



Velkommen til

Øvre Ranviga 23
4870 Fevik

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Øvre Ranviga 23

4870 Fevik

Enebolig med stor, usjenert hage | Kort gangavstand til Storesand | Belliggende i en blindvei | Moderniseringsbehov

Velkommen til Øvre Ranviga 23.

Dette er en sjarmerende enebolig med en stor, skjermet hage. Eiendommen ligger i en blindvei med lite trafikk, og med kort gangavstand til den populære badestranden Storesand. Huset har en innholdsrik planløsning over tre plan, med flere stuer og mange soverom, samt en stor tomt med et veletablert hageanlegg. Boligen har eldre standard og modernisering må påregnes, noe som gir en god mulighet til å skape sitt eget drømmehjem i et attraktivt og familievennlig område. Carport har et innredet loft.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 690 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	88 590
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	4 778 590
<u>BRA/BRA-I</u>		265/215 m ²
<u>Ant. sov.</u>		5
<u>Tomteareal</u>		ca. 1 633 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1981
<u>Energimerking</u>		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Caroline Dalene
Eiendomsmegler

909 62 124
caroline.dalene@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	4 690 000
Omkostninger*	kr	88 590
Totalpris inkl. omk.	kr	4 778 590

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 87 500

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 88 590

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 18 651 pr. år for 2025

Kommunale avgifter for eiendommen omfatter eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløpsavgifter og feie- og tilsynsgebyr. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Beløpet er basert på fakturert renovasjonsgebyr for 2025 og årspriser/prognose for 2026 for øvrige avgifter.

Årsprognose for 2026 er kr 18 921,-.

Registerbetegnelse

Gnr. 52, bnr. 41 i Grimstad kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 215 m²

BRA-e: 50 m²

BRA total: 265 m²

Kjeller

BRA-i: 33 m².

1. etasje

BRA-i: 103 m².

BRA-e: 50 m².

TBA: 10 m².

2. etasje

BRA-i: 79 m².

Ikke målbare arealer

Det er registrert 17 m² ikke måleverdig areal (ALH) i 2. etasje.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
[Enebolig]

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Taket i 2. etasje har noe skjevheter og har varierende høyde gjennom etasjen, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

5

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Eiendommen har en frittstående garasje og carport.

Ellers parkering på egen tomt.

Tomt

Tomteareal er 1 633 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, plen, diverse beplantning, drivhus og flere plattinger på terreng. I hagen er det fall bort fra bygget, men ved inngangspartiet er det flatt uten tilstrekkelig fall.

Byggeår

Ca. 1981

Innhold

Enebolig over tre etasjer med tilhørende frittstående garasje som består av følgende rom:

Hovedbygning:

1. etasje BRA-i: Vindfang, to ganger, stue/kjøkken, stue, soverom, bad og vaskerom.

1. etasje BRA-e: To boder.

2. etasje BRA-i: Gang, fire soverom og bad.

Kjeller BRA-i: Tre boder.

Carport:

Innredet med loft i 2. etasje.

Veranda på 10 m² med utgang fra stuen. I tillegg er det plattinger på terreng på to forskjellige steder på tomten.

Det foreligger ikke søknader, tillatelser eller godkjente tegninger av boligen i kommunens arkiver. Megler har derfor ingen mulighet til og sjekke lovlighet og godkjennelse. Lovlighet av dagens bruk kan derfor avvike fra hva det opprinnelig er godkjent som og kjøper tar ansvar og risiko for alle evt. kostnader forbundet med potensielle krav/søknader. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjenteventuelle omgjøringer nå i ettertid.

Standard

En romslig enebolig fra 1981 over tre plan, med en tomt på over 1 600 m² og 200 meter til Storesand. Eiendommen ligger på blindvei, noe som gir lite trafikk og god ro. Huset har en tradisjonell planløsning med oppholdsrom i 1. etasje og soverom og arbeidsrom i 2. etasje, og kjelleren inneholder boder. Boligen bærer tydelig preg av sin alder og er ikke oppgradert i nyere tid. Kjøperen bør påregne betydelig oppussing, særlig av våtrom og tekniske installasjoner. Det er likevel mye å ta tak i her: en stor, velutviklet hage, en frittstående carport med innredet loft, og et hus med god plass fordelt over tre etasjer.

Vindfang:

Inn gjennom den blå tredøren med 2-lags glass møter du et romslig vindfang med flislagt gulv, trepanel på vegger og tak. To profilerte innvendige dører leder videre inn i huset. Rommet gir god plass til å henge fra seg yttertøy og har et naturlig skille mellom ute og inne.

Stue:

Fra vindfanget åpner 1. etasje seg opp i et stort, åpent oppholdsareal med furugulv og trepanel i taket. Rommet har god takhøyde og vinduer på flere vegger som slipper inn dagslys fra hagen. Sentralt i rommet står en pipe i teglstein med tilknyttet ildsted for vedfyring. En malt tretrapp leder opp til 2. etasje. Det er plass til en stor sofagruppe og spisebord, og rommet har en åpen forbindelse mot kjøkkenet. Heltr furu i stuen har utbredt knirk.

Kjøkken:

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har profilerte fronter og benkeplate av fliser. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, men ventilatoren er defekt og uten funksjon. Kjøkkenet har flislagt gulv og trepanel i taket. Innredningen er fra byggeår og bærer preg av alder. Det er god plass langs begge vegger og vinduer mot hagen.

Bad 1. etasje:

Badet i 1. etasje har dusjnische, servant og toalett. Gulvet er flislagt, og det er fliser på veggene i dusjnischen. Øvrige vegger og tak er av panel. Rommet har mekanisk ventilasjon. Badet er fra byggeår, med dusjnischen oppgradert i 2000. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerommet ligger i 1. etasje og har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Gulvet er av

vinylbelegg, og vegger og tak er av panel. Rommet har vindu mot hagen. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Veranda:

Fra stuen er det utgang via balkong-/verandadør i treverk med 2-lags glass til en veranda med terrassebord og rekkverk av tre. Verandaen vender mot hagen og har plass til et lite utemøblement. Rekkverket er lavere enn dagens krav.

Hage og uteområde:

Tomten er på over 1 600 m² og er godt etablert med plen, trær og beplantning. Det er plattinger på terreng på to steder på tomten. I hagen finner man også et veksthus og en overdekket sittegruppe med utepeis, omgitt av klatreplanter og vegetasjon. Hagen er variert og gir gode muligheter for uteliv gjennom sesongen.

2. etasje:

Treappen leder opp til en gang i 2. etasje med furugulv og trepanel i taket. Etasjen har fire soverom (ett i dag arbeidsrom) og et bad. Gangen har god bredde og gir adgang til alle rommene.

Soverom 2. etasje:

De fire soverommene, hvorav ett er benyttet og innredet som arbeidsrom i 2. etasje har alle furugulv og trepanel i taket, og er ulike i størrelse og uttrykk. To av rommene har skråtak med synlige takstolkonstruksjoner og brystningspanel på nedre del av veggene. Rommene har plass til dobbeltseng eller enkeltseng med nattbord. Vinduene gir utsikt mot hagen og omgivelsene.

Bad 2. etasje:

Badet i 2. etasje har dobbel servant, toalett og dusjnisje. Gulvet er flislagt, og det er flis på veggene i dusjonen. Tak og øvrige vegger er av panel. Rommet har ventilering via friskluftsventil og vindu, samt gulvsluk. Badet har et oppgraderingsbehov.

Kjeller:

Kjelleren inneholder tre boder med synlige betong- og murvegger. Rommene har trepanel i taket og vinduer mot terrenget. Kjelleren brukes til lagring.

Carport:

På eiendommen er det en frittstående garasje oppført i 1996 med innredet loft i 2. etasje. Garasjen har støpt gulv, murt grunnmur, yttervegger og tak av trekonstruksjon, og fasader med kledningsbord teknet med takstein.

Overflater:

Gulv: Heltre furu, belegg, fliser, gulvbord og parkett.

Vegger: Trepanel og malt strie.

Himling: Trepanel.

Lagring:

Boligen har boder i flere etasjer. I 1. etasje er det to boder. I kjelleren er det tre boder. I tillegg har eiendommen en frittstående carport med innredet loft oppført i 1996.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg

grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist råte på vinduer.
- Terrasser og plattinger på terreng | Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er registrert råteskader i terrassebord. Terrassebordene har ikke tilstrekkelig lufting mot terreng, da terrenget er lagt inntil terrassebordene.
- Innvendige vannledninger | Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Terrengforhold | Terreng er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren. Det er fjell som ligger inntil grunnmur under synlige drenerende masser, som fører vann mot grunnmur.
- 2. Etasje Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ved kontroll av sluk ble det registrert en eldre slukløsning med synlige aldringstegn. Det er målt noe motfall mot dør. Det er ikke dokumentert at gulv- og veggkonstruksjonene har fuktsikring som tilfredsstiller dagens krav. Dusjnisen har høy oppkant av glassbyggerstein som fører til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsone vil renne ut av rommet før det renner i sluk. Det har tidligere vært vannlekkasje fra badet.
- 1. Etasje Stue/kjøkken - Avtrekk | Kjøkkenventilatoren er defekt og uten funksjon. Manglende avtrekk gir redusert ventilasjon over kokeplassen.
- 1. Etasje Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert utettheter i vinylbelegget og ved rørgjennomføringen i gulvet. Rommet er uten sluk, slik at eventuelt lekkasjevann ikke har kontrollert avrenning.
- 1. Etasje Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ved kontroll av sluk ble det registrert en eldre slukløsning med synlige aldringstegn. Det er ikke dokumentert at gulv- og veggkonstruksjonene har fuktsikring som tilfredsstiller dagens krav. Det er registrert motfall mot dør og bom i flere fliser med sprekker i fuger. Det er vindu i våtsone med symptomer på fuktskader. Rommet var tidligere et toalettrom og det er bygget på dusjnisje i år 2000.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Takteking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventileringsavtakkonstruksjonen. Sannsynligvis er fuktmerkene av eldre dato, tørt på befaringsdagen.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Det er registrert manglende insektsnett i gesims og det er observert symptomer på aktivitet fra fugler.
- Ytterdører | Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Overflater - gulv | Det er registrert utbredt knirk i parkettgulvet i stuen.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Eksponerte betongvegger i kjeller vurderes som en mer hensiktsmessig løsning enn utforede vegger med organiske materialer.
- Kryp kjeller | Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er registrert svakt forhøyede fuktverdier i enkelte tilgjengelige trekonstruksjoner og saltutslag på enkelte vegger. Plater som kan inneholde asbest må behandles som asbestholdige inntil eventuell analyse dokumenterer noe annet.
- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det er observert fuktkrevende insekter.
- Innvendige avløpsrør | Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er registrert ufagmessig tetting rundt flere av avløpene i kjøkken/bad.
- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er registrert korrosjon flere steder på varmtvannsberederen.
- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring utført i henhold til standarden frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Det har vært problemer med vann inn i kjeller, som kommer inn mot grunnmur via fjellmasser.
- Grunnmur og fundamenter | Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er registrert enkelte mindre sprekker i eldre grunnmur av naturstein.
- Utvendige vann- og avløpsledninger | Vannledninger av glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- 1. Etasje Stue/kjøkken - Overflater og innredning | Det er registrert sprekker i fugene på flislagt benkeplate.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk balkong/terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverk utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe/ildsted: Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted, noe som medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

- Rekkverk innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav, og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Elektrisk anlegg: Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut, det foreligger ikke kursfortegnelse eller samsvar med antall sikringer, og det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Brannvarslingsanlegg: Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Håndslukkerutstyr: Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Pendellamper på kjøkken og gang medfølger ikke. Piano og øvrige møbler medfølger heller ikke. Blomsterkrukker ved inngang og på veranda medfølger ikke.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Øvre Ranviga på Fevik, i en blindvei med lite gjennomgangstrafikk. Skogen ligger tett innpå i bakkant, og tomten grenser mot åsen bak. Det er et rolig boligstrøk dominert av eneboliger, og Storesand friluftsområde med sin fine sandstrand er bare et par minutters gange unna.

Fevik skole, som tar elever fra 1. til 10. trinn, ligger rundt ti minutters gange herfra. Fevik barnehage er i samme avstand. Dagligvarehandelen er ordnet med både Coop Extra og Meny på Fevik, begge nås med bil på et par minutter. Fevik Senter og Apotek 1 ligger i samme område.

Fra Storesand går det sti opp til Ranvikkallen med utsikt over Raet nasjonalpark. Lysløypa på Fevik, på knappe fire kilometer gjennom skogsmark, er tilgjengelig for skiløping når forholdene tillater det og for gåturer ellers. Busstopp med linje 101 og 141 ligger et par minutters kjøring fra eiendommen, og Fevikhallen flerbrukshall er i samme nærhet.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Enebolig fra 1981. Ytterveggen er i trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning. Etasjeskillere er trebjelkelag. Taket er tekket med betongtakstein, med undertakstekking av takpapp.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og undertak av rupanel. Vinduene er malte og med 2-lags glass. Ytterdør og balkongdør er i treverk med 2-lags glass. Garasje: Garasje med støpt gulv og murt grunnmur, oppført i 1996. Yttervegger og tak er av trekonstruksjon med fasader av kledningsbord. Taket er tekket med takstein. Garasjen er innredet i 2. etasje.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon og opplysninger i saken:

- For et tiltak omsøkt i 2009 er det ikke utstedt ferdigattest i følge kommunen.
- For garasje (byggeår 1996) foreligger det registrert rammetillatelse og igangsettingstillatelse, men det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.
- På eiendommen er det etablert en veranda med utgang fra stuen.
- Det er også registrert et garasjeuthus/anneks (28 m²) og et veksthus (8 m²) på eiendommen.

