Øvre Ranviga 13

MEGLERHUSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Øvre Ranviga 13

06

Nøkkelinformasjon/Megler

15

Plantegning

18

Eiendommen

29

Tekniske dokumenter

Velkommen til

Øvre Ranviga 13

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i etablerte og populære Ranviga, kort avstand fra Feviktoppen. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til sjøen, flotte turområder og badeplasser, samtidig som skoler, barnehager, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud er lett tilgjengelig.

Eiendommen består i dag av et eldre bygg innredet som bolig, beliggende på en romslig tomt på hele 5,8 daa. Veien og jordet fremfor bygget tilhører eiendommen.Tomtens størrelse og beliggenhet gir eiendommen et spennende potensial. Kommunen har igangsatt arbeid med en overordnet plan for området Fevik.

Bygningen har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Øvre Ranviga 13

Prisantydning	2 490 000
Omkostninger	1 350
Bruksareal	94,0 m²
BRA-I	94,0 m²
TBA	3,0 m²
Soverom	2
Eiendomstype	Annet
Eierform	Selveier
Tomteareal	5 875 m²
Byggeår	1984



Kontakt vår megler



Phong Thanh Tran

Partner / Eiendomsmegler

+47 942 77 766

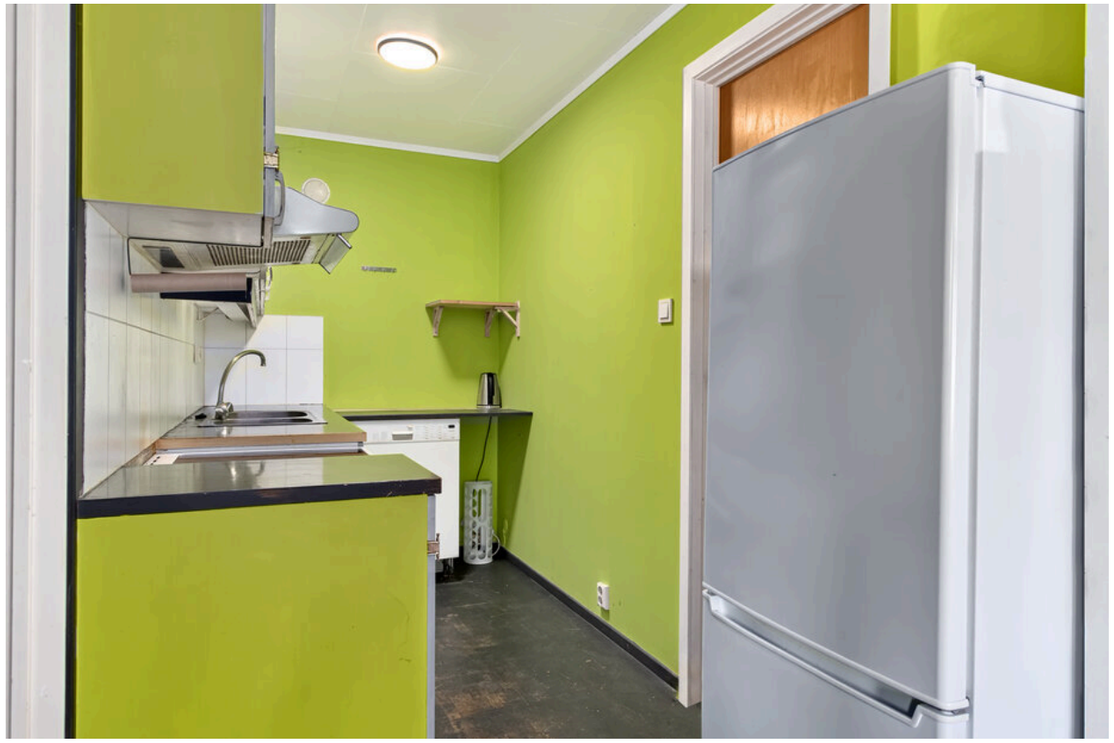
phong@arendalpartners.no

MEGLERHUSET & PARTNERS
Vestregate 3 4801 Arendal

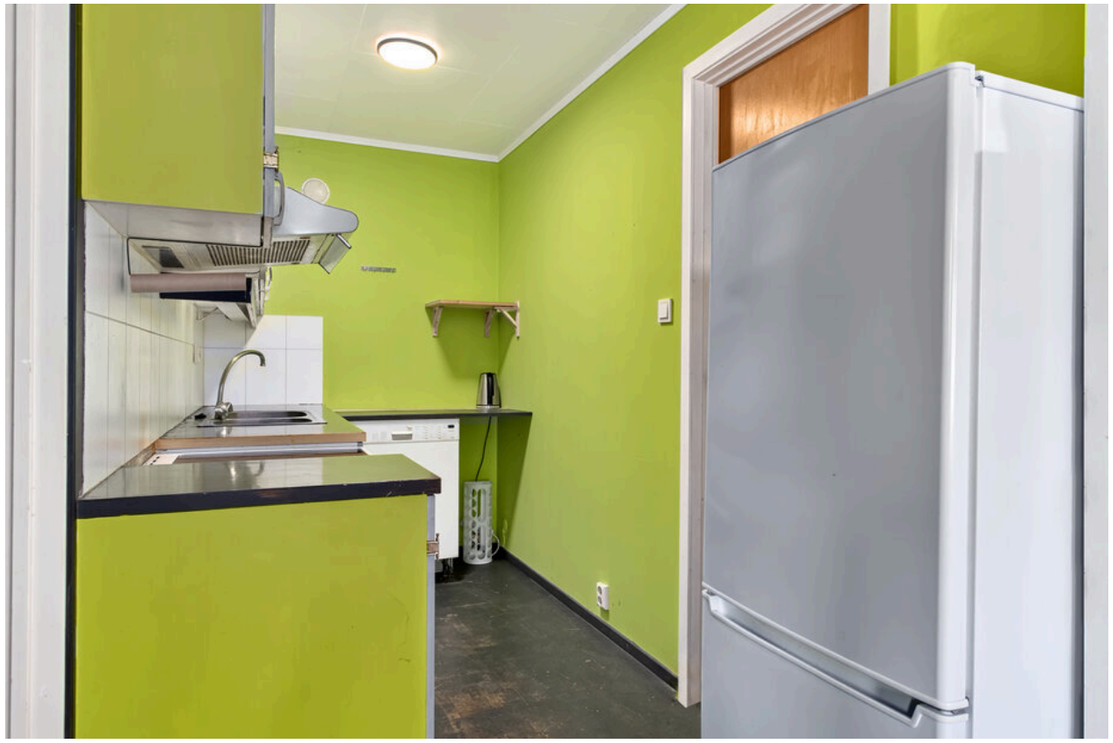


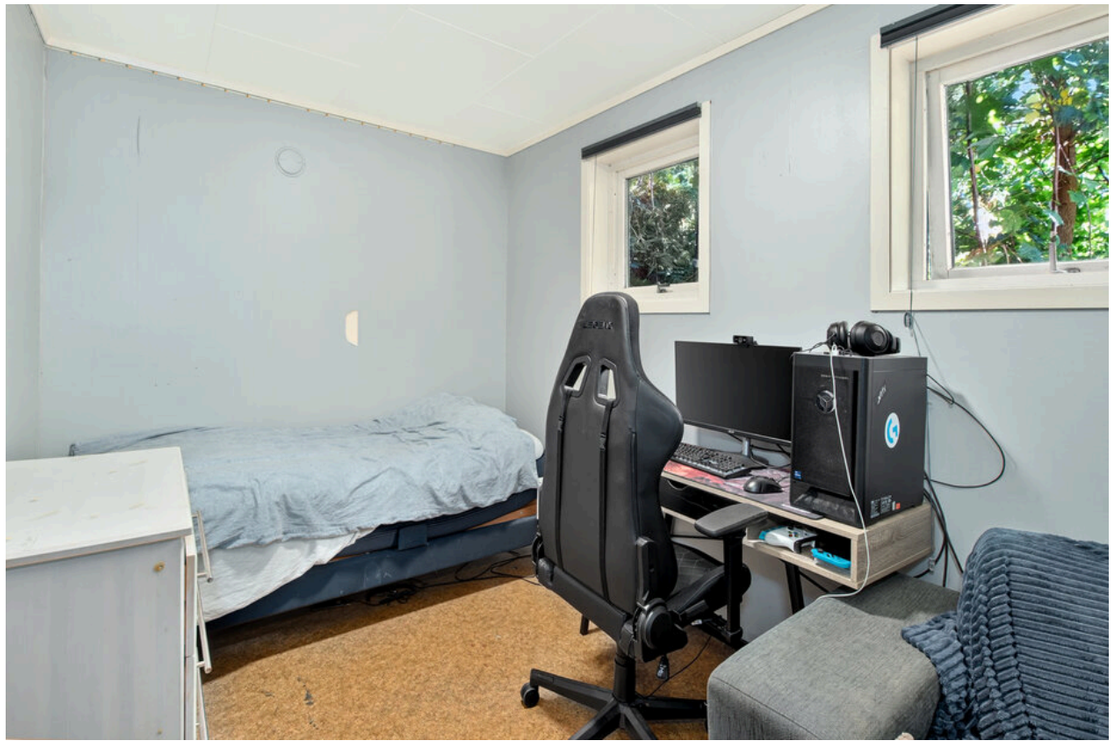


























Plantegning

Innhold

1.etg.: Entré, bad, stue/kjøkken, soverom og trapperom.
Loft: Soverom og bod.

BRA 94,0 m²

BRA-I 94,0 m²

TBA 3,0 m²





2. etasje

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 94,0 m²

- BRA-i: 94,0 m²
- BRA-e: m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 3,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Standard
Bygget holder gjennomgående normal enkel standard. Innvendig er det parkett, flis og belegg på gulv. Veggene er med malte plater, og himlingen er med himlingsplater. Kjøkkeninnredning har glatte fronter og benkeplate i laminat. Våtrom har baderomspanel og våtromsvinyl. Bygget har oppussings-/vedlikeholdsbehov.

Parkering
Parkering på eiendommen.

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at bygget er registrert som garasje i kommunens register. Det foreligger eldre tegninger vedr. bruksendring av bygget, men endringen ser ikke ut til å ha blitt gjennomført basert på dokumentasjoner mottatt av kommunen. Etter dagens byggeforskrifter er bruksendring søknadspliktig. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Diverse
Salget gjøres gjennom bobestyrer, og selger har derfor ikke kunnskap om eiendommen som selges. Egenerklæring er derfor ikke fylt ut.

Selger er Viga Hus AS – dets konkursbo v/bobestyrer advokat Thomas Nordgård. Konkursboet har ikke bebodd eller disponert eiendommen og har derfor ingen faktisk kunnskap om eiendommens tilstand utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. På denne bakgrunn er det ikke utarbeidet egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i salgsoppgaven, tilstandsrapporten og øvrig dokumentasjon, samt foreta en grundig besiktigelse av eiendommen før bud inngis.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Garasje
Utvendig
Taktekking,TG2

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Tiltak

- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.
- 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.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak,TG2
Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier er i treverk.
Vurdering av avvik:

- Det er registrert råteskader i vindskiene. Dette medfører behov for utbedring for å hindre videre skadeutvikling og sikre konstruksjonens funksjon.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Tiltak

- Råteskadet treverk i vindskiene bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og sikre konstruksjonens styrke og funksjon. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid for taket og økt risiko for vanninntrenging og ytterligere skader på bygningen.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

Takkonstruksjon/Loft,TG3
Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Undertaket består av finerplater og rupanel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Tiltak

- Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG2
Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning og pussede murfasader.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Tiltak

- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys,TG2
Vinduene er malte med 2-lags glass.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon:

  Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Ytterdører,TG3
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte eller store skader i dører.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Tiltak

- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG2
Det er balkong ut fra soverom utført i glassfiber dekke og tre rekkverk.
Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Innvendig
Overflater - gulv,TG2
Gulv med parkett, flis og belegg.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist symptom på setninger.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tiltak

- Symptomer på setninger kan indikere bevegelser i konstruksjonen, med risiko for videre utvikling av skjevheter og skader.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Overflater - vegger og himlinger,TG2
Veggene er med malte plater, og himlingen er med himlingsplater.
Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner,TG2
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Tiltak

- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen,TG2
Det er elementpipe og vedovn inne i boligen.
Vurdering av avvik:

- Det er registrert lekkasje fra pipa. Ovnen har ikke vært i bruk på en stund. Det anbefales en full gjennomgang av pipe og ildsted før videre bruk.

