. Teglstein	5. Sementstein	6. Plater [2]	7. Papp, plast	9. Annet	Merknad
23	ETASJETALL	√	1 et. ○	1½et ⊗	2 et. ○	2½et. ○	3 et. ○	3½et. ○	4 et. ○	4½et. ○	5 et. ○	Merknad
24 25	HOVEDMÅL / TALL PÅ SKORSTEINER	√	Lengde 1650 cm	Bredde (890) 650 cm	√	Skorsteiner 2 stk.	Merknad

ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M.M.

28	TIDFESTING / BYGGEÅR	√	Tidskode 1 [1][8][4]	Merknad ÅRI 1881		
29	TILBYGGING / OMBYGGING	○	Tidskode 1	2	3	Merknad
			Merknad forts.			
30	FLYTTING	X	Tidskode 1	2	3	Merknad
31	REVET / BRENT / FALT I RUIN	X	Tidskode	Merknad		
32	VEDLIKEHOLDS-SITUASJON	√	1.God stand [0]	2.Beg. forfall	3.Langt kommet forfall	4. Ruin	Merknad
33	VEDTAK OM VERN OG RETNINGS-GIVENDE PLANER	X	1. Regulert til bevaring pbl. § 25,6 ○	2. Klausulering etter kommuneplan pbl. § 20-4.4 ○			
			Retningsgivende planer			
34	EIERS / BRUKERS MENING OM HUSET	√	1.Bevaring på stedet [1]	2.Bevaring annet sted på samme eiendom ☐	3.Flytting / salg til annen eiendom ☐	4.Forfall / riving for godt ☐	
35	FREDNING / SIKRING	√	1.Ingen fredning / sikring ⊗	2. Kml § 4 ○	3. Kml § 5 ○	4. Kml § 6 ○	5. Kml § 15 ○	6. Kml § 21 ○	7. Tinglyst vern- og vedlikeholdsavtale ○

DIVERSE OPPLYSNINGER

37	√	REGISTRERT / OPPMÅLT FØR?	JA ○ NEI ⊗
38	√	ELDRE FOTOGRAFIER / TEGNINGER?	JA ⊗ NEI ○
		FOTOGRAFI I BOKEN: "SKOLELIV I LANDVIK S. 67" FRA 1991	
39	○	FORSIKRINGSSELSKAP	
40	X	INNSKRIFTER, DEKOR M.M.	
41	○	BYGGHERRE	
42	○	BYGGMESTER / ARKITEKT	
43	√	ANDRE OPPLYSNINGER	
		SKOLEN NEDLAGT ÅRI 1962	
		KILDE: SKOLELIV I LANDVIK	

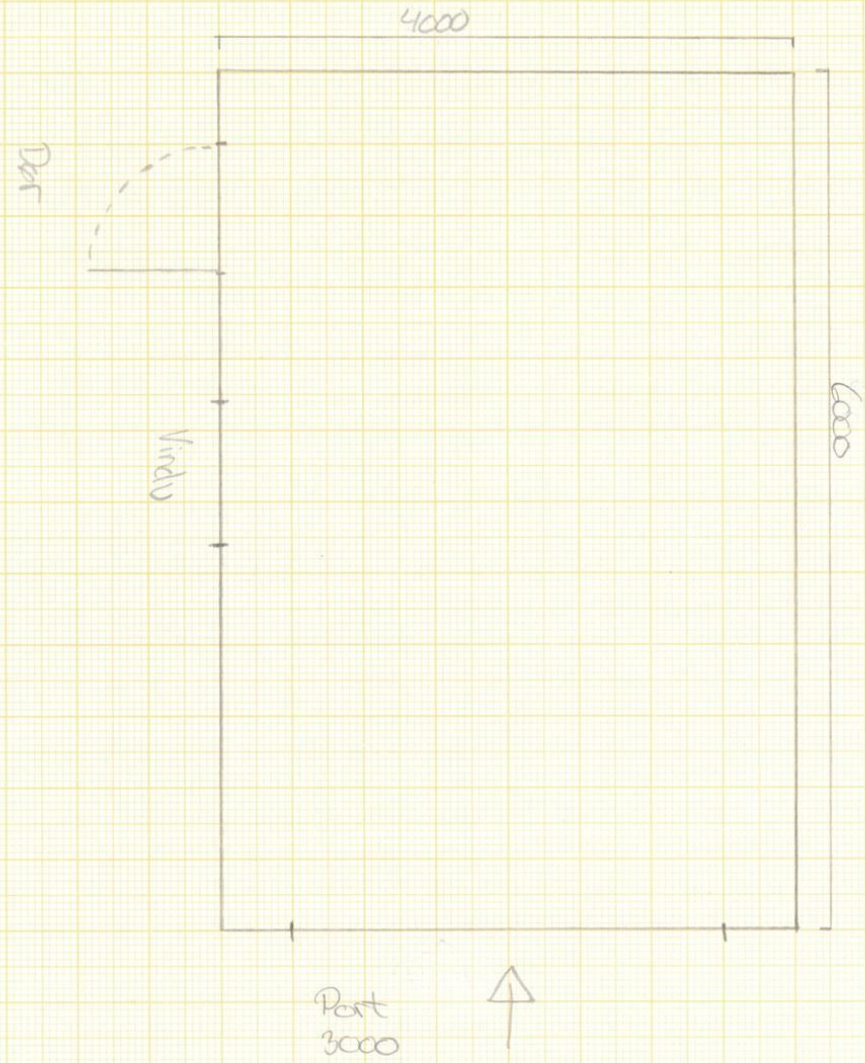
DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:
Sted: Fevik Dato: 29.9.1994 Underskrift: Elisabeth Karlsen