Det foreligger ikke bygningstegninger fra byggeår i kommunens arkiv, og dagens planløsning er derfor ikke kontrollert mot godkjent utnyttelse.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtreddesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hvitevarer

Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget, men komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap kan medfølge.

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring.

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

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvikten Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se

www.dsa.no.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i henhold til reguleringsplan STORESAND - RANDVIKA (plan-ID 113), vedtatt 15.06.1992. Eiendommen ligger innenfor delområde B20.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Grimstad, vedtatt 21.10.2019. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse nåværende.

Pågående plansaker i nærområdet:

- Kommunedelplan Fevik (plan-ID 363) - status: under arbeid

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 128 200 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 4 512 798 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Line Maria Buer
Bård Buer
Gry Buer
Hilde Buer

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Heftelser

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

4202/52/41:

14.02.1974 - Dokumentnr: 653 - Jordskifte

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift fra rettsboken for Nedenes jordskifterett i sak om grensegang. Saken gjelder fastsettelse og beskrivelse av grensene rundt gnr. 52, bnr. 58, bnr. 60, bnr. 65 og bnr. 41. Det bemerkes at det langs den søndre grensen til gnr. 52, bnr. 58 og bnr. 60 er avsatt en 3 meter bred stripe til vei til bruk for rette vedkommende. Protokollen ble avsluttet 21.12.1972, med en endring vedtatt 13.02.1973 angående søndre grense for bnr. 58 og grensene rundt bnr. 41.

14.10.2009 - Dokumentnr: 771852 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: GRIMSTAD KOMMUNE

Rett til utskilt tomt.

I forbindelse med deling av tomt gir eier Grimstad kommune rett til å erverve grunn når regulert vei i henhold til reguleringsplan for Storesand – Ranvika av 23.10.1997 en gang skal opparbeides. Arealet som skal avstås er oppgitt til ca. 425 m².

31.12.1996 - Dokumentnr: 7303 - Målebrev

Godkjennelse av grenser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

01.01.2020 - Dokumentnr: 37578 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere:

KNR: 0904 GNR: 52 BNR: 41

Legalpant: Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon* 1,45% (forutsatt salgssum kr 3 500 000,-), kr 50 750,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
BEtalingsutsettelse, kr 1 500,-
Markedspakke, kr 17 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Salgsoppgaver, kr 2 500,-
Tilretteleggingshonorar, kr 14 800,-
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 500,-
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 7 800,-

Totalt, kr 111 200,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotografitjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Jan Arild Tallaksen den 09.07.2026.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir 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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Caroline Dalene
Eiendomsmegler
Telefon: 909 62 124
E-post: caroline.dalene@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Grimstad
Storgaten 33
4876 GRIMSTAD
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.











































Kun 200 meter fra eiendommen ligger Storesand, en av områdets flotteste strender.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport



Enebolig



Øvre Ranviga 23 , 4870 FEVIK



GRIMSTAD kommune



gnr. 52, bnr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 215 m²



Befaringsdato: 09.07.2026

Rapportdato: 31.07.2026

Oppdragsnr.: 22549-1031

Referansenummer: G81435

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Knutsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vedlegg: Takstrapport

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

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

Han arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom, og bidrar med faglig kompetanse innen tekniske vurderinger, tilstandsrapportering og taksering.

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

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



Rapportansvarlig

Gøran Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

gk@jatbygg.no

934 09 507

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). 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 fuktøk.

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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
- skullete 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 eksemplarframstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein, med undertakstekking av takpapp.
Bygningen har nedløp og beslag i plast.
Heltrukken pipehatt over tak fra byggeår.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og undertak av rupanel.
Ytterveggen er i trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.
Vinduene er malte og med 2-lags glass.
Ytterdør og balkongdør er i treverk med 2-lags glass.
Veranda med utgang fra stue.
Det er plattinger på terreng på to forskjellige steder på tomten.
Utvendige trapper av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er av furu, belegg, fliser og gulvbord
Veggene er utført med trepanel og malt strie. Himlingen er utført med trepanel.
Det er trebjelkelag.
Boligen har pipe i teglstein.
Deler av boligen ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong.
Kryperom er etablert med støpt grunnmur av naturstein og betong som underlag.
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører er profilerte dører.
Det er observert høy forekomst av munkelus i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2.Etasje › Bad

Badet er fra 1981 og har flislagte gulv og flis på vegg i dusjsone. I taket og øvrige vegger er det panel.
Rommet har ventilering via friskluftsventil og vindu.
Rommet er innredet med dobbel servant, toalett og dusjnisje.
Det er etablert gulvsluk i rommet.
Overflater, sanitærutstyr og tekniske løsninger fremstår i hovedsak som originale fra byggeåret.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1.Etasje › Vaskerom

Vaskerommet er fra 1981 og har vinylbelegg på gulv og panel på vegger og tak.
Rommet har ventilering kun via åpning av vinduer.
Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er etablert gulvsluk i rommet.
Overflater, sanitærutstyr og tekniske løsninger fremstår i hovedsak som originale fra byggeåret.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1.Etasje › Bad

Badet er fra 1981 og har flislagte gulv og vegger i dusjnisje. I øvrige vegger og tak er det panel.
Rommet har mekanisk ventilasjon.
Rommet er innredet med dusjnisje, servant og toalett.
Det er etablert gulvsluk i rommet.
Overflater, sanitærutstyr og tekniske løsninger fremstår i hovedsak

som originale fra byggeåret.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av fliser.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er innvendige vannledninger av kobberør fra byggeår.
Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon montert på kaldtloft.
Friskluftsventiler på vegger.
Det er en ca. 160 liters varmtvannstank montert i kryperom.
Det elektriske anlegget har eldre skrusikringer.
Det er ikke registrert brannvarsler eller brannslukningsutstyr som tilfredsstiller dagens krav.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.
Det er drenerende masser fra byggeår i følge eiers representant.
Det er betonggrunnmur, delvis grunnmur av natursteinsmur og støpt plate.
I hagen er det fall bort fra bygget. Ved inngangspartiet er det flatt uten tilstrekkelig fall bort fra bygget.
Avløpsledningene er av ABS-plast og fra byggeår, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av glødde kobberør og fra byggeår, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

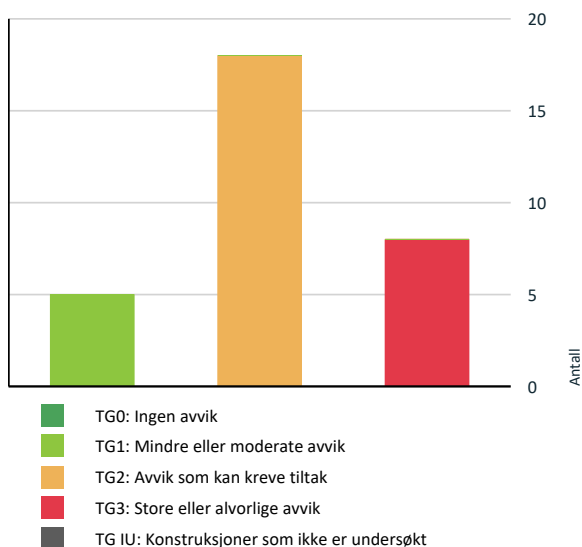
Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Øvre Ranviga 23 , 4870 FEVIK
Gnr 52 - Bnr 41
4202 GRIMSTAD

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

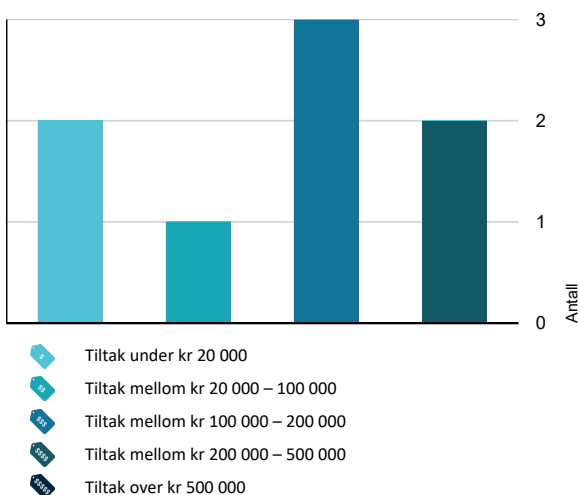
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 09.07.2026 Klokka 12.00

Det var sol og 24 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Oppdraget omfatter kun boligen.

Brann tekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

Øvre Ranviga 23 , 4870 FEVIK
Gnr 52 - Bnr 41
4202 GRIMSTAD

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Ytterdører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
! Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Innvendig > Skadedyr og fuktkevende insekter	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- ! Representant for eier sier at det ikke finnes kursfortegnelse eller at antall sikringer er i samsvar med denne.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, med undertakstekking av takpapp. Besiktigelsen er utført fra bakkenivå og via vindu i bad i 2. etasje.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert via vindu og bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket på grunn av manglende sikringsmuligheter. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Bygningen har nedløp og beslag i plast.
Heltrukken pipehatt over tak fra byggeår.

Renner og nedløp er funksjonelle og viser normal aldring og slitasje i henhold til alder. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner ved befaring. Rengjøring og vedlikehold anbefales jevnlig for å sikre avrenning og forhindre tilstopping.

Årlig kontroll av beslag anbefales, mindre lekkasjer vil først være synlige på utsiden og beslag bør derfor kontrolleres jevnlig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

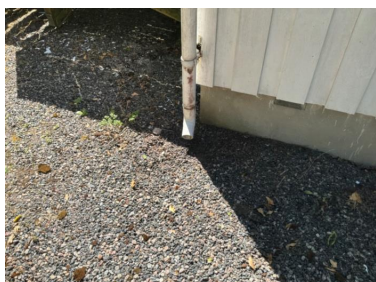
- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Øvre Ranviga 23 , 4870 FEVIK
Gnr 52 - Bnr 41
4202 GRIMSTAD

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.



1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og undertak av rupanel. Konstruksjonen er innsisert fra lofts Luke. Det er ikke gangbart gulv og vurderingene er derfor begrenset av dette. Skader som utvikler seg i denne typen konstruksjoner vil kunne gjøre store og omfattende skader før det blir synlig inne i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

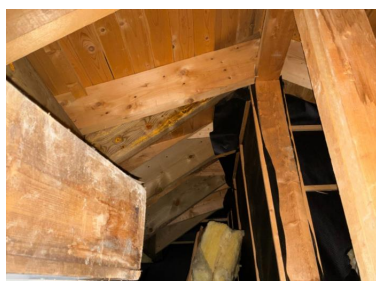
- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales alltid på generelt grunnlag. Endring ved bruk og ombygging av boligen kan også endre forhold med tanke på kondens problematikk.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon av kaldtloftet med egne ventiler tilpasset konstruksjonen. I områder med skråtak bør luftespalte og luftgjennomstrømning kontrolleres og eventuelt forbedres.

Ventilasjon av loft bør holdes adskilt fra lufting bak ytterkledning for å unngå uønsket transport av fuktig luft inn i takkonstruksjonen. Det anbefales jevnlig inspeksjon av loft og takkonstruksjon for å avdekke eventuell fuktpåvirkning eller begynnende skadeutvikling.

Sannsynligvis er fuktmerkene av eldre dato, tørt på befaringsdagen. Konstruksjonen bør holdes under oppsikt, da spesielt ved mye nedbør og/eller snø.



1 TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggen er i trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.

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

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

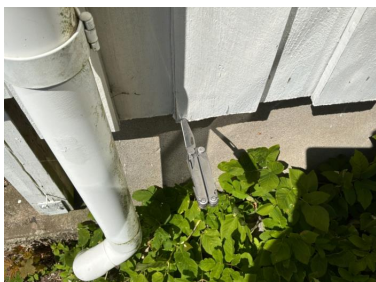
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Nevnte forhold gir økt risiko for fukt og råteskader og det bør påregnes utskiftinger av større felter eller hel fasade i nær fremtid. Det bør ved utskifting etableres tilstrekkelig lufting bak kledning og musebånd for å unngå kondensproblematikk og skadedyr i konstruksjonen.

Det er registrert manglende insektsnett i gesims og det er observert symptomer på aktivitet fra fugler. Det anbefales å montere insektsnett.



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

Råteskadene kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

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

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

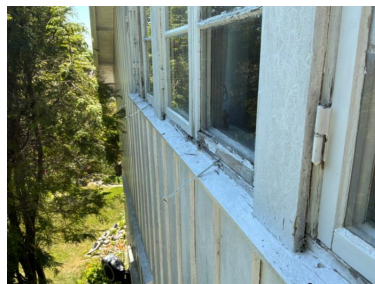
Kostnadsestimat er satt til utskifting av vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Øvre Ranviga 23 , 4870 FEVIK
Gnr 52 - Bnr 41
4202 GRIMSTAD

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdør er i treverk med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

Eldre tredører har redusert teknisk og funksjonell standard som følge av alder og normal slitasje. Over tid kan dette medføre svekket tetthet, deformasjoner i dørblad/karmer, redusert isolasjonsevne og økt luftlekkasje. Slitasje i overflatebehandling kan også gi økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning av treverket dersom vedlikehold ikke følges opp.

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

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



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Veranda og bærende konstruksjoner er dimensjonert etter byggeårets krav og forskrifter og vil ikke tilfredsstille dagens krav.