Tiltak

- Det bør gjennomføres en grundig kontroll og eventuell utbedring av pipe og ildsted før videre bruk, for å unngå risiko for brann, røyklekkasje eller ytterligere skader på konstruksjonen. Lekkasjer fra pipa kan medføre alvorlige konsekvenser dersom de ikke utbedres.

Innvendige dører,TG2
Det er malte fyllingsdører.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

Skadedyr og fuktkrevende insekter,TG2
Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.
- Det er observert fuktkrevende insekter.

Tiltak

- Opplysninger om fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
- Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.

Våtrom
Etasje > Bad
Generell,TG3
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Vurdering av avvik:

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

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.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Etasje > Bad
Dokumentasjon for våtrom,TG2
Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og

4).

- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Etasje > Bad
Overflater, vegger og himling,TG2
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på vegger og himlingsplater i innvendig tak.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Etasje > Bad
Overflater gulv,TG3
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, panelovn og fall mot sluk på 25 mm.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skader på gulvoverflater.

Tiltak

- Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadet gulvoverflate, samt kontrollere oppbygningen under for eventuelle fukt- eller konstruksjonsskader. Ved behov bør gulvet bygges opp på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm og med egnede materialer.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Etasje > Bad
Vanntett sjikt, membran og sluk,TG3
Våtrommet har baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

Tiltak

- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Etasje > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Våtrommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/avskallinger på toalett.
- Det er påvist riss/avskallinger på dusjkabinett.

Tiltak

- Riss eller avskalling kan føre til redusert overflatebeskyttelse, noe som øker risikoen for videre skade, misfarging og oppsamling av smuss og bakterier.
- Riss eller avskalling kan føre til redusert overflatebeskyttelse, noe som øker risikoen for videre skade, misfarging og oppsamling av smuss og bakterier.

Etasje > Bad
Ventilasjon,TG3
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Vurdering av avvik:

- Avtrekksviften er fylt med byggskum og er defekt som følge av dette.

Tiltak

- Avtrekksviften bør fjernes og erstattes med en ny, fungerende vifte. Manglende ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning og risiko for fuktskader og muggdannelse i våtrommet.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Kjøkken
Etasje > Stue/kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Tiltak

- Det anbefales å undersøke årsaken til skader/fuktskjolder og utbedre disse. Skadet gulv bør repareres eller skiftes ut, og det bør kontrolleres om det foreligger skader i underliggende konstruksjon.

Etasje > Stue/kjøkken
Avtrekk,TG2
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Vurdering av avvik:

- Kjøkkenventilator har generell stor slitasjegrad.

Tiltak

- Opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger,TG2
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

Innvendige avløpsrør,TG2
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Ventilasjon,TG2
Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk effekt.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannsbereder/tank,TG2
Det er ca. 120 liters varmtvannstank.
Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2
Tomten er opparbeidet med grusmasser.
Opplysninger om drenering er fra 1983.
Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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.

Grunnmur og fundamenter,TG2
Grunnmuren er i lettklinkerblokker.
Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes

normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

Forstøtningsmurer,TG2
Forstøtningsmurene er av betongstein.
Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

Terrengforhold,TG2
Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt.
Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering,TG2
Avløpsledningene er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet, og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av ukjent type og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.

Garasje
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Inngangs døren er flyttet inn i fasaden
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Byggemåte
Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier er i treverk. Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Undertaket består av finerplater og rupanel. Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning og pussede murfasader. Grunnmuren er i lettklinkerblokker. Forstøtningsmurene er av betongtakstein. Viser forøvrig til tilstandsrapporten vedlagt.

Tomt
Denne tomten er eiet.
5875,60 kvm. Stor eiertomt med gruset innkjørsel og et stort jorde.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.
Det foreligger eldre tegninger vedr. bruksendring av bygget, men endringen ser ikke ut til å ha blitt gjennomført basert på dokumentasjoner mottatt av kommunen. Etter dagens byggeforskrifter er bruksendring søknadspliktig. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Oppvarming / energiforbruk
Bygget er oppvarmet med vedovn og elektrisk oppvarming.

Energikarakter:

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 2 490 000,-
I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
62 250,00,- (Dokumentavgift)
260,00,- (Pantattest kjøper)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

2 553 600,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter
Kr. 13 798,- for 2026.

Andre løpende kostnader (vei, vann, feiing m.m.)
Det kan tilkomme utgifter til felles vedlikehold av vei, snøbrøyting mv.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 618 285.
Sekundær formuesverdi kr. 2 473 141.
Gjeldende for ligningsåret .

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Forsikring
Eiendommen er forsikret.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til landbruk.

Offentlige planer
Ingen reguleringsplan under arbeid, men det arbeides med en overordnet plan for området.
Kommunedelplan Fevik. For mer info, se: Fevikplanen - Grimstad kommune

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat vei, offentlig vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:

06.02.1979 Jordskifte
23.09.1982 Erklæring/Avtale
05.09.2012 Jordskifte
28.01.2021 Best. om veg

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen:
(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Budgivning
Dersom du etter besiktigelse ønsker å kjøpe eiendommen, bør det snarest mulig leveres skriftlig kjøpetilbud til megler med budgiver(e)s signatur. I tillegg må det fremlegges legitimasjon. Budet må gis på eget skjema som du finner lenger bak i prospektet, og må inneholde pristilbud +omkostninger samt opplysninger om finansiering. Budet er bindende for budgiver innenfor den frist som er oppgitt som akseptfrist. Første bud må ha en akseptfrist på ca. en uke. Dersom budet blir begjært stadfestet av saksøker innen fristen, vil budet være bindende for byderen i ytterligere 6 - seks uker.Vær også oppmerksom på at megler kan sette en foreløpig frist for mottak av bud, og at det høyeste bud med bekreftet finansiering vil bli anbefalt

stadfestet ved avslutning av budrunden. Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Det gjøres oppmerksom på at utskrift av budjournal, iht. forskrift og lov om eiendomsmegling, blir forelagt kjøper av eiendomen etter at handelen er kommet i stand. Budgiver bekrefter ved sitt bud at eiendommen er besiktiget, samt at prospekt med vedlegg er mottatt og lest. Budforhøyelser kan gis pr. SMS til meglers mobiltelefon, pr. e-post eller fax til megler eller ved budknapp / BankID på internett. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Dersom slik bekreftelse ikke mottas innen kort tid, må budgiver kontakte megler for å forsikre seg om at budet er mottatt.

Oppgjør
Betaling skal skje til medhjelper, Meglerhuset & Partners sin klientkonto

Kjøpekontrakt
Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handl er kommet i stand.

Overtagelse
Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte(tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse skal sendes Namsmannen i det distrikt som eiendommen ligger. Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendommen som tvangsselges skal være ryddet og rengjort ved kjøpers overtakelse. I de tilfeller hvor eiendommen ikke er ryddet og rengjort ved overtagelse vil kjøper selv bli ansvarlig for å få dette gjort.

Feil og mangler
Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til medhjelper. Medhjelper vil derfor som hovedregel ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som er vedlagt denne salgsoppgaven.Ifølge tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøperen kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendom kjøpt på tvangssalg overtas i hovedregel i den stand den befinner seg. Medhjelperen kjenner ikke til at eiendommen har feil og mangler som det ikke er opplyst om. Det bemerkes at lov om avhending av fast eiendom ikke får anvendelse på tvangssalg. Mangelsinnsigelser kan likevel gjøres gjeldende dersom det er gitt, eller er gitt feilaktige opplysninger om eiendommen, som må antas å ha hatt innvirkning på salget.

Budfrist
Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 - seks - uker. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager.

Betalingsfrist/overtagelse
Under forutsetning av at avgitt bud blir stadfestet av tingretten, skal kjøpesum + omk. være betalt innen oppgjørsdagen, som er 3 - tre - måneder fra den dag medhjelper fremlegger budet for rettighetshaverne og tingretten med forespørsel om stadfestelse etter bestemmelse om lov av tvangsfullbyrdelse § 11-29. Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Ved forsinket innbetaling plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter lov om renter ved forsinket betaling m.m. § 3.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

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

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

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners, Arendal sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Øvre Ranviga 13.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 52, bnr. 44 i Grimstad.

Vårt oppdragsnummer er 40260310.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Meglers vederlag er avhengig av kjøpesummens størrelse, og beregnes i henhold til satser i Forskrift om tvangssalg ved medhjelper, kap.3.

Ansvarlig megler er Phong Thanh Tran / +47 94 27 77 66 / phong@arendalpartners.no / Meglerhuset & Partners, Arendal.
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter

Øvre Ranviga 13

Nabolaget Trolldalen/Randviga - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Trolldalsveien Linje 101, 141	5 min 0.5 km
Rise stasjon Linje R50	15 min 12.8 km
Kristiansand Kjevik	45 min

Skoler

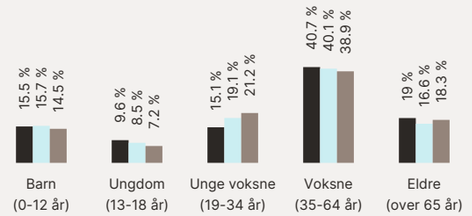
Fevik skole (1-10 kl.) 604 elever, 38 klasser	8 min 0.7 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	15 min 8.2 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	17 min 13.1 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trolldalen/Randviga	841	340
Fevik	6 702	2 876
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fevik barnehage (1-5 år) 45 barn	9 min 0.7 km
Haugenes barnehage (1-5 år) 30 barn	18 min 1.6 km
Tykkåsen barnehage (1-6 år) 34 barn	21 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Fevik Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km
Meny Fevik	12 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

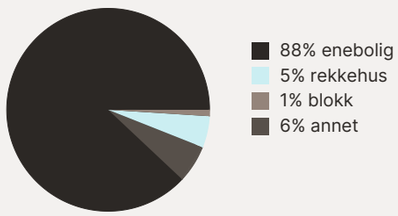
Trafikk
Lite trafikk 88/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Sport

Fevik ungdomsskole Ballspill, fotball	8 min 0.7 km
Fevikhallen flerbrukshall Aktivitetshall	9 min 0.8 km
SKY Fitness Fevik	12 min
Friskis & Svettis Arendal	15 min

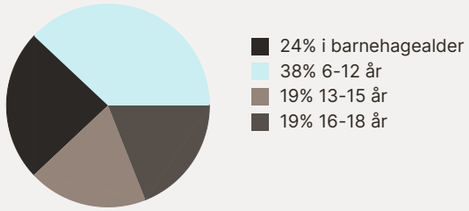
Boligmasse



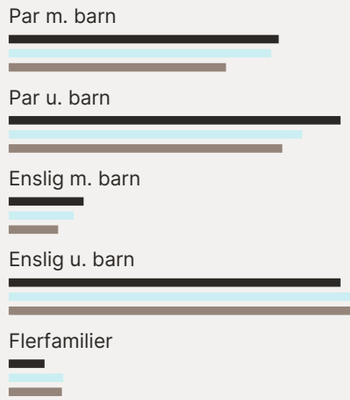
Varer/Tjenester

Fevik Senter	10 min
Apotek 1 Fevik	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

