



Velkommen til

Jorvardeveien 15
4888 Homborsund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Jorvardeveien 15
4888 Homborsund

Enebolig med meget innholdsrik planløsning - Familievennlig beliggenhet | Skjermede uteplasser | Garasje

Velkommen til Jorvardeveien 15 – en innholdsrik enebolig med god plass til hele familien!

Eiendommen ligger i et rolig og etablert nabolag i Homborsund, med kort gangavstand til Eide skole og barnehage. Nærområdet byr på flotte turmuligheter i skog og mark, samt fine badeplasser langs kysten.

Boligen har en innholdsrik planløsning over to innredede etasjer, med gode romløsninger og fleksible bruksmuligheter. Her er det godt med plass for både store og små. Utvendig byr eiendommen på flere skjermede og solrike uteplasser, perfekte for fine dager utendørs.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 890 000
Omkostninger*	kr	98 340
Totalpris inkl. omk.	kr	3 988 340
BRA/BRA-I		180/159 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 463 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1987

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Stian Larsen
Eiendomsmegler

414 63 370
stian.larsen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 890 000**
Omkostninger*	kr	**98 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 988 340**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 97 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 98 340

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 18 469 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Renovasjon faktureres separat av Agder Renovasjon IKS, men er inkludert i det oppgitte årsbeløpet.

Velforening
Årlig velavgift kr i .

Registerbetegnelse
Gnr. 172, bnr. 158 i Grimstad kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 159 m2
BRA-e: 21 m2
BRA total: 180 m2

1. etasje
BRA-i: 86 m2.
TBA: 23 m2.

-1. etasje
BRA-i: 73 m2.
BRA-e: 21 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom

boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

Antall soverom
3

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i integrert garasje, samt på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er 463 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Tomten er opparbeidet med grøntarealer, diverse beplantning, busker og trær. Det er asfaltert innkjørsel og gårdsplass foran garasjen, forstøtningsmur i lettklinkerblokker og utvendig trapp i betong.

Byggeår
Ca. 1987

Innhold
Enebolig over to plan som består av følgende rom:

Underetasje BRA-i: Hall m/trapp, toalettrom, rom innredet som stue, hybel - entré, hybel - bad, hybel- kjøkken og hybel - hybel.
Underetasje BRA-e: Garasje på 21 m².
1. etasje BRA-i: Stue, kjøkken, bad og to soverom.

Balkong over garasje på 23 m².

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning. I underetasjen er bod tatt i bruk som stue, og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt søknadspliktig. Videre er det etablert en hybel som ikke fremgår av byggetegningene.

Utleiedelen i boligen fremstår som en egen, separat del, men innredning og omgjøring er gjort

uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Standard
Enebolig over to plan, oppført i 1987, beliggende i et etablert og barnevennlig område i Homborsund. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger i nyere tid, blant annet med utvendig maling av fasader i 2024, oppussing av gang og toalettrom i underetasjen i 2024, samt fornyet elektrisk anlegg på kjøkkenet i 2017. Planløsningen byr på oppholdsrom og soverom i 1. etasje med direkte utgang til balkong over garasjen, samt en underetasje innredet med stue, toalettrom og en separat hybeldel.

Entré / Hall:
Inngangen i underetasjen leder inn til en romslig hall med flislagt gulv og gulvvarme, pusset opp i 2024. Rommet har god plass til yttertøy og sko. En malt tretrapp med teppebelagte trinn leder opp til overetasjen.

Toalettrom:
Toalettrommet i underetasjen ble oppusset i 2024 og er utstyrt med nye fliser og gulvvarme på gulvet, samt trepanel på vegger og i taket. Rommet inneholder toalett, innredning med nedfelt vask og veggventil.

Rom innredet som stue:
Rommet i underetasjen benyttes i dag som stue og har laminat på gulvet samt panelplater på veggene. Rommet er på godkjente byggetegninger angitt som bod.

Hybeldel:
Underetasjen inneholder en innredet hybeldel bestående av entré, oppholdsrom, kjøkken og bad. Rommene er godkjent som soverom, vaskerom og bod i henhold til godkjente tegninger, men da som en del av hoveddelen. Endring til separat hybel er ikke godkjent til utleie da denne ikke er søkt om til kommunen, og det er avvik fra godkjente byggetegninger. Kjøkkenet er utstyrt med glatte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, kjøl/fryseskap, komfyr og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, avtrekksventilasjon samt vinylbelegg på gulv med gulvvarme og plastsluk. Oppholdsrommet har laminat på gulv.