Øvre Ranviga 23 , 4870 FEVIK
Gnr 52 - Bnr 41
4202 GRIMSTAD

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er plattinger på terreng på to forskjellige steder på tomten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det er registrert råteskader i terrassebord. Terrassebordene har ikke tilstrekkelig lufting mot terreng, da terrenget er lagt inntil terrassebordene. Utbedring og etablering av tilfredsstillende lufting må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper av tre.

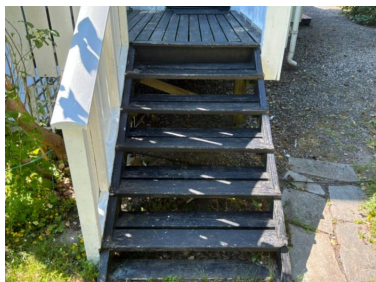
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av furu, belegg, fliser og gulvbord

Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
- Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

Det er registrert utbredt knirk i parkettgulvet i stuen. Forholdet vurderes som et funksjonsavvik, og lokal utbedring kan være aktuelt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med trepanel og malt strie. Himlingen er utført med trepanel.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er trebjelkelag. Ingen unormale funn ved måling i enkelte rom i hver etasje.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Det er målt tilfeldige plasser med avvik innenfor gjeldende standard



Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har pipe i teglstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.

Eldre pipeløp har økt risiko for slitasje i innvendig foring, fuger og overganger. Over tid kan dette medføre redusert tetthet, svekket trekk eller behov for rehabilitering. Selv om det ikke er registrert tegn til akutt funksjonssvikt ved befaring, må aldersrelatert nedbrytning og økt vedlikeholdsbehov påregnes.

Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging i henhold til kommunal feiing og tilsyn. Rehabilitering eller innvendig rørforing kan bli aktuelt på sikt som følge av alder og naturlig slitasje.



Sprekker i pipe.



TE 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av boligen ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong.

Rommene som vender mot terrenget er bod/hobbyrom og trapperom. Ved søk etter fukt er det økende mot gulvet og nedre deler av veggene. Det er registrert kalkutslag på deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig innneklima.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.

Eksponeerte betongvegger i kjeller vurderes som en mer hensiktsmessig løsning enn utforede vegger med organiske materialer, da eventuelt fuktinnslag blir synlig og risikoen for skjulte fuktskader reduseres vesentlig. Det må likevel forventes at vegger under terreng vil være utsatt for fuktpåvirkning så lenge utvendig drenering og fuktsikring ikke utbedres. Permanent reduksjon av fuktbelastningen kan kun oppnås gjennom utvendige tiltak.

Tilstandsrapport



Kryp kjeller

Beskrivelse

Kryperom er etablert med støpt grunnmur av naturstein og betong som underlag. Etasjeskillet er isolert med plater mot kryperommet. Det ble ved befaring registrert svakt forhøyede fuktverdier i enkelte tilgjengelige trekonstruksjoner. Det er observert saltutslag på enkelte vegger som indikerer at konstruksjonen kan være utsatt for periodisk fuktpåvirkning.

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

Undersiden av etasjeskillet er kledd med plater som kan inneholde asbest. Materialinnholdet er ikke undersøkt ved befaring.

Det ble ikke registrert synlige råteskader eller vesentlige deformasjoner på tilgjengelige deler av bærekonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Det er registrert forhold som tilsier behov for oppfølging. Kryperom er en konstruksjonstype som generelt er utsatt for fuktpåvirkning. Begrenset tilgjengelighet medfører samtidig at hele konstruksjonen ikke har kunnet inspiseres.

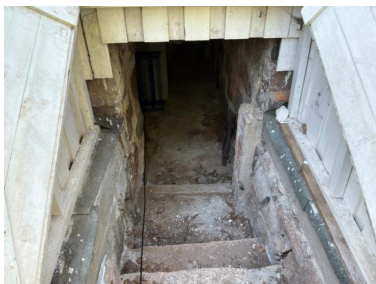
Plater som kan inneholde asbest må behandles som asbestholdige inntil eventuell analyse dokumenterer noe annet.

Kryperommet bør følges opp med jevnlig kontroll av fuktforhold og ventilasjon.

Det anbefales å overvåke fuktutviklingen, spesielt etter perioder med høy nedbør eller høy luftfuktighet.

Dersom platene skal bearbeides, demonteres eller fjernes, bør det først tas materialprøve for å avklare om de inneholder asbest. Det er ikke registrert forhold som tilsier akutt svikt eller omfattende skade ved befaringstidspunktet, men konstruksjonen bør følges opp med vedlikehold og kontroll.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

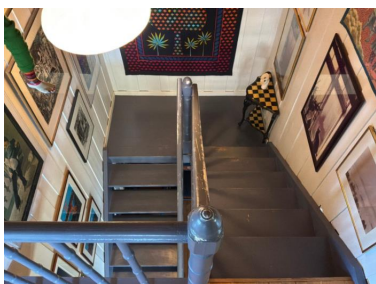
Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Tilstandsrapport

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte dører. Normalt alders og bruksslitasje må forventes. Årlig justering av dører må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

1 TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er observert høy forekomst av munkelus i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er observert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak

- Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra 1981 og har flislagte gulv og flis på vegg i dusjsone. I taket og øvrige vegger er det panel.

Rommet har ventilering via friskluftsentil og vindu.

Rommet er innredet med dobbel servant, toalett og dusjnise.

Det er etablert gulvsluk i rommet.

Overflater, sanitærutstyr og tekniske løsninger fremstår i hovedsak som originale fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved kontroll av sluk ble det registrert en eldre slukløsning med synlige aldringstegn. Det er målt noe motfall mot dør. Det er ikke dokumentert at gulv- og veggkonstruksjonene har fuktsikring som tilfredsstiller dagens krav. Fliser og fuger er ikke vanntette i seg selv, og fukt vil over tid kunne transporteres ned i underliggende konstruksjoner. Dusjnisen har høy oppkant av glassbyggerstein som fører til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsone, vil renne ut av rommet før det renner i sluk. Eiers representant opplyser at det tidligere har vært vannlekkasje fra badet, men det er usikkert hva som ble gjort for å utbedre forholdet.

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

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

Kostnadsestimat er satt til totalrenovering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Øvre Ranviga 23 , 4870 FEVIK
Gnr 52 - Bnr 41
4202 GRIMSTAD

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom i gang, måling utført i bunnsvill mot badet. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

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



1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra 1981 og har vinylbelegg på gulv og panel på vegger og tak. Rommet har ventilering kun via åpning av vinduer. Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er etablert gulvsluk i rommet.

Overflater, sanitærutstyr og tekniske løsninger fremstår i hovedsak som originale fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er registrert utettheter i vinylbelegget og ved rørgjennomføringen i gulvet. Rommet er uten sluk, slik at eventuelt lekkasjevann ikke har kontrollert avrenning.

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

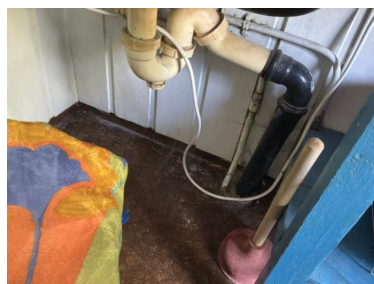
Vaskerommet har nådd en alder hvor full rehabilitering må påregnes. Videre bruk innebærer økt risiko for fuktgjennomgang til underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Ved rehabilitering anbefales full utskifting av overflater, sluk og tekniske installasjoner, samt oppbygging av nytt våtrom i henhold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

Kostnadsestimat er satt til totalrenovering av vaskerom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sprekk i vinylbelegg.



Utette rørgjennomføringer i gulv.



Synlige symptomer på høy belastning av fukt.

1.ETASJE > VASKEROM

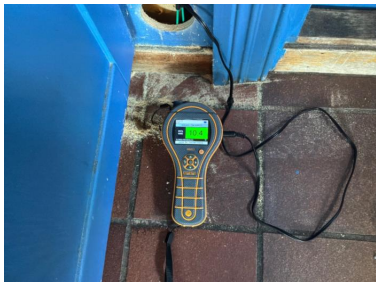
TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom i kjøkken, måling utført i bunnsvill mot vaskerommet. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

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

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 1981 og har flislagte gulv og vegger i dusjnise. I øvrige vegger og tak er det panel. Selve dusjnisen er i følge eiers representant fra år 2000. Rommet har mekanisk ventilasjon. Rommet er innredet med dusjnise, servant og toalett. Det er etablert gulvsluk i rommet.

Overflater, sanitærutstyr og tekniske løsninger fremstår i hovedsak som originale fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved kontroll av sluk ble det registrert en eldre slukløsning med synlige aldringstegn. Det er ikke dokumentert at gulv- og veggkonstruksjonene har fuktsikring som tilfredsstiller dagens krav. Fliser og fuger er ikke vannrette i seg selv, og fukt vil over tid kunne transporteres ned i underliggende konstruksjoner. Det er registrert motfall mot dør og bom i flere fliser med sprekker i fuger. Det er vindu i våtsone med symptomer på fuktskader. Rommet var tidligere et toalettrom og det er bygget på dusjnise i år 2000. Toalettrom har ikke krav til tettesjikt og det mangler derfor sannsynligvis membran på deler av badet.

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

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

Kostnadsestimat er satt til totalrenovering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

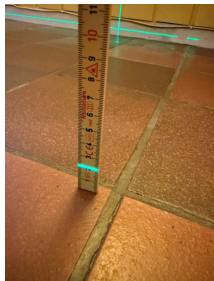
Øvre Ranviga 23 , 4870 FEVIK
Gnr 52 - Bnr 41
4202 GRIMSTAD

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



Eldre sluk fra byggeår.



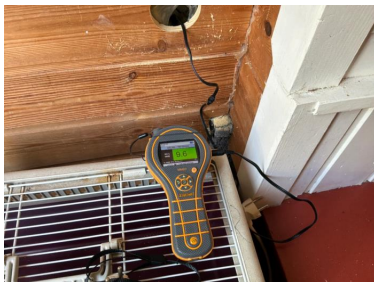
1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom i gang, måling utført i bunnsvill mot badet. Fuktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

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



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker i flere av fugene på flislagt benkeplate.

Konsekvens/tiltak

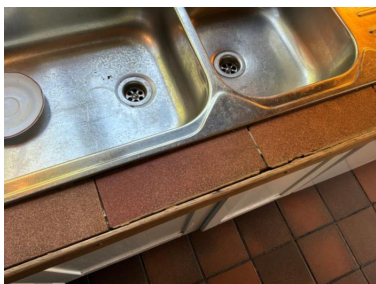
Øvre Ranviga 23 , 4870 FEVIK
Gnr 52 - Bnr 41
4202 GRIMSTAD

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

- Det bør påregnes å utbedre fugene.

Det er registrert sprekker i fugene på flislagt benkeplate. Fugene har redusert funksjon, og lokal utbedring ved omfuging bør påregnes.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig innelima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.
- Ventilatoren må skiftes.

Kjøkkenventilatoren er defekt og uten funksjon. Manglende avtrekk gir redusert ventilasjon over kokeplassen og tilfredsstillende ikke forventet funksjon

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av kobberør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig. Dette kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det er under befaringen ikke lokalisert innvendig hovedstoppekran til boligen. Det må gjøres nærmere undersøkelser av anlegget og kostnader for etablering av hovedstoppekran må påregnes.

Vannledninger av kobber med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer som følge av materialslitasje og korrosjon. Da deler av rørføringen er skjult i konstruksjoner kan eventuelle lekkasjer utvikle seg over tid før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av rørsystemet. Ved fremtidig oppussing eller arbeider i konstruksjoner hvor rørføringer ligger skjult, bør det vurderes utskifting eller oppgradering av eldre vannledninger.

Kostnadsestimat er satt til nærmere undersøkelser av eventuell hovedstoppekran og etablering.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Ufagmessig utførelse kan føre til lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon, med risiko for fuktskader og driftsproblemer.
- Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre avløpsanlegget i henhold til gjeldende krav.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Avløpsinstallasjoner skal ha minst én lufterledning som er ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av en annen løsning.

Det er registrert ufagmessig tetting rundt flere av avløpene i kjøkken/bad. Forholdet kan tyde på tidligere lekkasjer som er forsøkt stoppet med tape osv. Det ble under befaringen ikke observert synlige lekkasjer, men det bør påregnes tiltak for å unngå fremtidige lekkasjer.



Tilstandsrapport

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon montert på kaldtloft.
Friskluftsventiler på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 160 liters varmtvannstank montert i kryperom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.
- 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 er registrert korrosjon flere steder på varmtvannsberederen. Det bør påregnes å skifte ut varmtvannsberederen i nær fremtid.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette. Opplyst installasjonsår er byggeår. Det elektriske anlegget har eldre skrusikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Representant for eier sier at det ikke finnes kursfortegnelse eller at antall sikringer er i samsvar med denne.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

- Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

På bakgrunn av anleggets alder og overnevnte forhold anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget.
Kostnader etter en kontroll må påregnes.

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



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er ikke registrert brannvarslere eller brannslukningsutstyr som tilfredsstiller dagens krav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.
- Manglende håndslukkerutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å installere godkjent håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenerende masser fra byggeår i følge eiers representant. Det er observert utvendig fuktsikring av grunnmur på ett hjørne av boligen, uten topplist.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

Redusert funksjon i dreneringssystemet kan føre til økt fuktbelastning mot kjellervegger. Det har i følge eiers representant vært problemer med vann inn i kjeller tidligere, som kommer inn mot grunnmur via fjellmasser. Det er lagt drensledning under huset i følge eiers representant. Drensledning er registrert i sluk, i kjeller.

Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid. Utskifting av drenering og etablering av ny utvendig fuktsikring må påregnes på sikt. Inntil dette eventuelt utføres bør konstruksjonen følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av fukt eller skader i rom under terreng.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er betonggrunnmur, delvis grunnmur av natursteinsmur og støpt plate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

Det er registrert enkelte mindre sprekker i eldre grunnmur av naturstein. Det anbefales å følge med på utviklingen og gjør tiltak som ny puss.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

I hagen er det fall bort fra bygget. Ved inngangspartiet er det flatt uten tilstrekkelig fall bort fra bygget.

Vurdering av avvik:

- Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Det er i følge eiers representant fjell som ligger inntil grunnmur under synlige drenerende masser, som fører vann mot grunnmur.

Kostnadsestimat er satt til terrengjusteringer og fjerning av fjell.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ABS-plast og fra byggeår, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av glødde kobberør og fra byggeår, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av ABS-plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekke-dannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

Tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger bør følges opp ved jevnlig kontroll av anleggets funksjon. Ved fremtidige gravearbeider eller oppgraderinger på eiendommen bør tilstanden på stikkledningene vurderes nærmere, og utskifting kan bli aktuelt på sikt.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Representant for eier sier at det ikke finnes kursfortegnelse eller at antall sikringer er i samsvar med denne.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.
- Manglende håndslukkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å installere godkjent håndslukkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap 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

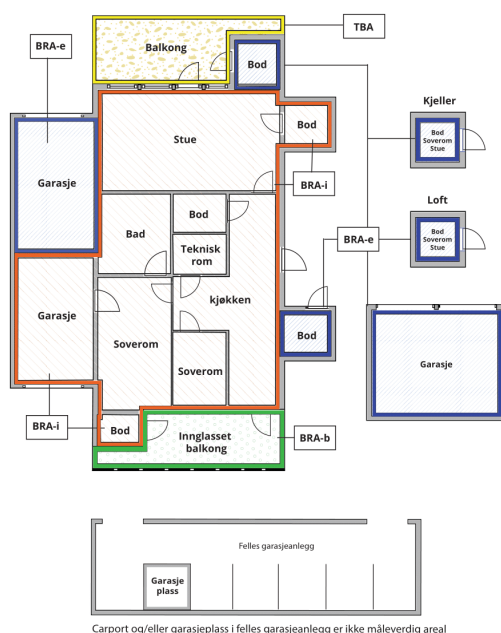
Hva er måleverdig areal?

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 avviki i branncelleinndeling

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

Vedlegg: Takstrappport

Øvre Ranviga 23 , 4870 FEVIK
Gnr 52 - Bnr 41
4202 GRIMSTAD

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	79			79		17	96
1.Etasje	103	50		153	10		153
Kjeller	33			33			33
SUM	215	50			10	17	282
SUM BRA	265						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Soverom, soverom 2, gang, bad, soverom 3, soverom 4		
1.Etasje	Stue/kjøkken, vaskerom, bad, gang, stue, soverom, gang 2, vindfang	Bod, bod 2	
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3	Bod 4	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Taket i 2. etasje har noe skjevheter og har varierende høyde gjennom etasjen, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Romfordeling

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

Øvre Ranviga 23 , 4870 FEVIK
Gnr 52 - Bnr 41
4202 GRIMSTAD

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2026	Gøran Knutsen	Takstingeniør
	Line Maria Buer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	52	41		0	1633.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Ranviga 23

Hjemmelshaver

Buer Erik Hjalmar

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje med innredet loft.

Byggeår

1996

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje med støpt gulv og murt grunnmur. Yttervegger og tak av trekonstruksjon. Fasader med kledningsbord. Taket er tekket med takstein.

Garasjen er innredet i 2. etasje.

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

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

Vedlegg: Takstrapport

Øvre Ranviga 23 , 4870 FEVIK
Gnr 52 - Bnr 41
4202 GRIMSTAD

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.07.2026		Gjennomgått	16	Nei
Egenerklæringsskjema	07.07.2026	Det fremkommer ingen vesentlige avvik i egenerklæringsskjemaet utover forhold omtalt i rapporten.	Gjennomgått	6	Nei
Ordrebekreftelse	02.07.2026		Fremvist	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Øvre Ranviga 23 , 4870 FEVIK
Gnr 52 - Bnr 41
4202 GRIMSTAD

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PREISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle

observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Buer, Line Maria

07.07.2026

Signed

bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Line Maria Buer

Boligen

Øvre Ranviga 23

4870 Fevik

4202-52/41/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2602260078 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Lekkasje på bad 2. etg ca i år 2000

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Ble gravd og lagt ned dreneringrør rundt huset

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1985

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Ble gravd og lagt ned dreneringsrør rundt huset

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1985

Firmanavn: n/n

Beskrivelse av arbeidet: Ukjent

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ØVRE RANVIGA 23

Nabolaget Trollaldalen/Randviga - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Trolldalsveien	6 min
Linje 101, 141	0.6 km
Rise stasjon	15 min
Linje R50	12.9 km
Kristiansand Kjevik	45 min

SKOLER

Fevik skole (1-10 kl.)	9 min
604 elever, 38 klasser	0.8 km
Drottningborg videregående skole	15 min
200 elever, 7 klasser	8.4 km
Dahlske videregående skole	17 min
700 elever, 36 klasser	13.2 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100



KVALITET PÅ SKOLENE

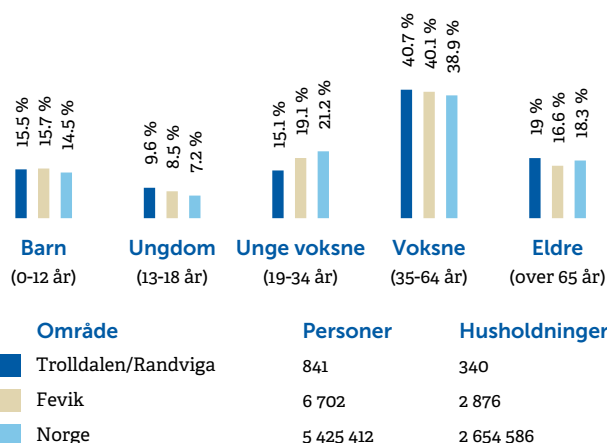
Veldig bra 78/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Fevik barnehage (1-5 år)	10 min
45 barn	0.8 km
Haugenes barnehage (1-5 år)	19 min
30 barn	1.2 km
Tykkåsen barnehage (1-6 år)	23 min
34 barn	1.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Fevik	12 min
Post i butikk, PostNord	1 km
Meny Fevik	13 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Gående



TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 91/100



TRAFIKK
Lite trafikk 88/100



STØYNIVÅET
Lite støynivå 88/100

SPORT

- 

Fevik ungdomsskole
Ballspill, fotball

9 min 

0.8 km
- 

Fevikhallen flerbrukshall
Aktivitetshall

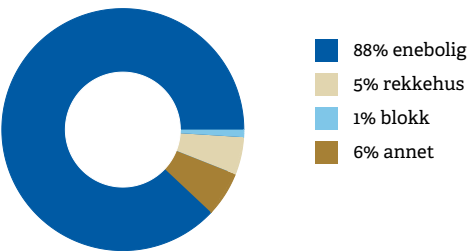
10 min 

0.9 km
- 

SKY Fitness Fevik

13 min 

BOLIGMASSE



VARER/TJENESTER

- 

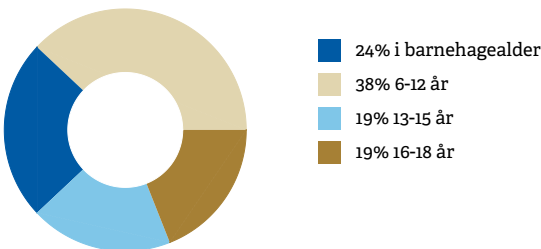
Fevik Senter

11 min 
- 

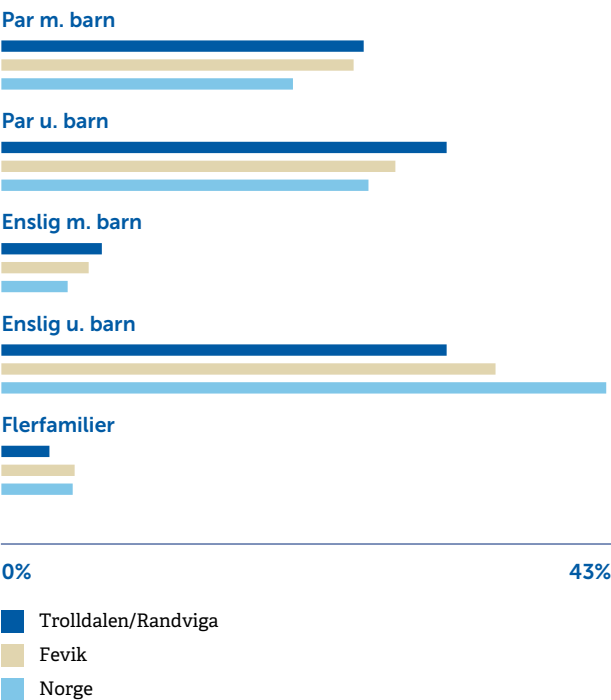
Apotek 1 Fevik

11 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

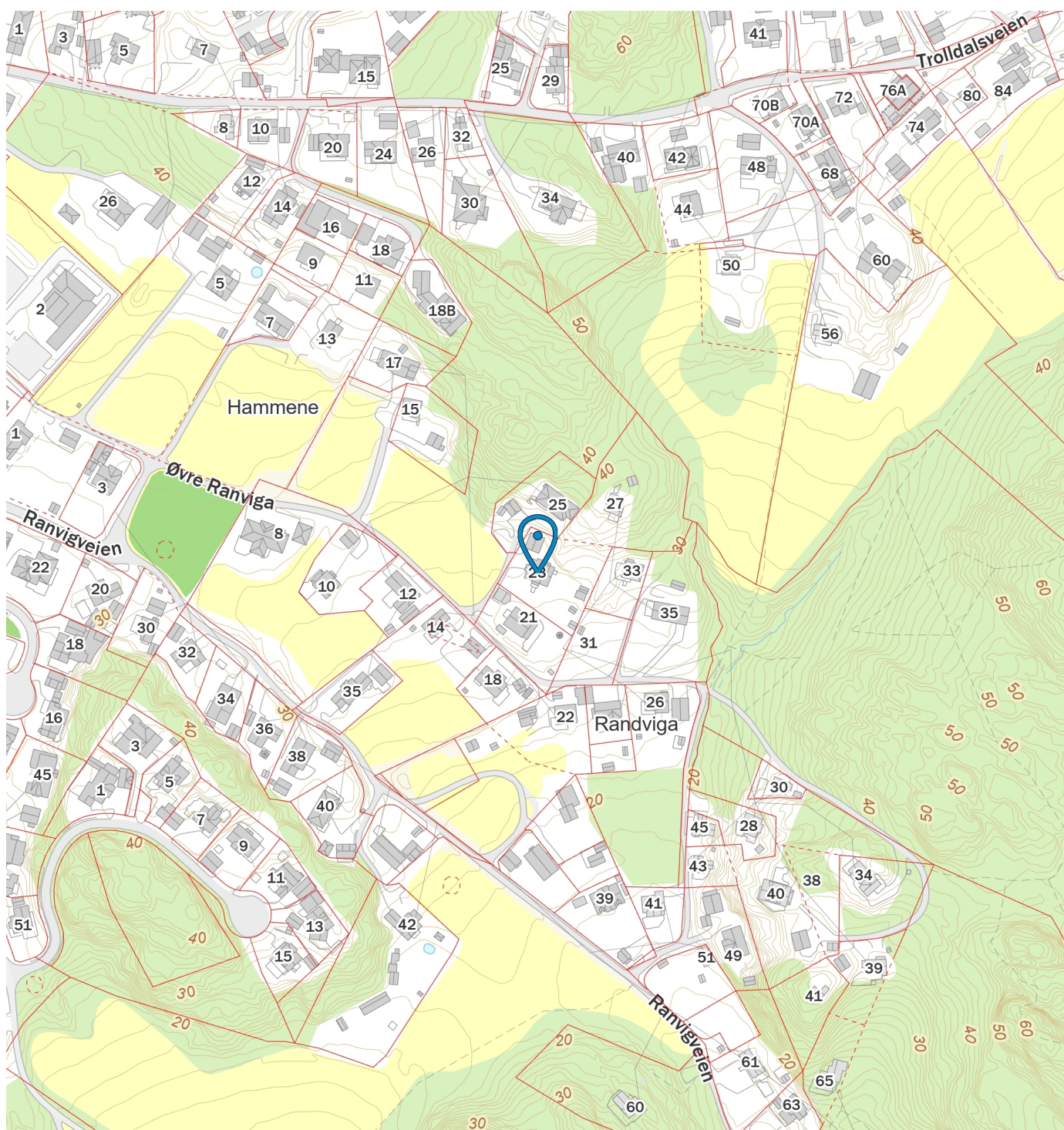


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan

Adresse: Øvre Ranviga 23, 4870 FEVIK

Gnr/Bnr: 52/41/0/0

Planident: 113

Ikrafttredelsesdato: 15.6.1992

Plannavn: STORESAND - RANDVIKA



Grimstad
kommune N

Målestokk:

1:1,000

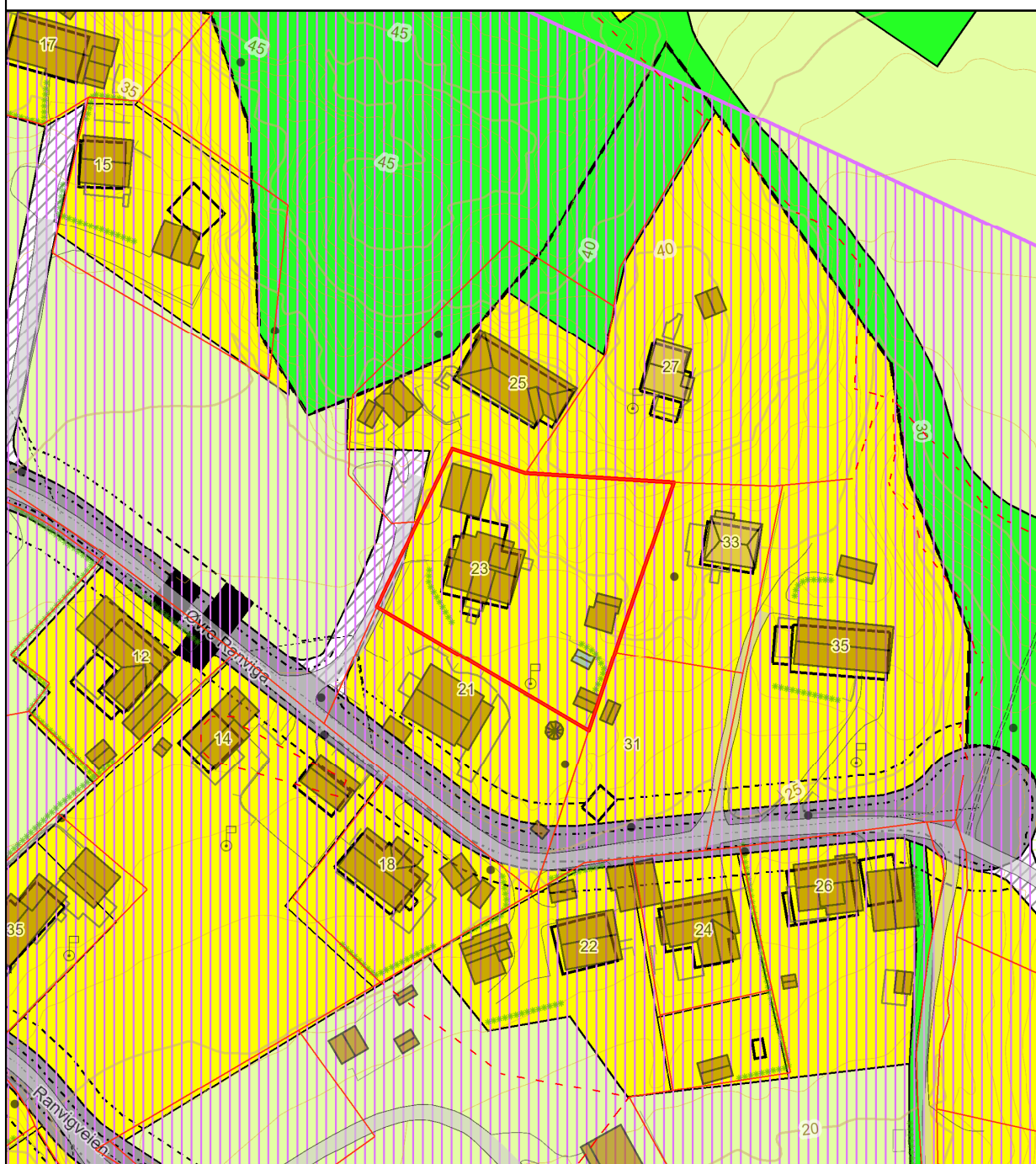
Dato:

2026-07-02



Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring -

Reguleringsplan

- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- · - · - · 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- - - Reguleringsplanomriss
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for jord- og skogbruk
- Kjørevei
- Anlegg for lek
- Annet friområde
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- 3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

Vedlegg: Kommunalinformasjon

REGULERINGSPLAN FOR STORESAND - RANDVIKA REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1 GENERELT.

1.1 Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

1.2 Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområde for boliger
- Område for offentlig bebyggelse
- Næringsområde for reiselivsformål
- Landbruksområde
- Offentlig trafikkområde
- Offentlig friområde
- Spesialområde, Friluftsområde
- Spesialområde, Friluftsområde/byggeområde
- Spesialområde, Friluftsområde sjø
- Fellesområder

§2 BYGGEOMRÅDE, FELLESBESTEMMELSER.

- 2.1 Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene får en harmonisk utforming.
- 2.2 Det må legges stor vekt på bebyggelsens utforming og plassering slik at bygninger får en god landskapsmessig tilpasning og at silhuettvirkninger unngås. Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste bygdegrenser. Der bygdegrenser ikke er vist gjelder plan- og bygningslovens generelle bestemmelser.
- 2.3 Bygninger skal ha saltak med møne i bygningens lengderetning. Takvinkel skal være mellom 25° og 40°
- 2.4 Sammen med byggemelding skal det sendes inn situasjonsplan for hele tomten som viser plassering av bygninger, etasjetall, møne- og gesimshøyder samt parkeringsplasser. Situasjonsplanen skal også vise bebyggelsens plassering i forhold til innmålt terreng med anført grunnmurshøyde over bakken.
- 2.5 Hver virksomhet skal på egen grunn eller på fellesareal ha oppstillingsplass for biler, manøvreringsareal m. v. i henhold til kommunens vedtekter til § 69, 3 i plan og bygningsloven
- 2.6 Alt utslipp skal føres ut på kommunale avløpsledninger.
- 2.7 Avkjørsel til de enkelte utbyggingsområder og enkelttomter er vist på plankartet. Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.

§3 BOLIGOMRÅDER

- 3.1 Områdene skal nyttes til helårsboliger
- 3.2 Boliger kan oppføres i 1 etg. pluss evt. loft og kjeller. Høyden fra ferdig planert terreng til møne skal ikke overstige 8.0 meter, målt på den mest eksponerte fasade.
- 3.3 Innenfor de enkelte områder tillates følgende utnyttelse:

B1	7 boliger	Tu= 20%	B11	3 boliger	Tu= 20%
B2	1 bolig	Tu= 20%	B12	1 bolig	Tu= 20%
B3	2 boliger	Tu= 20%	B13	1 bolig	Tu= 20%
B4	5-8 boliger	Tu= 20%	B14	6 boliger	Tu= 20%
B5	7-10boliger	Tu= 20%	B15	3-4 boliger	Tu= 20%
			B16	8-12 boliger	Tu= 20%
B7	1 bolig	Tu= 20%	B17	2 boliger	Tu= 20%
B8	7-9 boliger	Tu= 20%	B18	3 boliger	Tu= 30%

Vedlegg: Kommunalinformasjon

B9	3 boliger	Tu= 15%	B19	1 bolig	Tu= 20%
B10	1 bolig	Tu= 20%	B20	5-8 boliger	Tu= 20%

§4 OMRÅDENE B4, B5, B8, B16 og B20.

4.1 OMRÅDENE B4, B5, B8 og B16

Før ny utbygging i disse områdene kan påbegynnes må det utarbeides en plan for hele utbyggingsområdet. Planen skal vise all bebyggelse, eksisterende og planlagt, adkomstveier, parkering og fellesarealer. Innenfor hvert felt skal det avsettes plass for felles lekeplass på minimum 100m². I området B16 skal det avsettes minimum 200m² til felles lekeplass.

4.1A OMRÅDE B20.

Boliger kan oppføres i 1 etasje pluss evt. loft. Høyden fra ferdig terreng til møne skal ikke overstige 7,5 meter, målt på den mest eksponerte fasade.

4.2 OMRÅDE B16.

Området skal ha avkjørsel fra Ranvikaveien.

4.3 OMRÅDE B16 og B20

Før søknad om byggetillatelse behandles skal det legges frem en bebyggelsesplan for området som viser bebyggelsens plassering med kotehøyder, avkjørsler, parkering og lekeplasser.

§5 OFFENTLIG BYGGEOMRÅDE O1

5.1 I området skal oppføres bo- og aktivitetssenter (sykehjem) med administrasjonsdel samt innredning av omsorgsboliger i bestående bebyggelse.

5.2 Tomteutnyttelse Tu settes til 70%. Maks mønehøyde ny bebyggelse settes til 9,5m over avplanert terreng. Tomta planeres ut i kote 31,5. Takvinkel mellom 10 – 20 grader for ny bebyggelse. Ideskisse av oktober 1998 fra arkitektgruppen Landsverk legges til grunn som illustrasjon. Byggegrensene reguleres av Plan- og bygningslovens § 70 og Vegloven.

§6 NÆRINGSOMRÅDE FOR REISELIVSFORMÅL:

6.1 Området kan nyttes til tradisjonell campingvirksomhet, utleiehytter, andre reiselivsanlegg og tilhørende serviceanlegg. Det tillates ikke fradelt enkelttomter for fritidsboliger.

§7 LANDBRUKSOMRÅDER:

7.1 Områdene skal nyttes til tradisjonelt jord- og skogbruk. Deling av eiendommer og oppføring av bygninger er bare tillatt når det er nødvendig for driften av den enkelte eiendom. Oppføring av fritidsbolig er ikke tillatt.

7.2 Landbruksdrift og andre tiltak skal ta hensyn til landskaps- og vegetasjonspreg, samt naturlige ferdselsmuligheter. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og framskjes. Flatehogst må ikke skje på høydedrag og andre framtrekkende områder.

§8 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

8.1 I frisktsoner ved vegkryss, skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende vegens plan.

8.2 Reguleringsplanen viser minste sideterreng. Skjæring eller fylling kan legges på tilstøtende grunn.

§9 FRIOMRÅDER:

9.1 I friområdene kan Bygningsrådet tillate bygninger og anlegg som etter rådets skjønn er nødvendige for bruken av områdene som friområder. Ved alle tiltak i friområdene skal det tas nøye hensyn til eksisterende vegetasjon.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§10 SPESIALOMRÅDE, FRILUFTSOMRÅDE:

- 10.1 I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde
- 10.2 Områdene har naturdominert preg og skal brukes i samsvar med dette. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og framelskes.
- 10.3 Landbruksdrift i friluftsområdene skal legges til grunn at landskapspreget og naturlige ferdselsmuligheter skal tas vare på. På toppe og andre eksponerte områder skal flatehogst unngås.

§11 SPESIALOMRÅDE, FRILUFTSOMRÅDE, SJØ:

- 11.1 Innenfor området tillates allmen ferdsel for rekreasjon, sport og lek.
- 11.2 I området kan bygningsrådet bare tillate mindre brygger og anlegg som har naturlig tilknytning til bruken av området som friluftsområde. Dette skal ikke være til hinder for utøvelse av tradisjonelt yrkesfiske.

§12 SPESIALOMRÅDE, FRILUFTSOMRÅDE/BYGGGEOMRÅDE

- 12.1 Område BX skal nyttes til friluftsområde inntil det er behov for å ta området i bruk til boligformål. Område BX kan bare endres til boligområde når det er behov for erstatningstomt for bebygd eiendom i kommunen som etter vedtak skal erverves til friområde eller offentlig friluftsområde.
- 12.2 Før området kan fradeles eller bebygges skal det innhentes uttalelse fra Fylkesmannen.

§13 FELLESOMRÅDER:

- 13.1 Felles avkjørsel:
I frisiktsone ved hver avkjørsel skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegens plan.
- 13.2 Felles lekeområde.
De regulerte felles lekeområdene skal være felles for hele planområdet.
- 13.3 Fellesareal, vernesone for eksisterende vegetasjon. (Fa,V)
Vernesonen er felles for områdene B14, B19 og B20.
Naturlig vegetasjon i området skal bevares.

GTE 02.01.90 let

Revisjon: b.råd 17.01.91

08.11.91 let

GTE 23.09.91 let

b.råd 31.10.91

b.råd 13.02.92

GTE 02.04.92 let

Vedtatt i komunestyret 15.06.1992, sak 40/92

Rev. b.råd 23.10.97, sak 1128/97, pkt. 3.3 og 4.1.A, gjelder omr B20.

Rev. k.st. vedt. 3.5.99, sak 31/99, pkt.5.1 og 5.2

Rev. b.råd 14.06.01, sak 99/01, pkt. 3.3, gjelder omr. B18.

Rev. B.råd 13.03.03, sak 45/03, pkt. 3.3, gjelder omr. B18.

Se neste side for bestemmelser til Bebyggelsesplan for område B20.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

OMRÅDE B20 I REGULERINGSPLAN FOR STORESAND – RANVIKA.