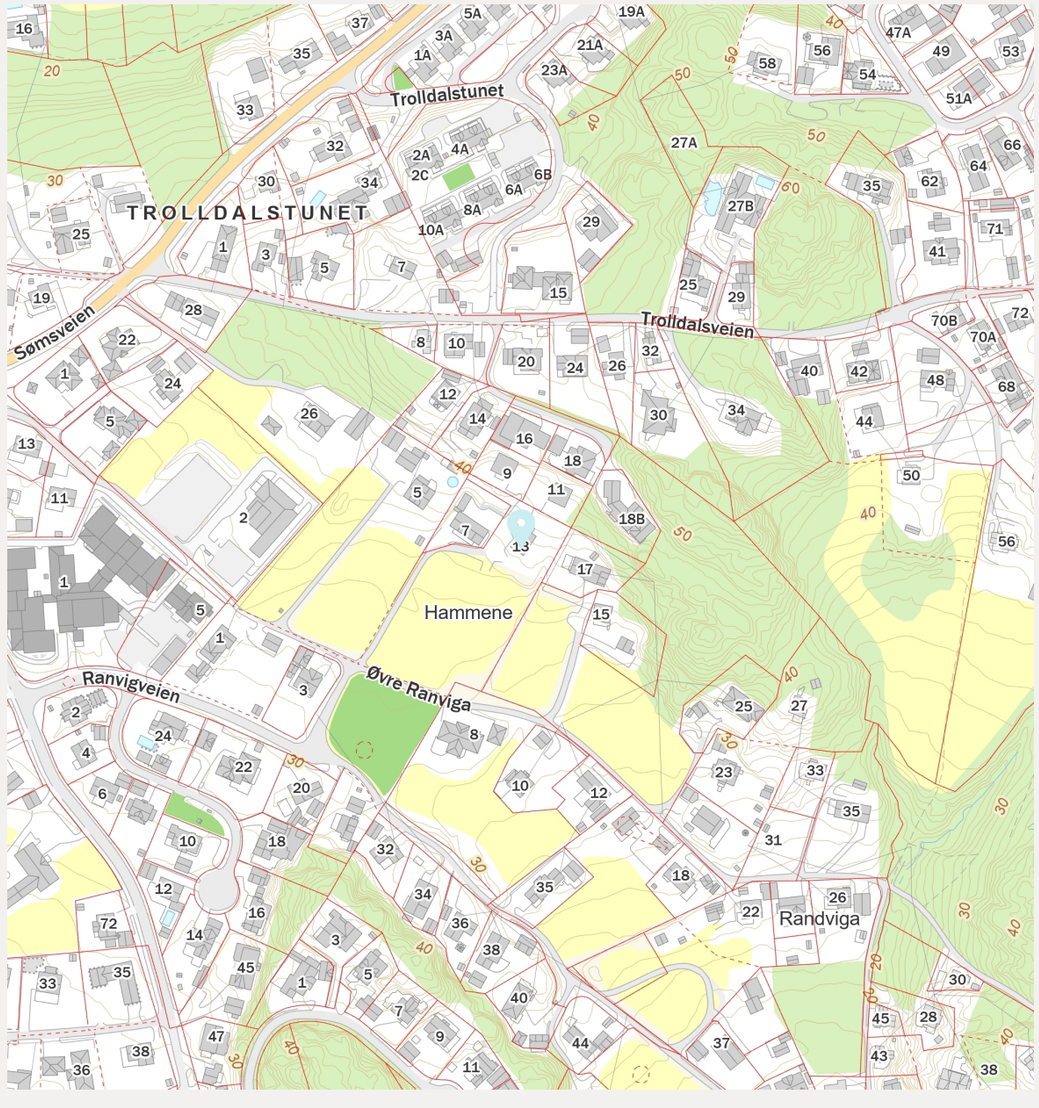


Sivilstand

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

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





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

Øvre Ranviga 13

Nabolaget Trolldalen/Randviga - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Trolldalsveien Linje 101, 141	5 min 0.5 km
Rise stasjon Linje R50	15 min 12.8 km
Kristiansand Kjevik	45 min

Skoler

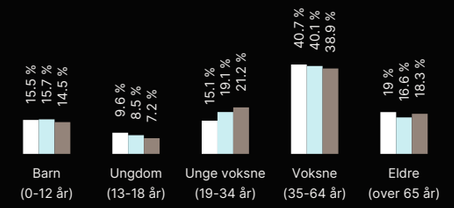
Fevik skole (1-10 kl.) 604 elever, 38 klasser	8 min 0.7 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	15 min 8.2 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	17 min 13.1 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trolldalen/Randviga	841	340
Fevik	6 702	2 876
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fevik barnehage (1-5 år) 45 barn	9 min 0.7 km
Haugenes barnehage (1-5 år) 30 barn	18 min 1.6 km
Tykkåsen barnehage (1-6 år) 34 barn	21 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Fevik Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km
Meny Fevik	12 min

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

Tilstandsrapport

Garasje
Øvre Ranviga 13, 4870 FEVIK
GRIMSTAD kommune
gnr. 52, bnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 28.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21147-1754 **Eiendomsverdi ref nr:** DY8599

Autorisert foretak: YoNo AS **Sertifisert Takstingeniør:** Yngve Ottervig **Vår ref:** Yngve Ottervig

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

Norsk takst

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

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

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

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

YoNo AS

Rapportansvarlig

Yngve Ottervig
Uavhengig Takstingeniør
ottervig@outlook.com
959 07 537

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Øvre Ranviga 13, 4870 FEVIK
Gnr 52 - Bnr 44
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK
Norsk takst

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

Garasje - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier er i treverk.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre.
Undertaket består av finerplater og rupanel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning og pussede murfasader.
Vinduene er malte med 2-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Det er balkong ut fra soverom utført i glassfiber dekke og tre rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett, flis og belegg.
Veggene er med malte plater, og himlingen er med himlingsplater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Det er elementpipe og vedovn inne i boligen.
Innvendig trapp er en malt tretrapp.
Det er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på vegger og himlingsplater i innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, panelovn og fall mot sluk på 25 mm.
Våtrommet har baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk effekt.
Det er ca. 120 liters varmtvannstank.
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.
Anlegget er opplyst installert i 1983.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av løsmasser.

Tomten er opparbeidet med grusmasser. Opplysninger om drenering er fra 1983.
Grunnmuren er i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurene er av betongstein.
Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt
Avløpsledningene er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet, og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av ukjent type og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

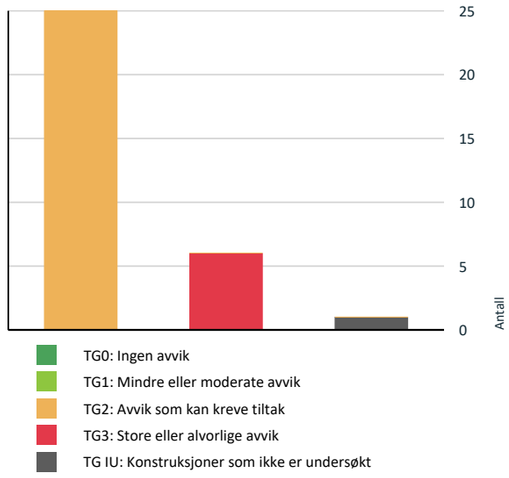
Inngangs døren er flyttet inn i fasaden

Øvre Ranviga 13, 4870 FEVIK
Gnr 52 - Bnr 44
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK
Norsk takst

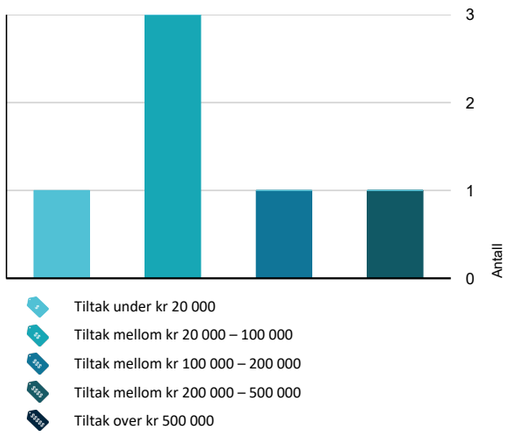
Sammendrag av boligens tilstand

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

Befaring utført i undersøkelsesnivå 1.
Omfanget er/kan være mer en hva som fremkommer på bilder.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Øvre Ranviga 13, 4870 FEVIK
Gnr 52 - Bnr 44
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

GARASJE



Byggeår
1984

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.
- 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.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier er i treverk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert råteskader i vindskiene. Dette medfører behov for utbedring for å hindre videre skadeutvikling og sikre konstruksjonens funksjon.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet treverk i vindskiene bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og sikre konstruksjonens styrke og funksjon. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid for taket og økt risiko for vanninntrenging og ytterligere skader på bygningen.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Undertaket består av finerplater og rupanel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning og pussede murfasader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Øvre Ranviga 13, 4870 FEVIK
Gnr 52 - Bnr 44
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
• Lokal utbedring må utføres
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte eller store skader i dører.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.
• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong ut fra soverom utført i glassfiber dekke og tre rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, flis og belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist symptom på setninger.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Symptomer på setninger kan indikere bevegelser i konstruksjonen, med risiko for videre utvikling av skjevheter og skader.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med malte plater, og himlingen er med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Øvre Ranviga 13, 4870 FEVIK
Gnr 52 - Bnr 44
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

⚠ Radon

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn inne i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert lekkasje fra pipa. Ovnen har ikke vært i bruk på en stund. Det anbefales en full gjennomgang av pipe og ildsted før videre bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres en grundig kontroll og eventuell utbedring av pipe og ildsted før videre bruk, for å unngå risiko for brann, røyklekkasje eller ytterligere skader på konstruksjonen. Lekkasjer fra pipa kan medføre alvorlige konsekvenser dersom de ikke utbedres.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- 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.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:
- Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.
- Det er observert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak
- Opplysninger om fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
- Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på vegger og himlingsplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, panelovn og fall mot sluk på 25 mm.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist omfattende skader på gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadet gulvoverflate, samt kontrollere oppbygningen under for eventuelle fukt- eller konstruksjonsskader. Ved behov bør gulvet bygges opp på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm og med egnede materialer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

Konsekvens/tiltak
- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/avskallinger på toalett.
- Det er påvist riss/avskallinger på dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
- Riss eller avskalling kan føre til redusert overflatebeskyttelse, noe som øker risikoen for videre skade, misfarging og oppsamling av smuss og bakterier.
- Riss eller avskalling kan føre til redusert overflatebeskyttelse, noe som øker risikoen for videre skade, misfarging og oppsamling av smuss og bakterier.

ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:
- Avtrekksviften er fylt med byggskum og er defekt som følge av dette.

Konsekvens/tiltak
- Avtrekksviften bør fjernes og erstattes med en ny, fungerende vifte.

Manglende ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning og risiko for fuktskader og muggdannelse i våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Øvre Ranviga 13, 4870 FEVIK
Gnr 52 - Bnr 44
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Badet er mot yttervegger og kjøkken inredning ikke tilgjenlig for hulltakining. Våtrommet er modent for fornying.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å undersøke årsaken til skader/fuktskjolder og utbedre disse. Skadet gulv bør repareres eller skiftes ut, og det bør kontrolleres om det foreligger skader i underliggende konstruksjon.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
- Kjøkkenventilator har generell stor slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
- Opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk effekt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 120 liters varmtvannstank.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

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

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

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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. Anlegget er opplyst installert i 1983.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• 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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Øvre Ranviga 13, 4870 FEVIK
Gnr 52 - Bnr 44
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

Tomten er opparbeidet med grusmasser. Opplysninger om drenering er fra 1983.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker.