REGISTRERINGEN ER REVIDERT / SUPPLERT / AJOURFØRT:
Sted: ARENDAL Dato: 15.5.1995 Underskrift: Svein Stokvik

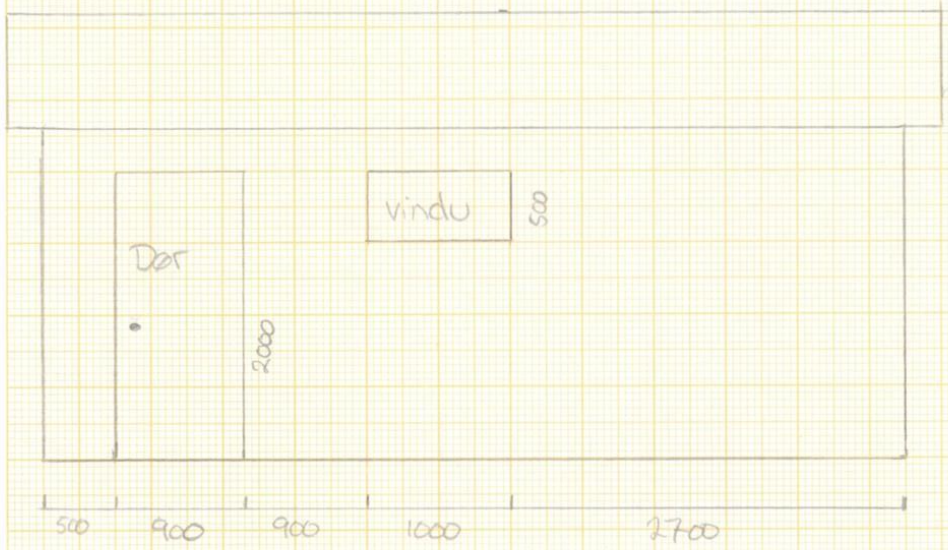
SYMBOLER FOR KONTROLLFELTENE:
V – rubrikken utfylt, opplysningen sikker
? – " " " , " usikker/mangler
O – " " ikke " , " mangler
X – " " " " , rubrikken irrelevant

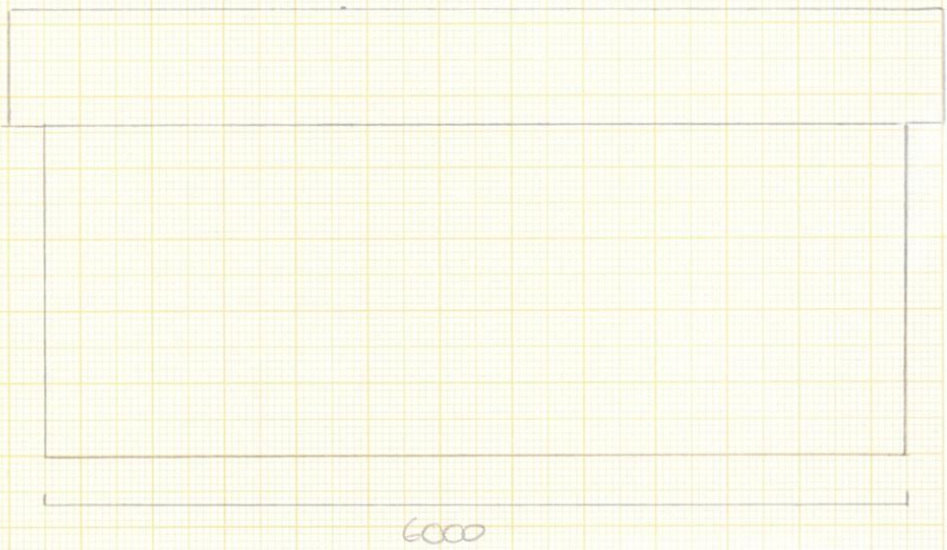
☐ – fylles ut med kodesiffer
○ – fylles ut med kryss