BESTEMMELSER VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET 23.10.97 SOM DEL AV BEBYGGELSESPLAN

1. GENERELT:

- 1.1 Området er underlagt stadfestet reguleringsplan for Storesand - Ranvika i Grimstad.
- 1.2 Disse bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med avgrensningslinje. Bestemmelsene gjelder i tillegg til bestemmelsene i reguleringsplanen.
- 1.3 Området disponeres til byggeområde for boliger.
- 1.4 Innenfor boligområdet skal alle kabler for strømforsyning, telefon, felles TV anlegg etc. legges i grøfter.
- 1.5 Alle cotehøyder refererer seg til kartet og må justeres ved evt. avvik fra faktisk terreng. *(Der kartet ikke stemmer med terrenget må veiledende cotehøyde justeres slik at bygningene tilpasses terrenget.)*

2. BYGGEOMRÅDER

- 2.1 Innenfor området skal det oppføres eneboliger med tilhørende anlegg i samsvar med denne bebyggelsesplan. Det kan tillates 1 hybel eller tilleggsleilighet i hver bolig.
- 2.2 Boligene skal plasseres innenfor den angitte byggegrense. Senere på- og tilbygging kan kun oppføres innenfor byggegrensen. Garasje som ligger parallelt med Offentlig kjørevei kan plasseres 1 meter fra eiendomsgrense. Garasje som ligger vinkelrett på veien skal ha en avstand fra vei på minimum 5 m.
- 2.3 Boligene kan oppføres inntil 2 etasjer pluss innredet loft og med den møneretning angitte hustyper viser. Høyden fra ferdig terreng til møne skal ikke overstige 7,5 meter, målt på den mest eksponerte fasade.
(Bebyggelsen skal i prinsippet ha møneretning og plassering som vist i bebyggelsesplanen.)
- 2.4 Boligene skal plasseres med høyde på nedre plan som anvist i bebyggelsesplanen. Boligene angitt med "2" er boliger for flatt terreng og kan bebygges i 2 etasjer. Boliger angitt med 1+U er boliger med underetg. Høyden på hus refererer seg til nedre plan. Høydene ansees som veiledende.
(Angitt cotehøyde er veiledende og gjelder for nederste gulvplan, gulv i underetasje for boliger med 1+U og gulv 1.etg for boliger med 2.etg.)
- 2.5 Boligene skal ha trepanel som utvendig kledning. Taktekking skal være takstein i betong eller tegl med fargen rød eller rødbrun. Boligene skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader.
- 2.6 Hver bolig skal ha minst en biloppstillingsplass på egen tomt. I tillegg skal vises plassering av garasje på tomten. Boliger med tilleggsleilighet skal ha en plass ekstra. (§ 2.5 i reguleringsbestemmelsene for Storesand –Ranvika gjelder fortsatt.)

Vedtatt i bygningsrådet 23.10.97, sak 1128/97.

Tekst i kursiv er administrasjonens kommentarer til hvordan innholdet skal forstås.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommuneplan

Adresse: Øvre Ranviga 23, 4870 FEVIK

Gnr/Bnr: 52/41/0/0

Planident: 0

Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019

Plannavn: Grimstad

Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0

Formål: Boligbebyggelse næværende



Grimstad
kommune

N

Målestokk:

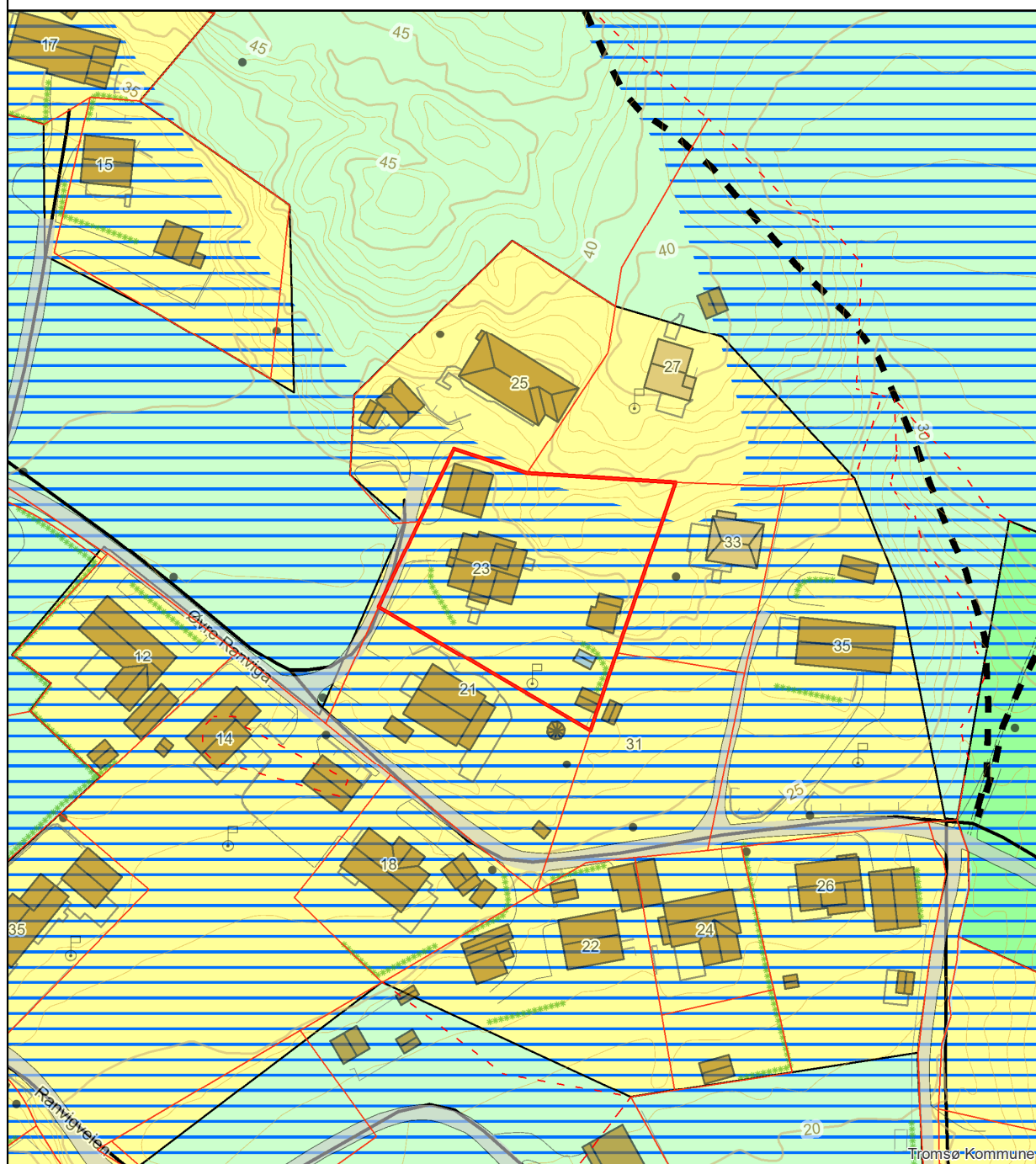
1:1,000

Dato:

2026-07-02



Hensynssone:



Vedlegg: Kommunalinformasjon

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, VERN VASSDRAG
- KpGjennomføringSone, GJENNOMFØRINGSSONE
- KpBåndleggingSone, BÅNDLAGT ETTER LOV OM NATURVERN

KpArealformalOmrade

KAO_Presentasjon

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

Kommuneplan

- Andre typer beb.anl framtidig
- Uteoppholdsareal, nåværende
- Uteoppholdsareal, framtidig
- Grav - og urnelund nåværende
- Grav - og urnelund framtidig
- 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 framtidig
- Parkeringsplass nåværende
- Parkering framtidig
- Trase for tekn infrastruktur nåværende
- Kombinert formål, nåværende
- Kombinert formål, framtidig
- Grønnstruktur nåværende
- Grønnstruktur framtidig
- Naturområde nåværende
- Naturområde framtidig
- Turdrag nåværende
- Friområde nåværende
- Friområde framtidig
- Park nåværende
- Park framtidig
- LNRF, nåv.
- LNRF nåværende
- LNRF tiltak for stedb.næring nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. framtidig
- LNRF spredt boligbeb. nåværende
- LNRF spredt boligbeb. framtidig
- LNRF spredt fritidsbeb. nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands framtidig
- Sjø og vassdr ferdsel nåværende
- Sjø og vassdr ferdsel framtidig
- Sjø og vassdr småbåthavn nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn framtidig
- Sjø og vassdr fiske nåværende
- Sjø og vassdr fiske framtidig
- Sjø og vassdr akvakultur nåværende
- Sjø og vassdr akvakultur framtidig
- 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, framtidig