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.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av betongstein.

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.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet, og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av ukjent type og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- 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.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
- 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.

Øvre Ranviga 13, 4870 FEVIK
Gnr 52 - Bnr 44
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

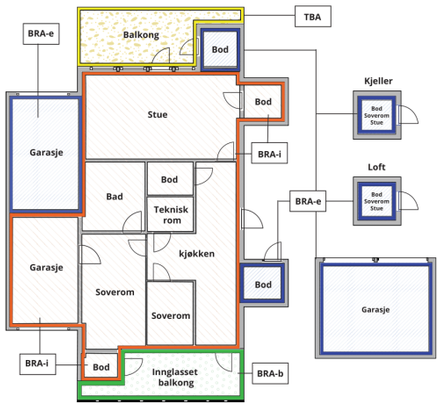
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	60			60			60
Loft	34			34	3	13	47
SUM	**94**				**3**	**13**	**107**
SUM BRA	**94**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, trapperom		
Loft	Soverom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Inngangs døren er flyttet inn i fasaden

Nyere håndverkstjenester

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

Øvre Ranviga 13, 4870 FEVIK
Gnr 52 - Bnr 44
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Yngve Ottervig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	52	44		0	5875.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øvre Ranviga 13

Hjemmelshaver
Tago AS

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Nybygg Riving Ferdig attest	28.08.2026		Gjennomgått		Nei
Bruksendring_Nybygg_Tegning	28.08.2026		Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	28.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Øvre Ranviga 13, 4870 FEVIK
Gnr 52 - Bnr 44
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Matrikkelrapport **MAT0001**

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4202 - GRIMSTAD
Gårdsnummer: 52
Bruksnummer: 44

Utskriftsdato/klokkeslett: 20.08.2026 kl. 10:20
Produsert av: Svein Eidet

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SOLHEIM
Etableringsdato:	23.07.1918
Skyld:	0,19
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 52 / 44	5 875,6 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		950092734	Tago AS		c/o ECIT Normann & Øygarden AS Strømsbusletta 9P 4847 ARENDAL	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		997747356	VIGA HUS AS		Tingstveitveien 98 4823 NEDENES	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6471134	481745		5 489,1 m2	Noen fiktive grenser
2	Teig	Nei	6471205	481758		386,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting
Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse
Status
Tinglysing
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4202 - 52/44 Omnummerert fra: 0904 - 52/44			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	30.10.2013	Tinglyst	09.11.2013	0904pea	31.10.2013
Oppmålingsforretning	M 10192	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 52/44	-835,8	
		Mottaker	0904 - 52/328	835,8	
		Berørt	0904 - 52/36	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	08.03.2012	Tinglyst	12.05.2012	0904brh	19.04.2012
Oppmålingsforretning	M 9883	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 52/44	-671,9	
		Mottaker	0904 - 52/321	671,9	
		Berørt	0904 - 52/197	0	
		Berørt	0904 - 52/212	0	
		Berørt	0904 - 52/318	0	
		Berørt	0904 - 52/319	0	
		Berørt	0904 - 52/320	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	08.03.2012	Tinglyst	12.05.2012	0904brh	19.04.2012
Oppmålingsforretning	M 9882	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 52/44	-601,4	
		Mottaker	0904 - 52/320	601,4	
		Berørt	0904 - 52/36	0	
		Berørt	0904 - 52/191	0	
		Berørt	0904 - 52/318	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	08.03.2012	Tinglyst	12.05.2012	0904brh	19.04.2012
Oppmålingsforretning	M 9881	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 52/44	-577,7	
		Mottaker	0904 - 52/319	577,7	
		Berørt	0904 - 52/34	0	
		Berørt	0904 - 52/197	0	
		Berørt	0904 - 52/318	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	08.03.2012	Tinglyst	12.05.2012	0904brh	19.04.2012
Oppmålingsforretning	M 9880	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 52/44	-563,4	
		Mottaker	0904 - 52/318	563,4	
		Berørt	0904 - 52/191	0	
Skylddeling	23.07.1918				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 52/25	0	
		Mottaker	0904 - 52/44	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	23.03.2023			strageir	02.05.2023
Oppmålingsforretning	23/1328				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	4202 - 51/13	0
Berørt	4202 - 52/34	0
Berørt	4202 - 52/39	0
Berørt	4202 - 52/44	0

Landmålernummer	Navn
000422	GEIR STRAUME

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	30.10.2013			0904pea	31.10.2013
Annen forretningstype					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0904 - 52/36	0
Berørt	0904 - 52/44	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	08.03.2012			0904brh	19.04.2012
Annen forretningstype					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0904 - 52/34	0
Berørt	0904 - 52/36	0
Berørt	0904 - 52/44	0
Berørt	0904 - 52/191	0
Berørt	0904 - 52/197	0
Berørt	0904 - 52/212	0
Berørt	0904 - 53/64	0
Berørt	0904 - 53/76	0
Berørt	0904 - 53/205	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Øvre Ranviga	2038	13			Grunnkrets	0108	Trolldalen	Nei
						Stemmekrets:	3	Fevik	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05060201	Fjære	
				6471137	481762	Postnr.område:	4870	FEVIK	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

						Datoer	
Bygningsnr:	8 731 632	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	64	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	05.11.1983
	Nord: 6471139 Øst: 481762	Bruksareal totalt:	64	Avløp:		Tatt i bruk:	20.10.1984
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	64	64	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2038 Øvre Ranviga 13		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	52/44

Kontaktpersoner

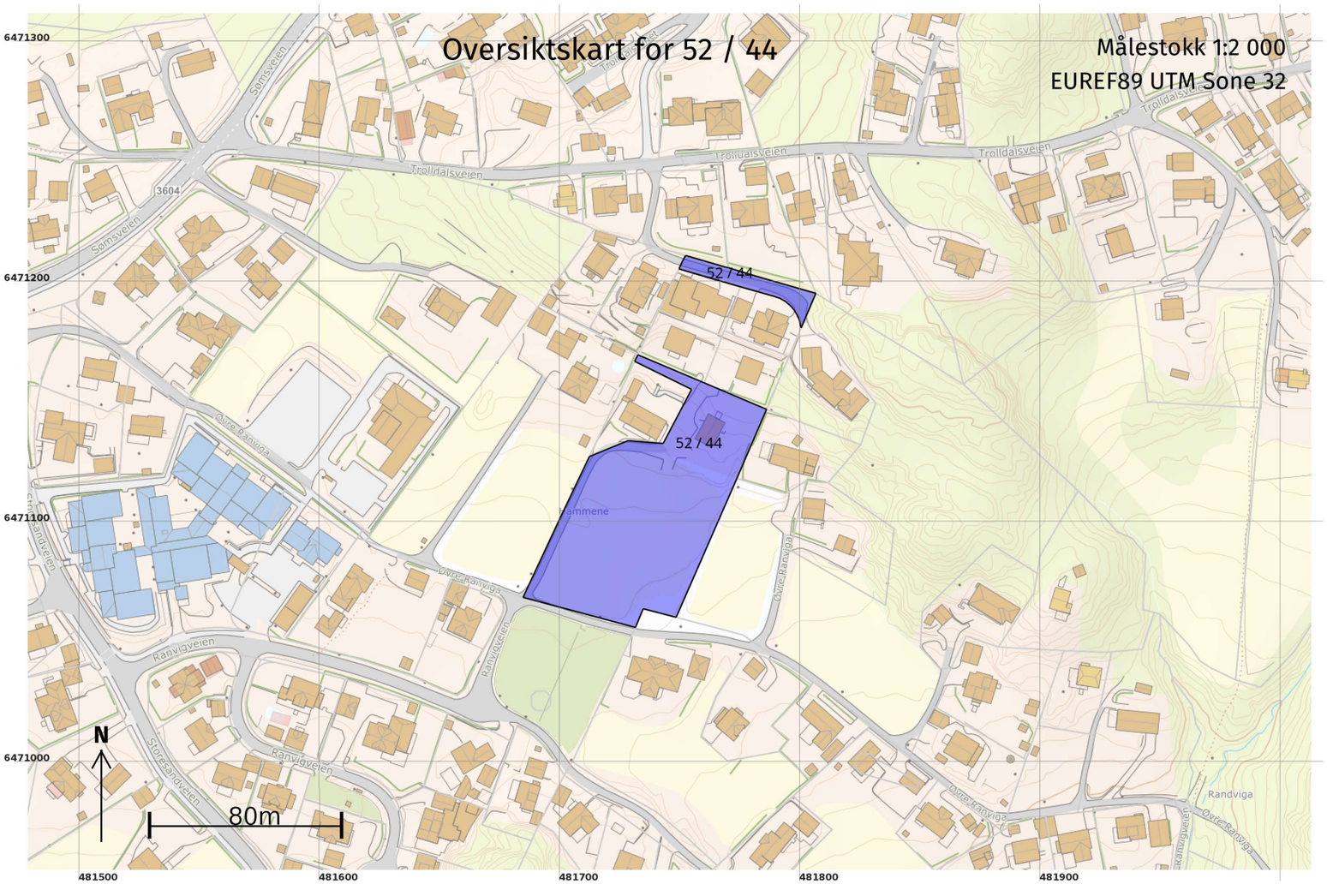
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		NIELSEN R ALF		VESØYGATE 5

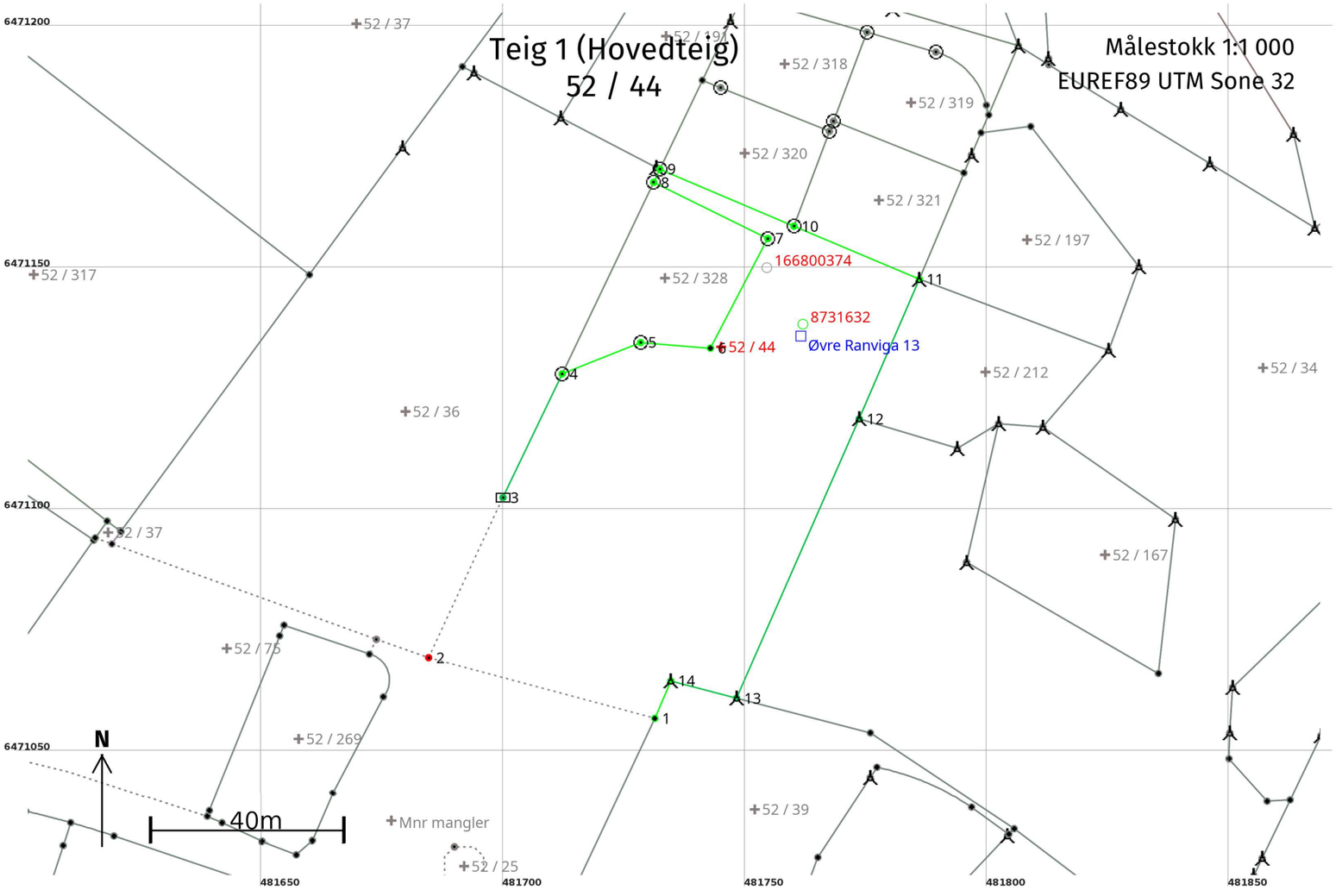
Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	166 800 374	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6471151 Øst: 481755	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	04.05.2023
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	52/44