049

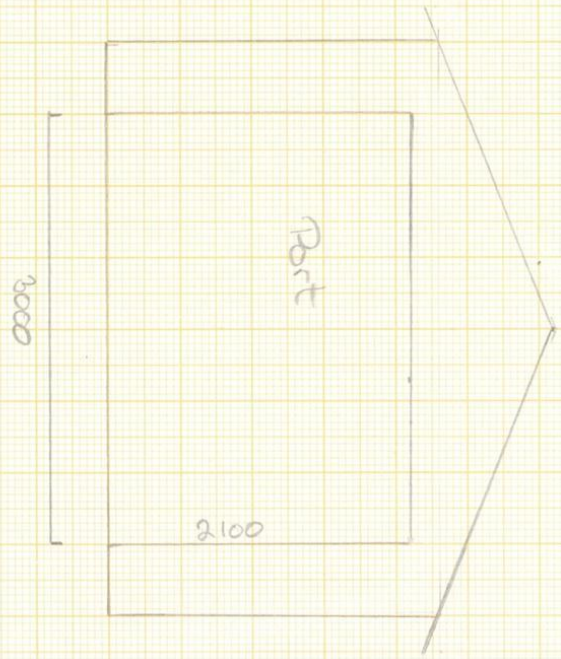


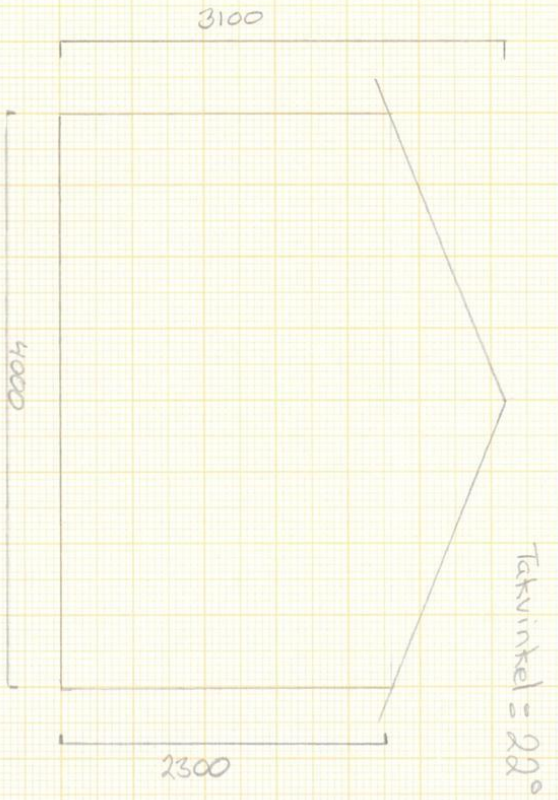
Gnr: 129	Halestokk 1:50	Garasje
Bnr: 15	Haland 20	





Garasje	
Målestokk 1:50	
Høland 20	
Gnr. 129	Bnr: 15





Gnr: 129	Garasje
Bnr: 15	Halestokk 1:50
	Haland 80

R A. MM-PAPIR A-4



1 599

11.06.2018 10:20:09

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Grimstad Kommune

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

Megleropplysninger

1900 Kommunale avgifter og gebyr:

Håland 20, 4886 Grimstad

129/15

Kommunale avgifter og gebyr utgjør pr termin:

Eiendom: 18348 - 129/15/0/0 - Håland 20

Produkt	Beskrivelse		Enh	Ant.	Enhetspris	Netto
603400	*Feie/Tilsynsgebyr | 01.08.2026 - 01.09.2026 | 1 stk | Årsbeløp kr 452,48*		Pr termin	1,00	37,71	37,71
603410	*Feie/Tilsynsgebyr tillegg | 01.08.2026 - 01.09.2026 | 1 stk | Årsbeløp kr 270,84*		Pr termin	1,00	22,57	22,57
603510	*Eiendomsskatt bolig | 01.08.2026 - 01.09.2026 | 421 000 x 3,60 promille| Årspris 1 515*		Pr termin	1,00	126,25	126,25
604010	*Tømming annet hvert år 4 m³ | 01.08.2026 - 31.08.2026 | 1,00 stk | Årsbeløp kr 693*	(M)	Pr termin	1,00	57,76	57,76
				Netto:		**244,29**
Mva. middels sats 15% (M): **NOK 8,66** Grunnlag **NOK 57,76**				**Brutto:**	**NOK**	**252,95**

Det er 12 terminer i året.

Ref:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Utskriftsdato: 25.08.2026

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.**	129	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Håland 20, 4886 GRIMSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	3 132,16 kr
Sum	**3 132,16 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

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

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

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

Budskjema

Eiendom:
Håland 20, 4886 GRIMSTAD. Gnr. 129, bnr. 15 i Grimstad kommune

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

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

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Eiendomsmegler Norge

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