Tegnforklaring - Kommunedelplan

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

Arealplaner under arbeid

Adresse: Øvre Ranviga 23, 4870 FEVIK

Gnr/Bnr: 52/41/0/0

Planident: 363

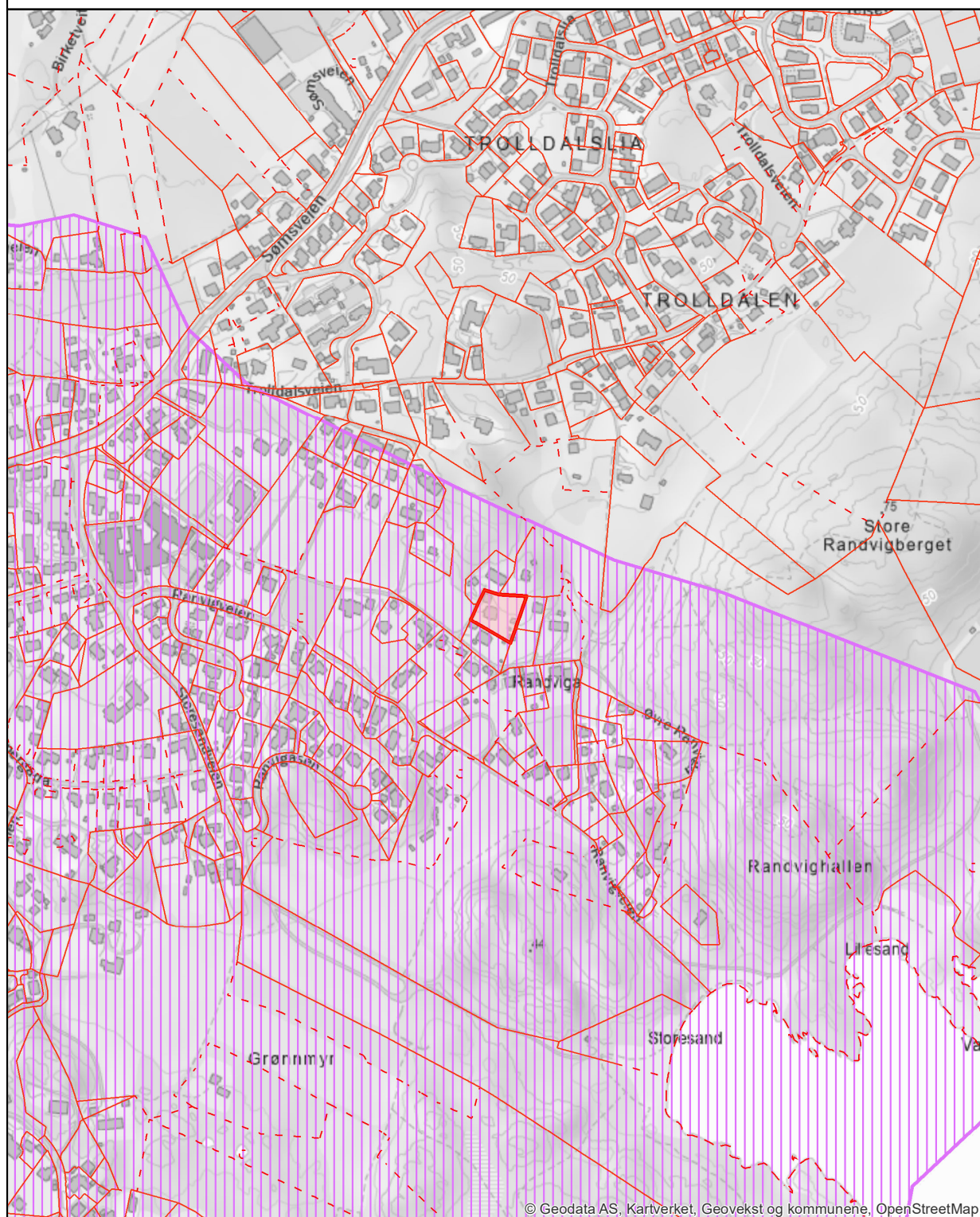
Plannavn: Kommunedelplan Fevik

Målestokk: 1:5,000

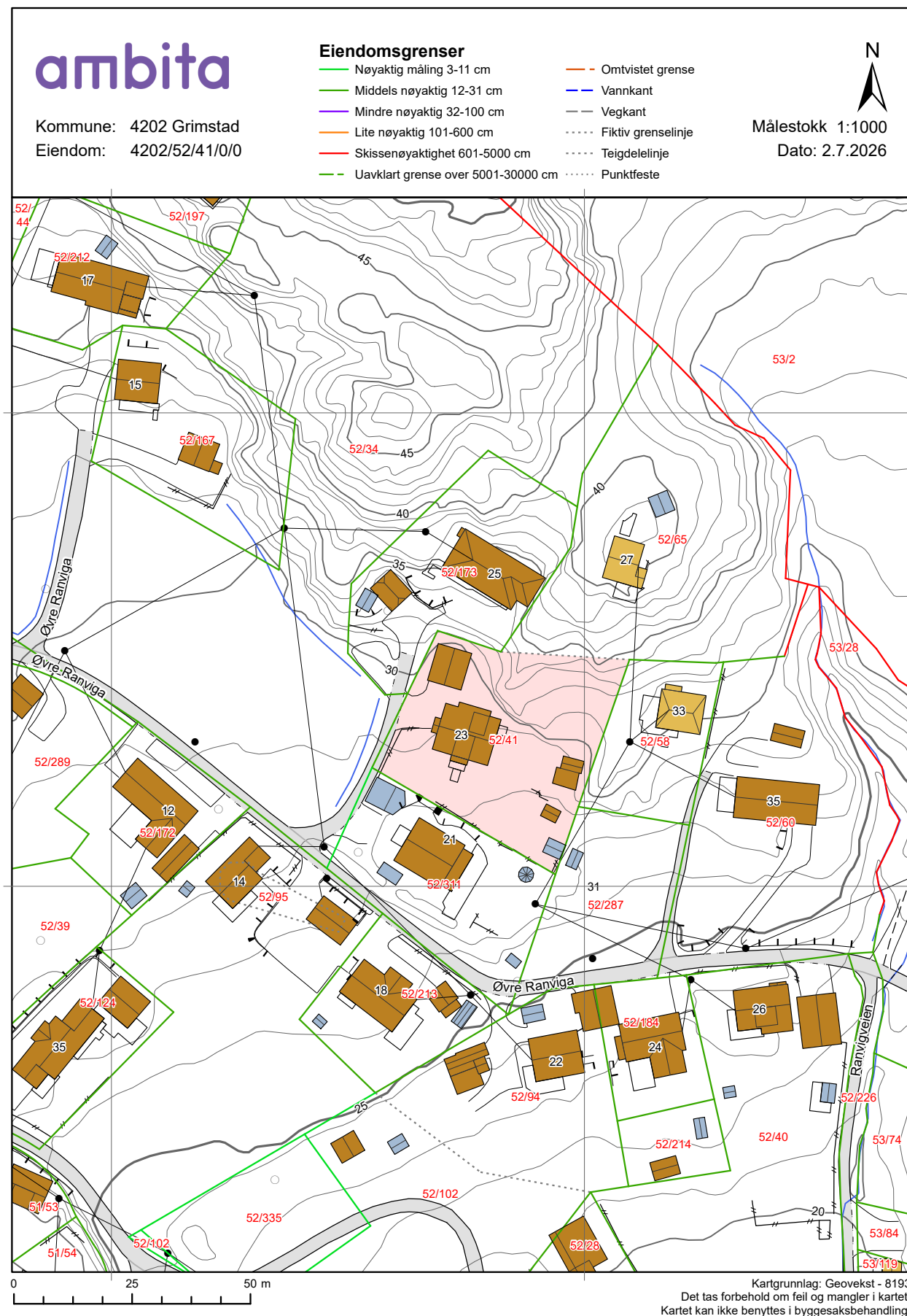
Dato: 2026-07-02



Grimstad
kommune



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

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

Vann og avløp

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

ambita

Vegstatuskart

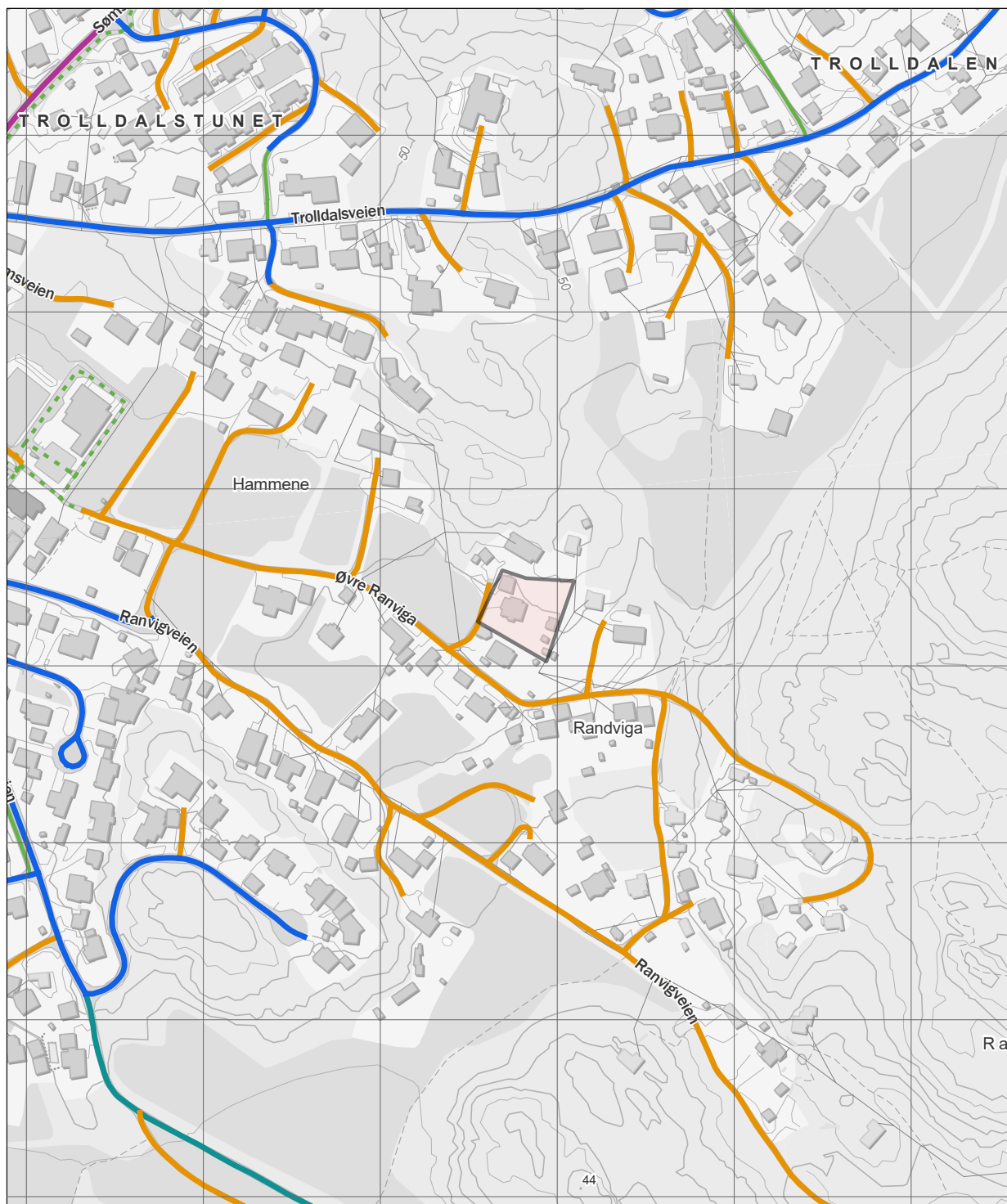
Kommune: Grimstad

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 52/41/0/0

Adresse: Øvre Ranviga 23, 4870 FEVIK

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 02/07/2026



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

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2009/771852/200
Attestingstidspunkt 2026-07-02 09:45

Side 1 av 1

Erik Hjalmar Buer

Øvre Randvika 23

4870 Fevik

fredag, 9. oktober 2009

Statens kartverk

Tinglysningen

3507 Hønefoss.

Erklæring om avstått areal til veiformål.

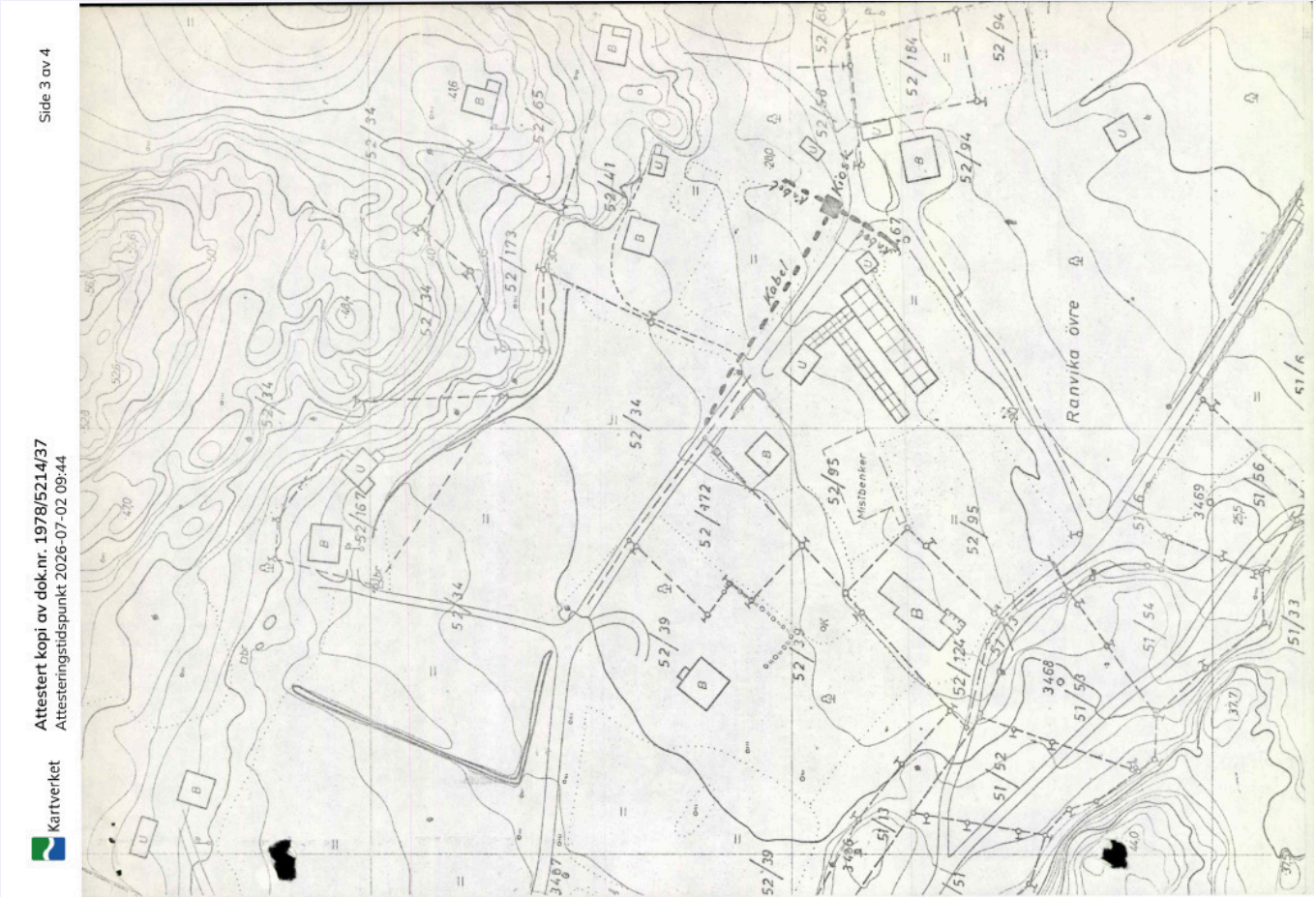
Jeg, Erik Hjalmar Buer (f.nr 310132 [redacted]) eier av eiendom Øvre Randvika 23. 4870 Fevik. Gnr.52, bnr. 41 vil i forbindelse med deling av tomt (Vedtak av 22.06 2007 sak 394/07 Grimstad kommune) gi **Grimstad kommune, org. nr. 864964702** rett til å erverve grunn når regulert vei ihht. reguleringsplan for Storesand – Randvika av 23.10 1997 en gang skal opparbeides.

Nødvendig areal er oppgitt til ca. 425 m².

Erik Hjalmar Buer



Doknr: 771852 Tinglyst: 14.10.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/5214/37
Attesteringstidspunkt 2026-07-02 09:44

Side 1 av 4

DAGBOKFØRT
24.01.78 05214
SØRENSEN, VEREN I
SAND

AUST-AGDER KRAFTVERK

ERKLÆRING

Vedr. transformatoriosk med jordkabler, Ranvika, Fevik.

Undertegnede Henry Johnsen, eier av gnr. 52 bnr. 41 i Grimstad kommune erklærer herved at jeg har gitt Aust-Agder Kraftverk stedsavende rett til å ha stående på eiendommen en transformatoriosk med jordkabler således som påvist.

Aust-Agder Kraftverk får samtidig tillatelse til å benytte vei og grunn til transport og betjening av kiosk og kabler.

Ved minnelig overenskomst er erstatningen en gang for alle fastsatt til

kr. 1.000,-.

Vi bekrefter at:

Henry Johnsen

har undertegnet erklæringen og at han er over 21 år

Thore Nordand
Lip Andersen

.....den 18.10.1978
Henry Johnsen

Anskrift av
Vedlegg III
Sand sorenskriverembete
dij 12. 1974.

U t s k r i f t

fra rettsboken, protokoll nr. 30, for Sand domsokn, Nedenes
jordskiftesokn, vedr. sak nr. 13/1970, grensegang på Trålum
Nedre under gnr. 52 i Grinestad herred.

ooOoo

År 1972 den 12. juli ble Nedenes jordskifterett satt i huset
til Frithjof Iversen i Raurvika på Fevik.

Sak nr. 13/1970.

Rettens formann: Jordskiftedommer K. Flaten.
Jordskiftemeenn : 1. Tormod Håland, Fjære.

2. Kristen Eskedal, Eskedal.

Rekvirent: Frithjof Iversen for bnr. 58 og 60 under gnr. 52,
Trålum Nedre.

Parter forøvrig (oppgitt av rekvirenten):

1. Henry Johnsen, eier av gnr. 52, bnr. 41, 2. Bergljot
Pedersen, eier av gnr. 52, bnr. 40, 3. Erling Farnen, eier av
gnr. 52, bnr. 65, 4. Fjære Kommune, eier av gnr. 53, bnr. 160,
5. Otilie Heindal, eier av gnr. 52, bnr. 28, 6. Dagny Klemetsen,
eier av gnr. 53, bnr. 2 og 7. Nils E. Nilsen, eier av gnr. 52,
bnr. 34.

Saken gjelder: Grensegang i henhold til jordskiftelovens § 100 -
rundt rekvirentens eiendom.