Areal og koordinater

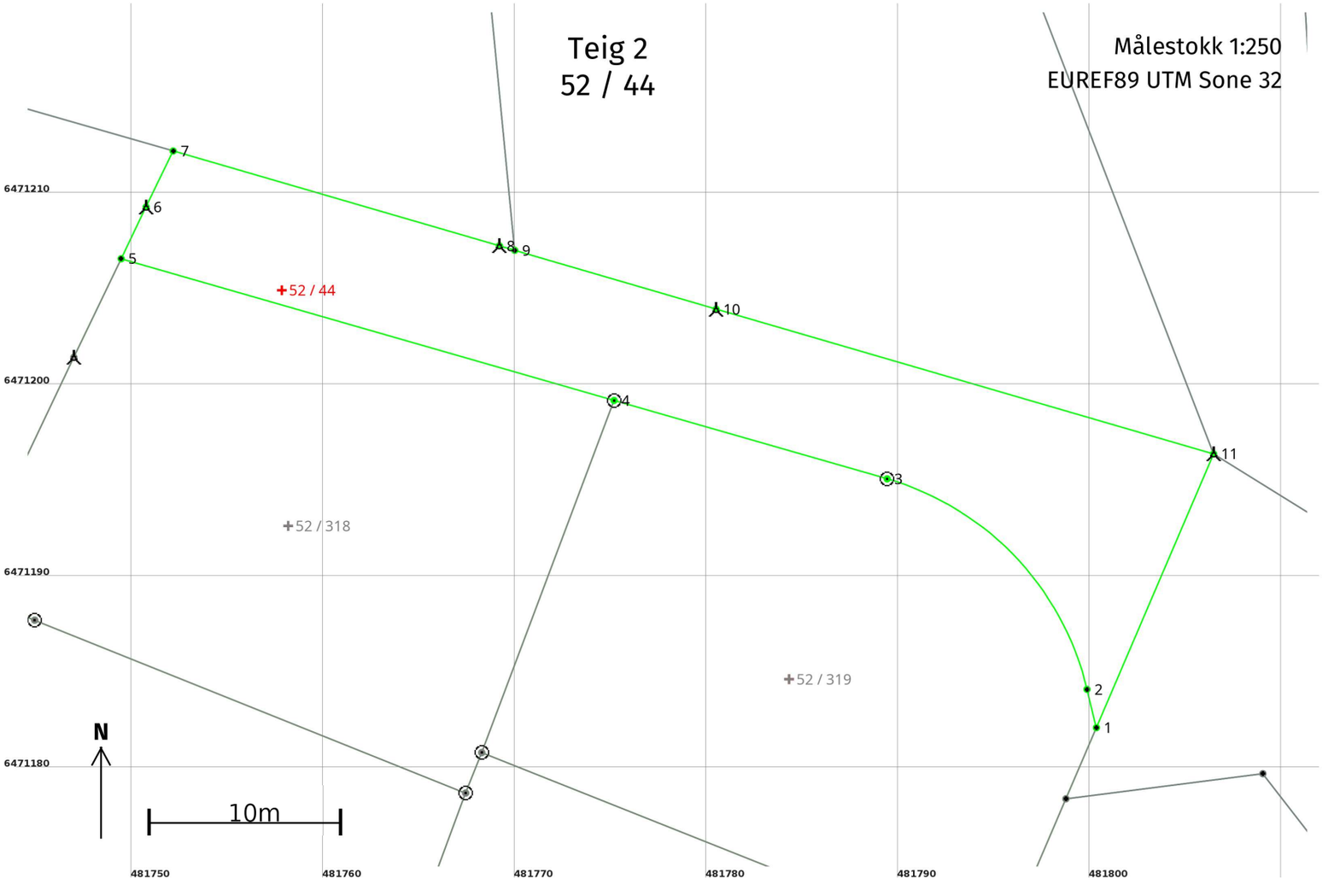
Areal: 5 489,1 Arealmerknad: Noen fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6471134 **Øst:** 481745

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6471057,55	481731,40		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			48,37	Hjelpelinje fiktiv grense			
2	6471070,09	481684,68		Geometrisk hjelpepunkt	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
			36,48	Hjelpelinje fiktiv grense			
3	6471103,18	481700,04		Stein eller røys	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			28,32				
4	6471128,74	481712,24	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			17,46				
5	6471135,22	481728,46	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			14,46				
6	6471134,06	481742,88		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			25,56				
7	6471156,70	481754,74	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			26,30				
8	6471168,32	481731,14	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			3,02				
9	6471171,04	481732,45	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			30,07				
10	6471159,27	481760,12	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			28,13				
11	6471148,29	481786,02	Jordfast stein	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			31,39				
12	6471119,46	481773,61		Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			63,05				
13	6471061,72	481748,28		Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			14,04				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6471065,28	481734,70	Jord 8,41	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



Areal og koordinater

Areal: 386,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6471205 **Øst:** 481758

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6471182,28	481800,34	2,06	Umerket	69 Beregnet	10	
2	6471184,28	481799,85	15,87	Umerket	69 Beregnet	10	-15,00
3	6471195,26	481789,43	Jord 14,82	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6471199,35	481775,19	Jord 26,74	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6471206,74	481749,49	3,00	Umerket	69 Beregnet	10	
6	6471209,44	481750,79	Jordfast stein 3,24	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6471212,36	481752,20	17,71	Umerket	69 Beregnet	10	
8	6471207,42	481769,21	Jordfast stein 0,84	Bolt	69 Beregnet	10	
9	6471207,18	481770,01	10,94	Umerket	69 Beregnet	10	
10	6471204,11	481780,51	Jordfast stein 27,02	Bolt	69 Beregnet	10	
11	6471196,56	481806,45	Fjell 15,53	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Samlet rapport for matrikkelenhet

For matrikkelenhet:

Kommune: 4202 - GRIMSTAD

Gårdsnummer: 52

Bruksnummer: 44

Utskriftsdato/klokkeslett: 20.08.2026 kl. 10:20

Produsert av: Svein Eidet

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SOLHEIM
Etableringsdato:	23.07.1918
Skyld:	0,19
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 52 / 44	5 875,6 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		950092734	Tago AS		c/o ECIT Normann & Øygarden AS Strømsbusletta 9P 4847 ARENDAL	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		997747356	VIGA HUS AS		Tingstveitveien 98 4823 NEDENES	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6471134	481745		5 489,1 m2	Noen fiktive grenser
2	Teig	Nei	6471205	481758		386,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	 Endret dato	Matrikkelføring Signatur	 Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4202 - 52/44 Omnummerert fra: 0904 - 52/44			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	30.10.2013	Tinglyst	09.11.2013	0904pea	31.10.2013
Oppmålingsforretning	M 10192	Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring			
		Avgiver 0904 - 52/44 −835,8			
		Mottaker 0904 - 52/328 835,8			
		Berørt 0904 - 52/36 0			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	08.03.2012	Tinglyst	12.05.2012	0904brh	19.04.2012
Oppmålingsforretning	M 9883	Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring			
		Avgiver 0904 - 52/44 −671,9			
		Mottaker 0904 - 52/321 671,9			
		Berørt 0904 - 52/197 0			
		Berørt 0904 - 52/212 0			
		Berørt 0904 - 52/318 0			
		Berørt 0904 - 52/319 0			
		Berørt 0904 - 52/320 0			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	08.03.2012	Tinglyst	12.05.2012	0904brh	19.04.2012
Oppmålingsforretning	M 9882	Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring			
		Avgiver 0904 - 52/44 −601,4			
		Mottaker 0904 - 52/320 601,4			
		Berørt 0904 - 52/36 0			
		Berørt 0904 - 52/191 0			
		Berørt 0904 - 52/318 0			

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	08.03.2012	Tinglyst	12.05.2012	0904brh	19.04.2012
Oppmålingsforretning	M 9881				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0904 - 52/44	-577,7
Mottaker	0904 - 52/319	577,7
Berørt	0904 - 52/34	0
Berørt	0904 - 52/197	0
Berørt	0904 - 52/318	0

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	08.03.2012	Tinglyst	12.05.2012	0904brh	19.04.2012
Oppmålingsforretning	M 9880				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0904 - 52/44	-563,4
Mottaker	0904 - 52/318	563,4
Berørt	0904 - 52/191	0

Skylddeling	23.07.1918				
Skylddeling					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0904 - 52/25	0
Mottaker	0904 - 52/44	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	23.03.2023			strageir	02.05.2023
Oppmålingsforretning	23/1328				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	4202 - 51/13	0
Berørt	4202 - 52/34	0
Berørt	4202 - 52/39	0
Berørt	4202 - 52/44	0

Landmålernummer	Navn
000422	GEIR STRAUME

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	30.10.2013			0904pea	31.10.2013
Annen forretningstype					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0904 - 52/36	0
Berørt	0904 - 52/44	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	08.03.2012			0904brh	19.04.2012
Annen forretningstype					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0904 - 52/34	0
Berørt	0904 - 52/36	0
Berørt	0904 - 52/44	0
Berørt	0904 - 52/191	0
Berørt	0904 - 52/197	0
Berørt	0904 - 52/212	0
Berørt	0904 - 53/64	0
Berørt	0904 - 53/76	0
Berørt	0904 - 53/205	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Øvre Ranviga	2038	13			Grunnkrets	0108	Trolldalen	Nei
						Stemmekrets:	3	Fevik	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05060201	Fjære	
				6471137	481762	Postnr.område:	4870	FEVIK	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 8 731 632
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6471139 Øst: 481762
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	64	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	05.11.1983
Bruksareal totalt:	64	Avløp:		Tatt i bruk:	20.10.1984
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	64	64	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2038 Øvre Ranviga 13		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	52/44

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		NIELSEN R ALF		VESØYGATE 5

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 166 800 374
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6471151 Øst: 481755
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