Stue:
Stuen i 1. etasje har parkett på gulvet og gode vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet er utstyrt med elementpipe og en klebersteinsbekledd vedovn for behagelig varme, supplert med en luft-til-luft varmepumpe montert i 2015. Fra stuen er det skyvedør i malt tre med glassfelt som leder direkte ut til balkongen over garasjen. Planløsningen er halvåpen inn mot kjøkkenet.

Balkong:
Balkongen er etablert på støpt dekke over garasjen og er utført i behandlet tre, med et samlet areal på 23 m². Uteplassen har overbygde partier og god plass til sittegrupper og grill.

Kjøkken:
Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med profilerte hvite fronter og benkeplate i laminat, samt god plass til et romslig spisebord foran vinduene. Rommet er utstyrt med integrert induksjonstopp,

stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, vinskap og oppvaskkum av stål. Sikkerheten er ivaretatt med komfyrvakt og vannstoppsystem, og ventilasjonen skjer via kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det elektriske anlegget på kjøkkenet ble fornyet i 2017.

To soverom:
Etasjen har to soverom, begge med parkett på gulvet. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeskap, samt egen dør ut til balkong mot sørvest. Det andre soverommet har fin størrelse og passer godt som barnerom eller gjesterom.

Bad:
Badet i 1. etasje er innredet med nedfelt servant i seksjon, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Overflatene består av våtromstapet/belegg på vegger, himlingsplater i taket samt vinylbelegg på gulv med gulvvarme og plastsluk. Ventilasjonen er naturlig oppdriftsventilasjon.

Overflater:
Gulv: Parkett og flis i 1. etasje. Laminat, betong og fliser i underetasje.
Vegger: Panelplater og malte plater. Innvendige utforende vegger på deler av grunnmuren.
Himling: Himlingsplater og trepanel.

Lagring:
Integrert garasje i bygningskroppen i underetasjen på 21 m².

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Etasje Bad - Generell
- Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Underetasje Hybel - Bad - Generell
- Underetasje Hybel - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking
- Takkonstruksjon/Loft
- Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Ytterdører
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Utvendige trapper
- Innvendig - Overflater - gulv
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Innvendige dører

- Etasje Bad - Overflater, vegger og himling
- Etasje Bad - Overflater gulv
- Etasje Bad - Ventilasjon
- Underetasje Hybel - Bad - Overflater, vegger og himling
- Underetasje Hybel - Bad - Overflater gulv
- Underetasje Hybel - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Underetasje Hybel - Bad - Ventilasjon
- Underetasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon
- Innvendige vannledninger
- Innvendige avløpsrør
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder/tank
- Forstøtningsmurer
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

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

Beliggenhet
Eiendommen har en familievennlig beliggenhet i et etablert og trivelig boligområde på Jortveit i Homborsund i Grimstad kommune. Boligen ligger i en rolig gate med lite biltrafikk, omgitt av grøntarealer og spredt eneboligbebyggelse. Tomten har skjermede uteplasser som gir gode oppholdssoner utendørs, og beliggenheten kombinerer nærhet til skjærgården med gangavstand til det meste du trenger i hverdagen.

For barnefamilier er hverdagslogistikken svært enkel. Både Eide barnehage og Eide skole for 1. til 7. trinn ligger innenfor en kort gåtur fra boligen, slik at barna har en trygg og overkommelig vei til skole og fritid. Like ved skolen ligger Eide idrettsplass med fotballbane og aktivitetsmuligheter, og det er i tillegg kort vei til fots bort til Jortveitbanen for idrettsinteresserte. Den daglige handelen ordnes lett på den lokale Joker-butikken i Homborsund, som ligger en kort spasertur unna og byr på både søndagsåpent og posttjenester. Like ved butikken finner du også bussholdeplassen med linje 140 for kollektivtransport.