Til stede: Rekvirenten personlig. Av de øvrige parter nr. 1, 2,
3 og 5 personlig, for nr. 4 oppsynsmann M. Ryder, for
nr. 6 sønnen Arvid Klemetsen med skriftlig fullmakt.
Sammen med nr. 3 mette svigersønnen Svein Djume.

Nr. 7 var fraværende på reise.

På forespørsel og med henvisning til Domstollovens §§ 106 og 108
fremkom ingen innvending til rettens sammensetning. Da jord-
skiftemeennene første gang tjenestegjorde i jordskifteretten,
skrev de under følgende

forsikring
... ..
Tormod Håland (s) Kristen Eskedal (s)

- 2 -

Fremlagt ble som

Dok. nr. 1, Besjæring om grensegang dat. 16/9-70 fra Frithjof
Iversen, vedheftet menneoppnevning og innkalling
til møtet i dag.

Innholdet av dokumentet ble referert i nødvendig utstrekning.
Etter en kort gjennomgåelse av saksoholdet foretok retten
sammen med partene synfaring av de aktuelle grenser. Vilkårene
for grensegang fantes til stede i det avmerkningen og beskriv-
elsen av grensestreknene for en god del var mangelfull for-
uten at det på en kant også hersket meningsforskjell om grense-
forløpet. På forespørsel fremkom ingen innvending mot at saken
ble fremmet.

Rekvirentens bnr. 58 og 60 ligger ved siden av hverandre og
frenter i marka som et tilhørmet firkantet stykke. På venstre,
søndre og østre kant forelå enighet om grensenes beliggenhet i
marka, og avmerking m.v. her vil bli foretatt i samsvar med på-
visningene til de respektive parter. På nordre kant derimot
hadde rekvirenten og eieren av det tilstøtende bnr. 65 hver sin
mening om hvor grensen gikk. Da rettens forsøk på å få i stand
forlik ikke førte frem, vil grensefastleggelsen her måtte skje
ved kjennelse. Rent utvilsomt er det en viss uenighet om
sakens avgjørelse. På grunn av dette vil retten i saken
i tvist om grensen mellom bnr. 58 og 60, eier Frithjof Iversen,
på den ene (søndre) og bnr. 65, eier Erling Farnen, på motsatt
side, i saken om fastleggelse av grensen mellom bnr. 58 og 60
... ..
Slutning.

Grensen mellom bnr. 58 og 60 på søndre og bnr. 65 på nordre
side blir å fastlegges delvis på grunnlag av de opplysninger
som er fremkommet og delvis med holdepunkt i terrengforholdene.
Forøvrig vises til etterstående grensebeskrivelse.

Kjennelsen er endelig.

På forespørsel og med henvisning til Domstollovens §§ 106 og 108
fremkom ingen innvending til rettens sammensetning. Da jord-
skiftemeennene første gang tjenestegjorde i jordskifteretten,
skrev de under følgende
forsikring
... ..
Tormod Håland (s) Kristen Eskedal (s)

- 3 -

Grensebeskrivelse.

1. Grensene rundt gnr. 52, bnr. 58 og 60, eier Frithjof Iversen. Fra eiendommens sørøstre hjørne, et ikke avmerket punkt (grensepunkt nr. 1) over stikkrenne, går grensen nordover etter en bekk. Oppover langs bekken er satt ned en rekke bolter for å unngå at en eventuell endring av bekkeløpet skal medføre uakstret grenseforhold. Den første bolten (2) i nedlagt stein står i retning 206° 8,1 m fra grensepunkt nr. 1, mellom bolt (2) og bolt (3) i nedlagt stein er retningen 106° og avstanden 18,5 m, mellom bolt (3) og bolt (4) i nedlagt stein er retningen 3706° og avstanden 24,6 m, mellom bolt (4) og bolt (5) er retningen 3756° og avstanden 16,3 m og mellom bolt (5) og bolt (6) i brostein er retningen 106° og avstanden 12,1 m. Bolt (6) står midt over bekken, bolt (5) står i østre bekkkant og de øvrige i vestre bekkkant. Motstøtende på østsiden av bekken er gnr. 53, bnr. 160, Grimstad kommune.

Fra foran beskrevne bolt (6) går grensen i retning 3206° (i retning på bolt nr. 26) 3,0 m til et ikke avmerket punkt (7). På denne korte strekning er gnr. 53, bnr. 2, Dagny Klemmetsen, motstøtende.

Fra grensepunkt nr. 7 går grensen i retning 2206° først 2,2 m til bolt (8) på stor avlang stein og videre 12,6 m til bolt (9) på fjellhjørne hvor den vinkler til høyre og går i retning 2956° 14,8 m til bolt (10) på stor fjellkul og herfra med svak bøyning til høyre i retning 3056° 18,3 m til bolt (11) i fjell inn for liten kant. Motstøtende mellom punkt (7) og bolt (11) er gnr. 52, bnr. 65, Erling Farnen.

Fra bolt (11) med vinkel til venstre, går grensen i retning 2206° først 30,5 m til bolt (12) på søndre kant av fjellknaus, videre 18,1 m til bolt (13) på kanten av stor stein, 23,5 m til bolt (14) i nedlagt stein ved veikanten og endelig 3,2 m til et ikke avmerket punkt (15). Mellom bolt (11) og bolt (14) er gnr. 52, bnr. 41, Henry Johnsen, motstøtende. Mellom bolt (14) og punkt (15) krysses grensen av en vei, jfr. bekenfor.

Fra punkt (15), det sørvestre hjørnet av eiendommen, går grensen østover i retning 906° først 30,0 m til bolt (16) i stein i steingjerde, videre 6,2 m til bolt (17) i stein i steingjerde, så 34,5 m til bolt (18) i nedlagt stein og endelig 5,25 m til bake til utgangspunktet for denne beskrivelse. Mellom punkt (15) og bolt (17) er gnr. 52, bnr. 28, Otilie Heimdahl, og mellom

- 4 -

bolt (17) og punkt (1) er gnr. 52, bnr. 40, Bergljot Pedersen, motstøtende.

Det bemerkes at langs eiendommens søndre grense har Frithjof Iversen til bruk for rette vedkommende, satt av en 3 m brød stripe til vei.

Med den forutsetning at bnr. 58 skal være 30 m bred i søndre og 20 m bred i nordre ende, vil grensen mellom dette bruk og bnr. 60 gå fra foran beskrevne bolt (16) i retning 156° ca. 67 m til et punkt beliggende 1,7 m øst for foran beskrevne bolt (10) i grensen mot bnr. 65.

2. Grensene rundt gnr. 52, bnr. 65, eier Erling Farnen.

Fra bolt (19) i enden av skråfjell i eiendommens sørvestre hjørne, går grensen langs med fjellskråningen i retning 406° 27,4 m til bolt (20) i liten fjellvegg, videre i retning 106° 15,9 m til bolt (21) i lav jordfast stein og videre i retning 356° 31,5 m til bolt (22) i stein i steingjerde. Motstøtende på denne strekning er gnr. 52, bnr. 34, Nils E. Nilssen.

Fra bolt (22) fortsetter grensen med vinkel til høyre i retning 156° 21,6 m etter steingjerde til bolt (23) i fjell, videre mer eller mindre langs fjellkanten, først i retning 1306° 10,8 m til bolt (24) i fjell, så i retning 1756° 7,5 m til bolt (25) i fjell og i retning 2006° 21,1 m til bolt (26) i fjell, hvor grensen vinkler til venstre og går i retning 1206° 5,6 m til foran omtalte grensepunkt (7) (ikke avmerket). Mellom bolt (22) og punkt (7) er gnr. 53, bnr. 2, Dagny Klemmetsen, motstøtende.

Herfra går grensen videre slik den er beskrevet foran mellom punkt (7) og bolt (11), jfr. beskrivelsens punkt 1. Motstøtende her er altså gnr. 52, bnr. 58 og 60.

Fra bolt (11) fortsetter grensen med retning 3056° - samme retning som mellom bolt (10) og (11) - først 11,5 m til bolt (27) på liten fjellflate og endelig 16,0 m til foran beskrevne bolt (19), utgangspunktet for denne beskrivelse. Motstøtende mellom bolt (11) og (19) er gnr. 52, bnr. 41, Henry Johnsen.

3. Grensene rundt gnr. 52, bnr. 41, eier Henry Johnsen.

Østgrensen for denne eiendom, mot gnr. 52, bnr. 58, er den samme som beskrevet foran, jfr. punkt 1 mellom bolt (11) og bolt (14), jfr. bekenfor.

Avskrift av
dagbok nr. 653 1974
Vedlegg til
Sand sorendriveansettelse

U t s k r i f t
av rettsboken (protokoll nr. 30) for Sand domsokn, Nedenes
jordskiftesokn, vedr. et tillegg til sak nr. 13/1970, grense-
gang på Trålum nedre, gnr. 52 i Grimstad herred.
00000

Etter kunngjøringen av sak nr. 13/1970 - grensegang vedr. bnr. 58 og 60 m.fl. under gnr. 52 i Grimstad herred - ble fra partshold gjort oppmerksom på at det ved beskrivelsen av enkelte grenser hvis beliggenhet det forelå enighet om, av en eller annen grunn måtte være oppstått misforståelser.

Dette gjaldt sørgrensen for bnr. 41 og vestre del av sørgrensen for bnr. 58. For å bringe nevnte forhold på det rene, møtte jordskiftedommeren på åstedet 26.1.73 sammen med alle de eiere som en eventuell endring av beskrivelsen ville berøre. Til stede var Otilie Heimdal for bnr. 28, Henry Johnsen for bnr. 41, Frithjof Iversen for bnr. 58 og Karl Aanonsen for bnr. 95. Sistnevnte eier var ikke med som part i grensegangs-saken.

Karl Aanonsen og Henry Johnsen var begge enige om at deres eiendommer støter til hverandre og at grensen følger den åpne grøfta som ligger umiddelbart på sørsiden av veien som bnr. 41 i grensegangen er oppgitt å støte inntil. Det vises til ny beskrivelse nedenfor.

Ved grensemerkingen ble søndre grense for Iversens bnr. 58 og 60 i hele sin lengde stukket som en rett linje. Dette har medført at grensen i vestre ende ikke kom til å falle sammen med steingjerdet her som samstemmig under rettsmøtet 12.7.72 av alle vedkommende ble sagt skulle være grense. De samme synspunkter kom frem ved åstedsbefaringen 26. januar (jfr.ovenfor). I den forbindelse tilføyes at jordskiftedommeren for ordens skyld også på andre kanter har forhørt seg om nevnte steingjerde. Alt tyder på at dette har ligget på samme sted så langt tilbake som noen er i stand til å huske. Videre er skaffet til veie skylddelingsforretningen for bnr. 28, i denne er grensen for en del angitt å følge et steingjerde uten at dette etter beskrivelsen lar seg eksakt stedfeste. Hvorom all ting er, finnes angjeldende grense å måtte kobles sammen med steingjerdet siden dette sees å samsvare med partenes oppfatning. Ny

- 2 -

beskrivelse er da også utferdiget for bnr. 58's sørgrense, jfr. nedenfor. Ny grensebeskrivelse som for nedenfor omtalte punkter trer i stedet for den som tidligere er kunngjort.

1. Grensene rundt gnr. 52, bnr. 58 og 60, eier Frithjof Iversen. Den tidligere beskrivelse er vendret til og med bolt (14) (4. avsnitt i denne ovenfra). Fra bolt (14) går så grensen - med samme retning som før - 7,9 m til bolt (15) på stein i steingjerde. Det innskytes at dette norkennummer tidligere er nyttet for et ikke avmerket punkt som altså nå faller bort. Gnr. 52, bnr. 41, Henry Johnsen, er motstående mellom bolt (11) og bolt (15).

Fra bolt (15), det sørvestre hjørnet av eiendommen, går nå grensen østover først i retning 68° langs steingjerdet 10,7 m til bolt (15a)(ny) på stein i steingjerdet, herfra med retning 90° (den opprinnelige) 22,4 m til bolt (16) som står på samme sted som før og hvorfra grensen fortsetter vndret. Hva gjelder tilstøtende naboeiendommer mellom forskjellige oppgitte grensemerkenumre, oppstår ingen endringer.

3. Grensene rundt gnr. 52, bnr. 41, eier Henry Johnsen. Østgrensen for denne eiendom mot gnr. 52, bnr. 58, strekker seg fra tidligere beskrevne bolt(11) til ovenfor beskrevne bolt (15).

2. Mot vest går grensen som tidligere beskrevet til bolt (30) hvorfra den fortsetter med samme retning over veien 9,4 m til midt i en grøft (31). I stedet for veien som opprinnelig angitt, blir nevnte grøft holdepunkt for eiendommens sørgrense som med retning 146° fra punkt (31) går 48,8 m til ovenfor beskrevne bolt (15). Motstående på sørsiden er gnr. 52, bnr. 95, eier Karl Aanonsen.

Det grenseriss som er utarbeidet, vil bli rettet i samsvar med ovenstående.

Ovenstående tillegg betraktes for rettelse av feil oppstått i forbindelse med den tekniske gjennomføring av grensegangssaken. Ved rettelsen er Tvistemålslovens §§ 156-158 tatt til følge. Nedenes Jordskifterett, 13. februar 1973.

Rett avskrift. Kaare Flaten (s)



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 7 400 kr

Selveierleilighet og rekkehus 11 500 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 16 400 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 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside [her](#).

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2602260078 / Caroline Dalene, tlf. 90962124

Øvre Ranviga 23, 4870 Fevik

Gnr. 52, bnr. 41 i Grimstad kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