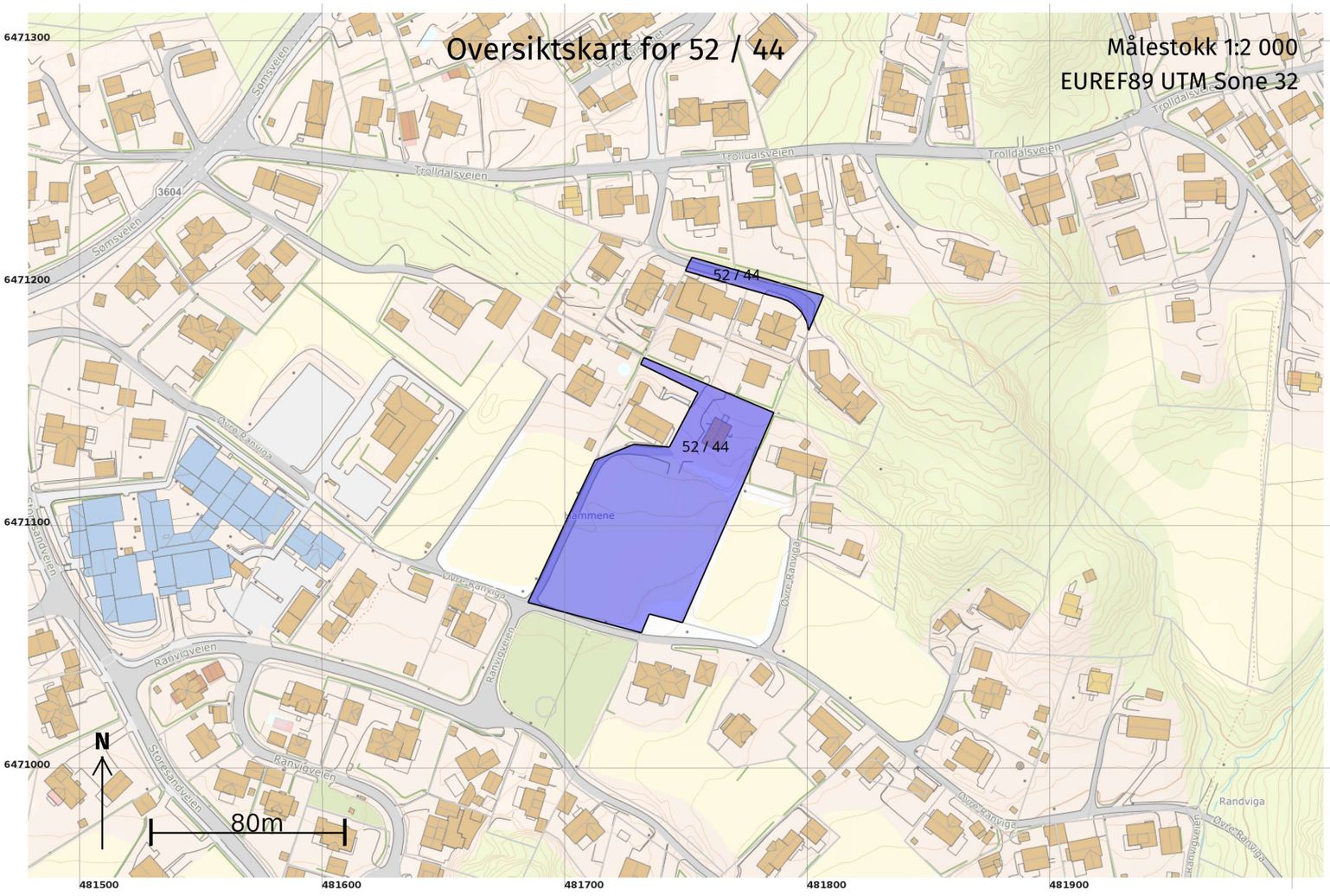
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	04.05.2023

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	52/44

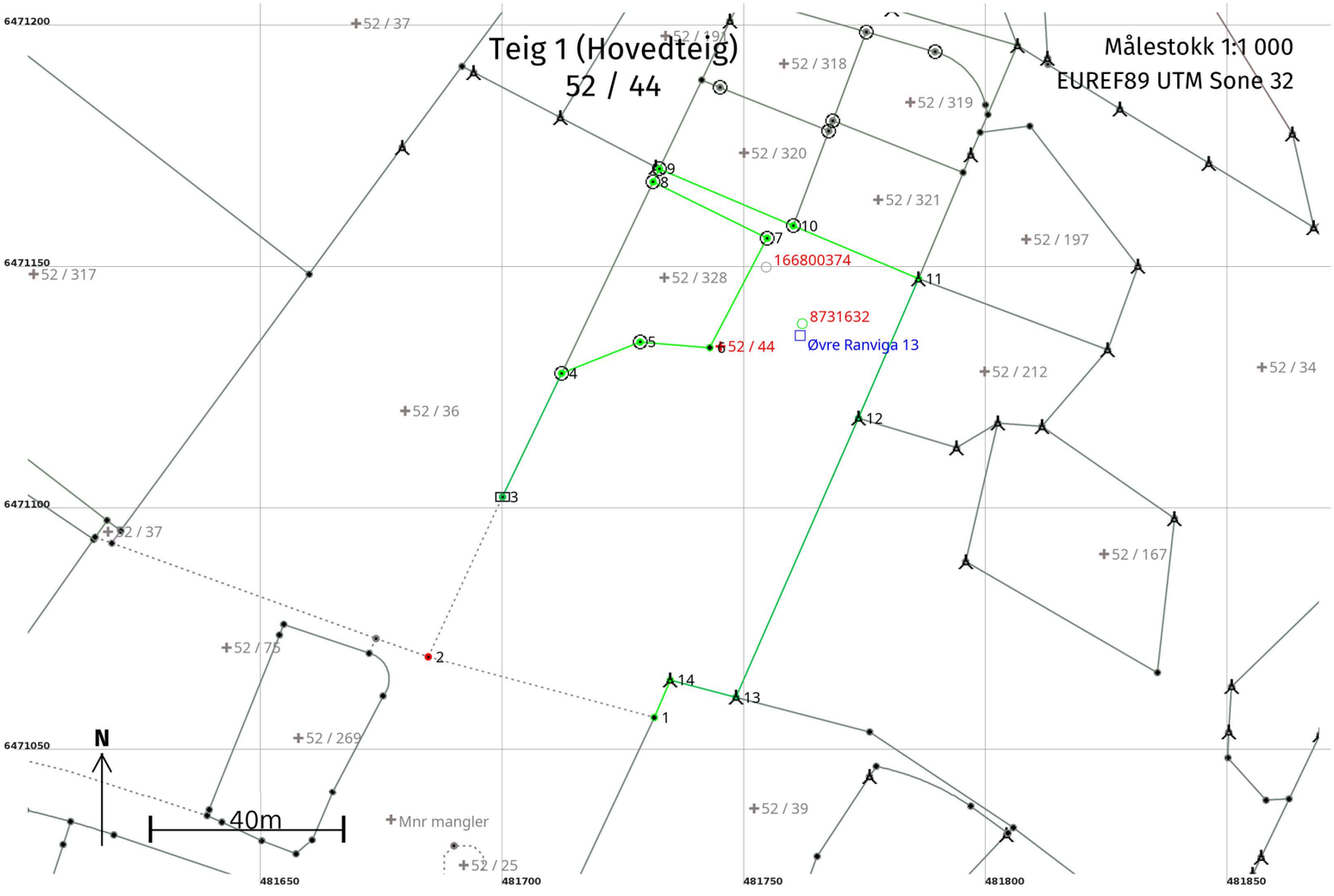
Oversiktskart for 52 / 44

Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig)
52 / 44

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

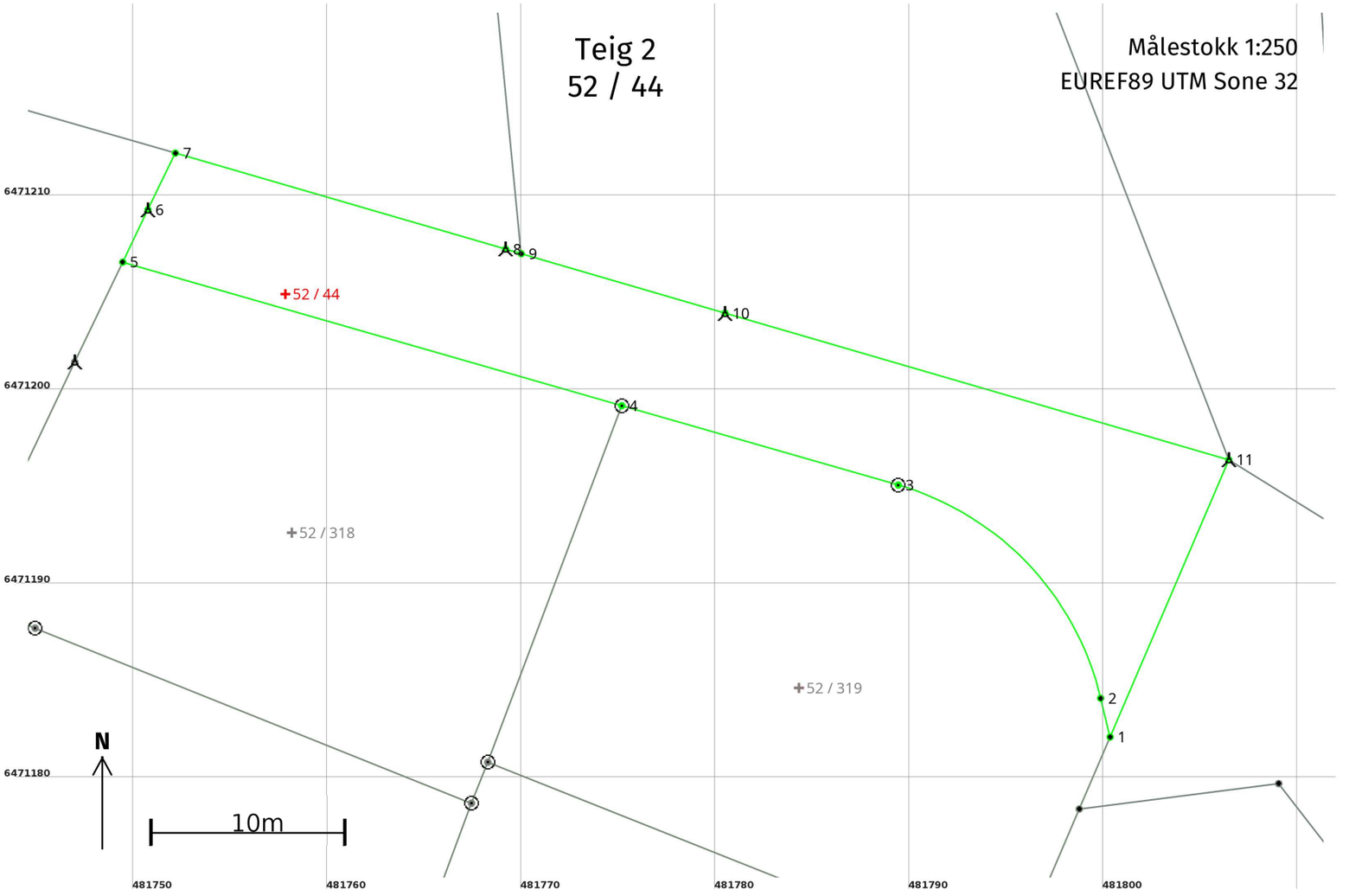
Areal: 5 489,1 Arealmerknad: Noen fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6471134 **Øst:** 481745