Nærområdet byr på rike turmuligheter og kystopplevelser året rundt. Det populære friluftsområdet Kalvehageneset ligger en kort sykkeltur unna og har en merket kyststi, lune badeplasser ved Meggersvik og svaberg som egner seg godt for stangfiske. Homborsund brygge og sundet danner et naturlig samlingspunkt for båtliv og kystkultur gjennom sommermånedene. Skulle du ha behov for et bredere servicetilbud, ligger Lillesand Senter og Grimstad sentrum en kort kjøretur unna med et variert utvalg av forretninger, spisesteder og kulturtilbud. Fylkesveien over Omresletta gir dessuten rask og enkel adkomst ut til E18 med videre forbindelse mot Kristiansand og Kjevik lufthavn.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig med grunnmur utført i lettklinkerblokker. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning og pussede murfasader. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Taket er valmet med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av sutakplater, tekket med betongtakstein og undertaktekking av takpapp.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg boligbygg den 25.05.1988. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet, vedfyring og varmepumpe. Luft-til-luft-varmepumpe montert i 2015 og vedovn. Gulvvarme på bad i 1. etasje og på bad i underetasje (hybel).

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

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

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

Deler av boligens areal i kjeller/sokkel/loft har vært/er utleid og fremstår som en egen enhet. Etableringen av en egen enhet er ikke godkjent av kommunen, og rommene er ikke godkjent for beboelse, og både etableringen av en selvstendig boenhet, samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, er søknadspliktige tiltak. Det gis ingen garanti for at bruksendring og etablering av en egen boenhet vil bli godkjent, da dagens krav til byggverk vil kunne bli lagt til grunn, herunder bl.a planløsning, utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon, brannsikring, krav til parkering m.v., noe som kan være en tid- og kostnadskrevende prosess, og det er heller ikke sikkert at tiltakene vil bli godkjent av kommunen. Fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko, og kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk/utleie. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Radon
Selger opplyser i egenerklæringen at det ble foretatt radonmåling omkring 2018 med en lånt radonmåler fra en tømmermester. Eier fikk oppgitt at det ikke var utslag.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsplan JORTVEIT (plan-ID 12), ikrafttrådt 05.09.1983.

Eiendommen omfattes også av bebyggelsesplan for Jortveit A6, Ramshauveien, vedtatt 09.03.2010. I henhold til de utfyllende planbestemmelsene for felt A6 er lekeplass og grøntområde felles for alle boligene innenfor feltet.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Grimstad (plan-ID 0), ikrafttrådt 21.10.2019. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse nåværende.

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærområdet.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 894 925 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 579 698 for 2024.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Regina Gardarsdottir Stampe

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

4202/172/158:
15.01.1988 - Dokumentnr: 350 - Erklæring/avtale
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Skjøtet inneholder blant annet følgende vilkår for overdragelsen fra kommunen:
- Det offentlige har rett til i nødvendig utstrekning å legge og vedlikeholde ledninger i jord og luft, kummer, samt sette opp skiltstenger og stolper vederlagsfritt på tomten.
- Gjerde, hekk eller annen beplanting mot vei må ikke oppsettes uten samtykke fra bygningsrådet. For gjerde, hekk eller annen beplanting som plasseres nærmere veikant enn 2,5 meter, er kommunen uten ansvar for eventuell skade under snøbrøyting.
- I forbindelse med adkomst fra offentlig vei skal kjøperen legge minimum 200 mm rør under veien for avløp av overflatevann.
- Kommunen er uten ansvar for skade som måtte oppstå på eiendommen som følge av overvann fra veien.
- Byggearbeidene på tomten forutsattes påbegynt innen ett år fra utstedelse av skjøtet, med rett for kommunen til å kreve tomten tilbakeskjøtet til samme pris dersom byggearbeid ikke ble påbegynt.

07.06.1990 - Dokumentnr: 3375 - Erklæring/avtale
Kartforretning, areal 464 m2.

Dokumentet er et målebrev i henhold til kartforretning avholdt 30.05.1990 etter midlertidig forretning av 16.12.1987. Eiendommens areal er oppmålt til 464 m². Målebrevet beskriver eiendommens form, koordinatfestede grensepunkter samt grenselinjer mot vei og tilgrensende parseller.

08.01.1988 - Dokumentnr: 174 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4202 GNR: 172 BNR: 120

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

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

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag betales av selger og i tillegg betales vederlag for markedsføringspakke, oppgjørshonorar, tilrettelegging og visningsassistanse, totalt kr 113.200,- Dersom handelen ikke kommer i stand, faktureres oppdragsgiver for meglers påløpte kostnader på oppdraget, herunder tilrettelegging, markedsføringspakke, visningsassistanse, foto og et rimelig honorar for utført arbeid begrenset oppad til kr 10.000,-.

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

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

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

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Yono AS, v/Yngve Ottervig den 30.09.2026.