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6471057,55	481731,40		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			48,37	Hjelpelinje fiktiv grense			
2	6471070,09	481684,68		Geometrisk hjelpepunkt	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
			36,48	Hjelpelinje fiktiv grense			
3	6471103,18	481700,04		Stein eller røys	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			28,32				
4	6471128,74	481712,24	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			17,46				
5	6471135,22	481728,46	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			14,46				
6	6471134,06	481742,88		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			25,56				
7	6471156,70	481754,74	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			26,30				
8	6471168,32	481731,14	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			3,02				
9	6471171,04	481732,45	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			30,07				
10	6471159,27	481760,12	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			28,13				
11	6471148,29	481786,02	Jordfast stein	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			31,39				
12	6471119,46	481773,61		Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			63,05				
13	6471061,72	481748,28		Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			14,04				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6471065,28	481734,70	Jord	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			8,41				



Areal og koordinater

Areal: 386,5 Arealmerknad:

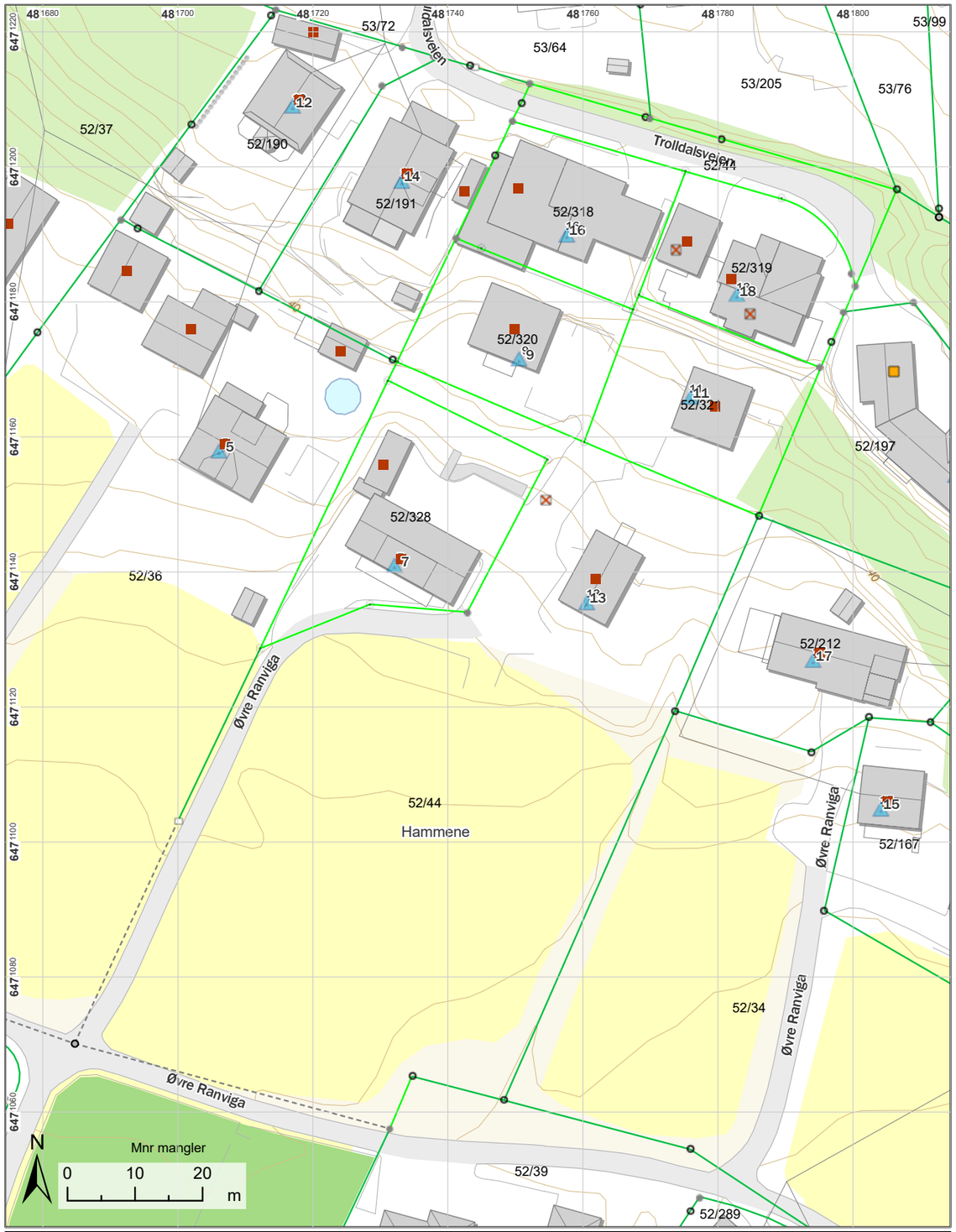
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6471205 **Øst:** 481758

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6471182,28	481800,34	2,06	Umerket	69 Beregnet	10	
2	6471184,28	481799,85	15,87	Umerket	69 Beregnet	10	-15,00
3	6471195,26	481789,43	Jord 14,82	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6471199,35	481775,19	Jord 26,74	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6471206,74	481749,49	3,00	Umerket	69 Beregnet	10	
6	6471209,44	481750,79	Jordfast stein 3,24	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6471212,36	481752,20	17,71	Umerket	69 Beregnet	10	
8	6471207,42	481769,21	Jordfast stein 0,84	Bolt	69 Beregnet	10	
9	6471207,18	481770,01	10,94	Umerket	69 Beregnet	10	
10	6471204,11	481780,51	Jordfast stein 27,02	Bolt	69 Beregnet	10	
11	6471196,56	481806,45	Fjell 15,53	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Grimstad

Grunnkart 52/44



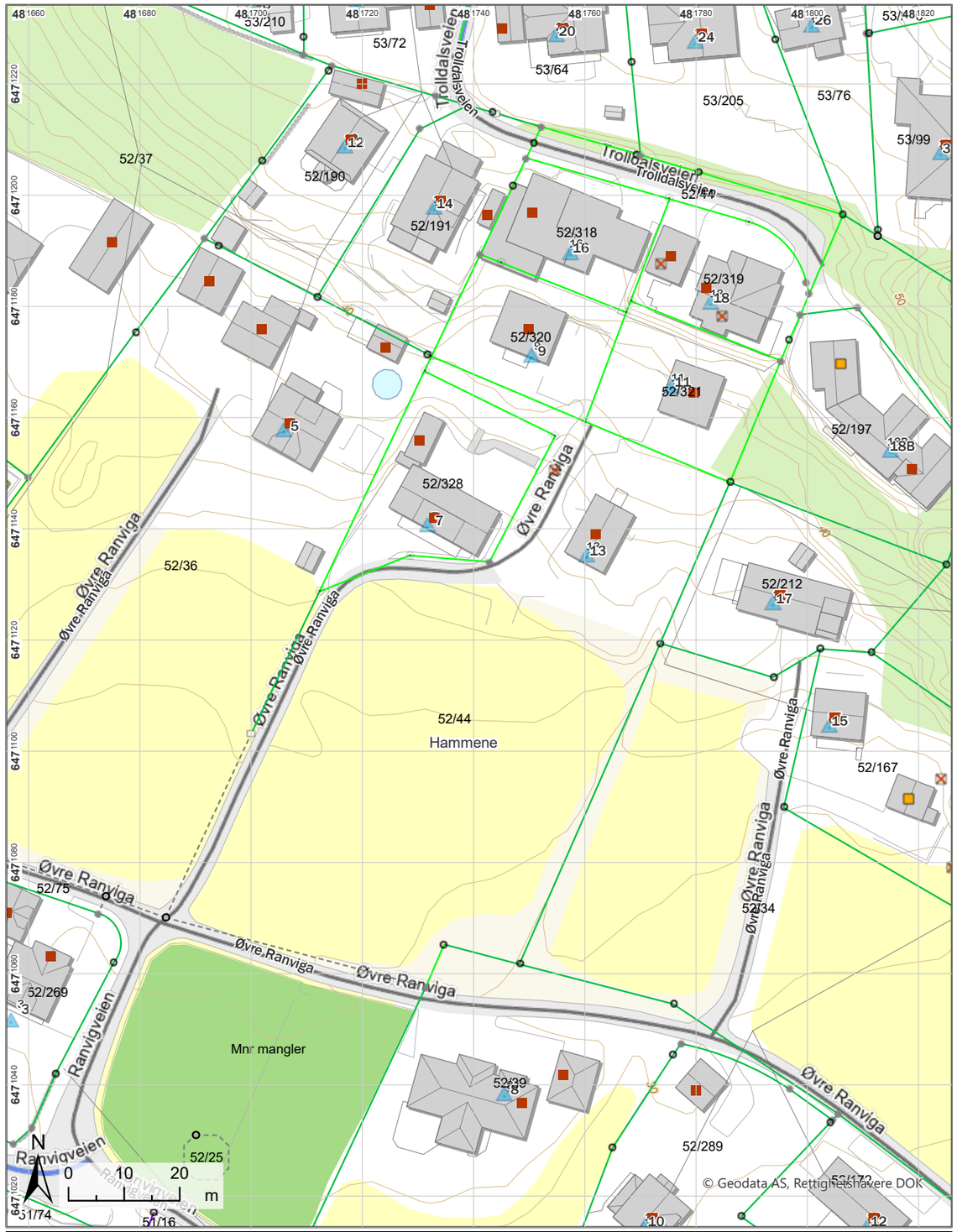
Målestokk 1 : 700

20.08.2026

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.

Grimstad

52-44 Veikart



Målestokk 1 : 850

20.08.2026

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.

Teiggrensepunkt
grensepunkttype

- 50 - Riksgrensemerke
- 51 - Offentlig godkjent grensemerke
- 52 - Bolt
- 53 - Kors
- 54 - Rør
- 55 - Stein eller røys
- 56 - Umerket
- 58 - Riksgrenserøys
- 59 - Riksgrensemerke annet
- 60 - Steingjerde
- 63 - Stein med kors og vitner
- 64 - Grensepåle
- 65 - Grensetre
- 66 - Annet grensemerke
- 67 - Kamjern
- 69 - Borehull
- 82 - Gjerdestolpe
- 83 - Annen detalj
- 84 - Veg midt
- 85 - Vegkant
- 86 - Midt bekk/elv
- 87 - Djupålen bekk/elv
- 89 - Murhjørne
- 90 - Hushjørne
- 94 - Asfaltspiker
- 97 - Ukjent
- 98 - Retningspunkt
- 99 - Geometrisk hjelpepunkt
- <all other values>

Teiggrense
noyaktighet

- Nøyaktig - <= 10 cm
- Middels nøyaktig - 11 - 30 cm
- Mindre nøyaktig - 31 - 199 cm
- Mindre - lite nøyaktig - 200 - 499 cm
- Unøyaktig - >= 500 cm

Spesielle grenser
Hjelpelinjetype, Tvist

- Omtvistet grense
- Hjelpelinje vannkant
- Hjelpelinje vegkant
- Fiktive hjelpelinjer
- Hjelpelinje punktfeste

Eiendomsteig

Anleggsprojeksjon

Byggpunkt
Bygningstatus

- FA - Ferdigattest | MB - Midlertidig brukstillatelse | MF - Meldingssak tiltak fullført | TB - Tatt i bruk
- FS - Fritatt for søknadsplikt | IG - Igangsettingstillatelse | IP - Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling | MT - Meldingssak registrer tiltak
- RA - Rammetillatelse
- GR - Bygning godkjent for riving/brenning
- Bygning flyttet, revet, brent. Bygging avlyst. Bygningsnr utgått.

Adressepunkt Matrikkel

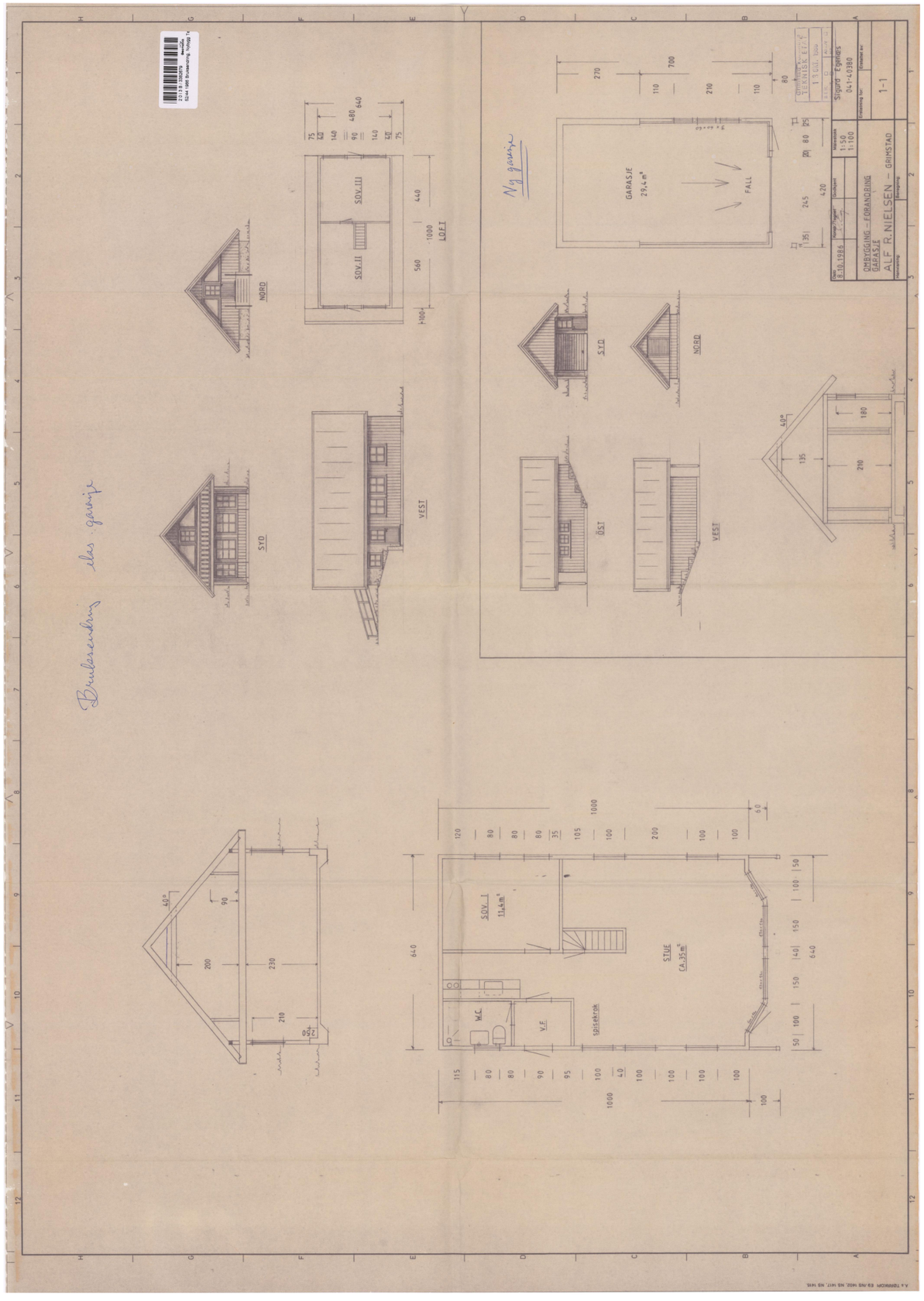
Offentlige temadata (DOK)
elveg2_forenkletvegsperringpunkt
TYPE

- Låst bom
- Steinblokk
- Betongkjegle
- Bilsperre
- Trafikkavviser
- Bom aut. åpner
- New Jersey
- Bussluse
- Rørgelender
- Ikke oppgitt
- Annen - eller feil angitt type

Grimstad

Offentlige temadata (DOK)
SAMFERDSEL_TrafikkLinje
telling

- 0 - 1500
- 1501 - 4000
- 4001 - 6000
- 6001 - 12000
- 12001 - 20000
- 20001 - 1000000



Trykt på selvkopierende papir

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Fevik			52/44	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Riving av eks. Nybygg	Boligbygg	5/8-82	22/9-82	481/82
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Alf. R. Nielsen, Vesøygt. 5		4890 Grimstad		41181
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Alf R. Nielsen, Vesøygt. 5		4890 Grimstad		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Kåre Viga, Skjævestad		Austre Moland		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Kufting ordnes til alle dører i våtrom.
2. Elektrisk vifte monteres i yttervegg i vaskrom 1. etg.
3. Dersom ikke ovn monteres, skal hull for røkrør i pipeii kjeller mures igjen.

Bygningsrådet mottok fullstendig søkand om byggetillatelse: 6/8-1982.

Kontrollert: A. Engebretsen

Arbeidet må være utført innen: 31/5-1985

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel	
Grimstad	7/3-1985	Grimstad bygningsråd Bygningskontrollen	Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

20 | 3 o / 3382692 Geomatikk
52/44 1982 Nybygg, Riving Ferdigat



Arealplan under arbeid:

Området ligger innenfor avgrensingen for arbeid med kommunedelplan Fevik.

Informasjon om arbeidet kan finnes på kommunens hjemmeside under prosjekter - Kommunedelplan Fevik

Grimstad kommune

Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad
Telefon: 37 25 03 00
E-post: postmottak@grimstad.kommune.no
Hjemmeside: www.grimstad.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	52	Bnr.:	44	Fnr.:	Snr.:
Adresse:	Øvre Ranviga 13				
Dato:	21.08.26				

1350 Gjeldene arealplan m/bestemmelser

Kommuneplan for Grimstad – plan periode 2019-2031, vedtatt 27.10.20.

Eiendommen ligger i: Regulert: ☒ Uregulert område: ☐

Plan	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Storesand - Randvika	Jordbruk	15.06.1992
Bebyggelsesplan			

Dersom uregulert: Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er planlagt til:

Merknader:

1400 Innsendte arealplaner

Reguleringsplaner under arbeid i området: ☒ Nei ☐ Ja.
Merknader: Ingen reguleringsplan under arbeid, men det arbeides med en overordnet plan for området.
Kommunedelplan Fevik. Se vedlegg under arealplan under arbeid.

Opplysningene omfatter planer som kun vedrører selve eiendommen. Forhold vedrørende planer utenfor eiendommen kan bli tatt med dersom teknisk etat finner at det er av betydelig interesse. Kommunen er ikke ansvarlig for å ha unnlatt å gi slike opplysninger.





Utsnitt gjeldende reguleringsplan m/bestemmelser:

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 25^0 og 40^0

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 trafikksikker.

§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%
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 framelskes. Flatehogst må ikke skje på høydedrag og andre framtredende områder.

§8 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

8.1 I frisiktsoner 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.

§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 legge til grunn at landskapspreget og naturlige ferdselsmuligheter skal tas vare på. På topper og andre eksponerte områder skal flatehogst ungås.

§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/BYGGEOMRÅDE

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 <u>Felles avkjørsel:</u>
I frisiktsonene ved hver avkjørsel skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegens plan.

13.2 <u>Felles lekeområde.</u>
De regulerte felles lekeområdene skal være felles for hele planområdet.

13.3 <u>Fellesareal. vernesone for eksisterendevegetasjon.</u> (Fa,V)
Vernesonen er felles for områdene B14, Bl9 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 komunnestyret 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.

Tilhengere av

&MEGLERHUSET PARTNERS

har tilhengerfordeler

Alle som har kjøpt eller solgt kan låne vår romslige skaptilhenger gratis. Her gjelder «første mann til mølla» Gi beskjed i god tid om når du ønsker å reservere, så holder vi den av til deg.



Tilhengeren hentes og leveres ved Froland Menighetssenter i Froland.

Adresse: **Ovelansdsheia 1, 4820 FROLAND**

Egenvekt på tilhengeren er 530 kg, og tillatt vekt for last er 770 kg, Dvs. tillatt totalvekt er 1300 kg. Hengerens mål er 1,44 x 3,5 x 1,8 m (B x L x H innvendig) - ca. 9 m^3.

INFORMASJON TIL KJØPER AV EIENDOM SOM SELGES PÅ TVANGSSALG

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysinger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.
Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom/andels leiligheter og 3 uker for aksjeleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.

- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan eller kreve sikkerhet i form av håndpenger til sikkerhet for bud.

- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Avsagt stadfestelses kjennelse erstatter kjøpekontrakten, jf. tvfbl. § 11-31.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen, jfr. tvfbl. § 11-31, 3. ledd. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen beror.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing. Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål. Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.

Sist oppdatert november 2018

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnummer: _____ Dato for salgsoppgave: _____
Bud på eiendommen: _____
Matrikkel: _____

Navn: _____ Fødselsnummer: _____
Navn: _____ Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Tlf arb/priv: _____ Mobil: _____ Epost: _____
gir herved bindende bud stort
Kr.: _____ Kroner: _____
på ovennevnte eiendom, + omkostninger i henhold til prospekt.

FINANSIERINGSPLAN

Bank: _____
Saksbehandlers direktenummer: _____
Saksbehandler epost: _____
Finansieres kjøpet med egenkapital kryss av her: _____

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selvom konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet.

Budet er bindende frem til: ____dag, den __ /_____ klokken _____
Evt. forbehold (anbefales ikke): _____

Dersom budet stadfestes / aksepteres, blir kjennelse fra Tingretten sendt ut i brevs form etter utløpet av akseptfristen, som vanligvis er minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleilighet. Dersom forholdene skulle tilsi det, gjøres det oppmerksom på at bud kan stadfestes/aksepteres av Tingretten inntil 14 dager før akseptfrist. Undertegnede er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort, med mindre stadfestelsen oppheves.

Sted : _____ Dato: _____

_____ _____
Budgivers underskrift Budgivers underskrift

Jeg/vi er klar over at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap og ikke kan trekkes tilbake. Jeg/vi bekrefter å være kjent med salgsoppgaven/prospektets innhold, eventuell takst/boligsalgsrapporter, samt andre vedlegg som medfølger prospektet. Jeg/vi bekrefter at vi er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven og at lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder. Jeg/vi bekrefter samtidig å ha lest informasjon om tvangssalg, som er inntatt på de 2 neste sidene etter dette budskjemaet.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budet er mottatt. Skjer ikke dette kort tid etter innlevering av bud, må budgiver kontakte megler snarest.

Ansvarlig megler har sett legitimasjon av budgiver(e):

_____
Signatur ansvarlig megler

MEGLERHUSET & PARTNERS

Budgiver må legitimere seg ved innlevering av første bud. Har du ikke gjort dette tidligere er det påkrevet med legitimasjon. Du kan legge førerkort, bankkort, eller annen gyldig legitimasjon i rammen under. Ta bilde av side 1 og 2 i budskjemaet, og send som MMS eller e-post direkte til megler.

VIKTIG INFORMASJON VEDRØRENDE TVANGSSALG/ BUDGIVNING

Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter. Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås.

Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysinger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

• Eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller

• Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller

• Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser. I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

• Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer. Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!

• Bud med finansieringsforbehold vil

MEGLERHUSET & PARTNERS

normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.

• Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingsretten. Dette kan f.eks skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraksdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg.

Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse.

Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannenn i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjenenlsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

NOTATER

Egne notater Øvre Ranviga 13

partners.no