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

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

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

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

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

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

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

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

Ansvarlig megler
Stian Larsen
Eiendomsmegler
Telefon: 414 63 370
E-post: stian.larsen@em1sr.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

JORVARDEVEIEN 15

Nabolaget Homborsund - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Homborsund	Linje 140	**3 min** 0.2 km
Rise stasjon	Linje R50	**28 min** 29.3 km
Kristiansand Kjevik		**38 min**

SKOLER

Eide skole (1-7 kl.)	105 elever, 7 klasser	**7 min** 0.5 km
Holviga ungdomsskole (8-10 kl.)	166 elever, 10 klasser	**13 min** 10.4 km
Drottningborg ungdomsskole (8-10 kl.)	150 elever, 12 klasser	**15 min** 12.9 km
Dahlske videregående skole	700 elever, 36 klasser	**14 min** 12.4 km
Møglestu videregående skole	405 elever, 21 klasser	**16 min** 13.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

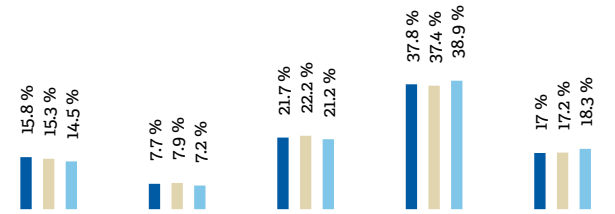
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Homborsund	793	341
Grimstad kommune	24 017	11 565
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Eide barnehage (1-5 år)	60 barn	**4 min** 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Homborsund	PostNord, søndagsåpent	**3 min** 0.2 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 SR-Eiendom AS avd. Grimstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

TRAFIKK

Lite trafikk 93/100

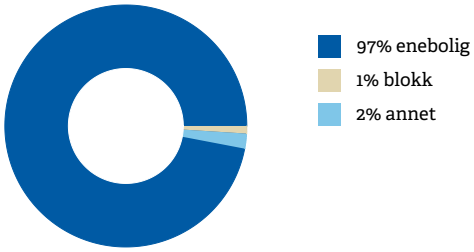
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 91/100

SPORT

Eide idrettsplass Ballspill, fotball	**6 min** 0.5 km	
Jortveitbanen 11'er gressbane Fotball	**15 min** 1.1 km	
Fresh Fitness Lillesand	**13 min**	
Trend Trim Lillesand	**14 min**	

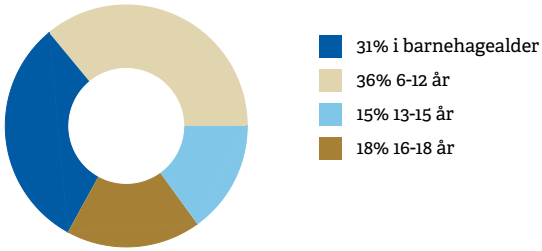
BOLIGMASSE



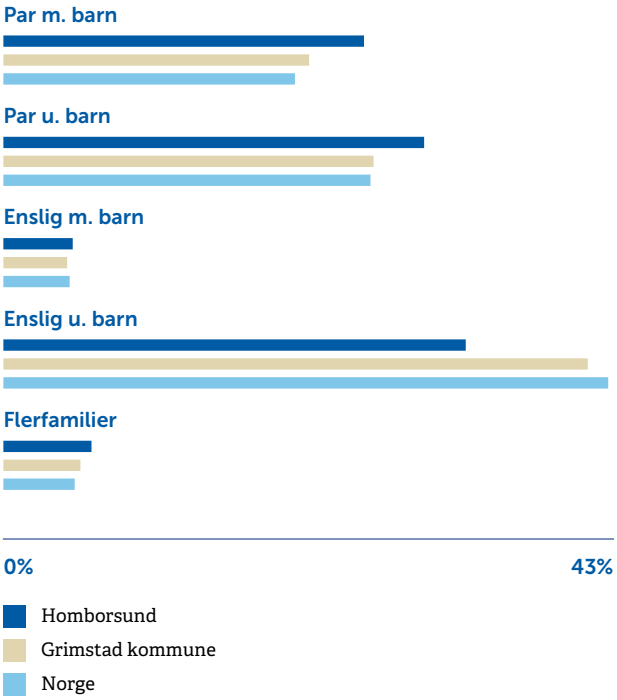
VARER/TJENESTER

Lillesand Senter	**13 min**
Vitusapotek Bergemoen	**14 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



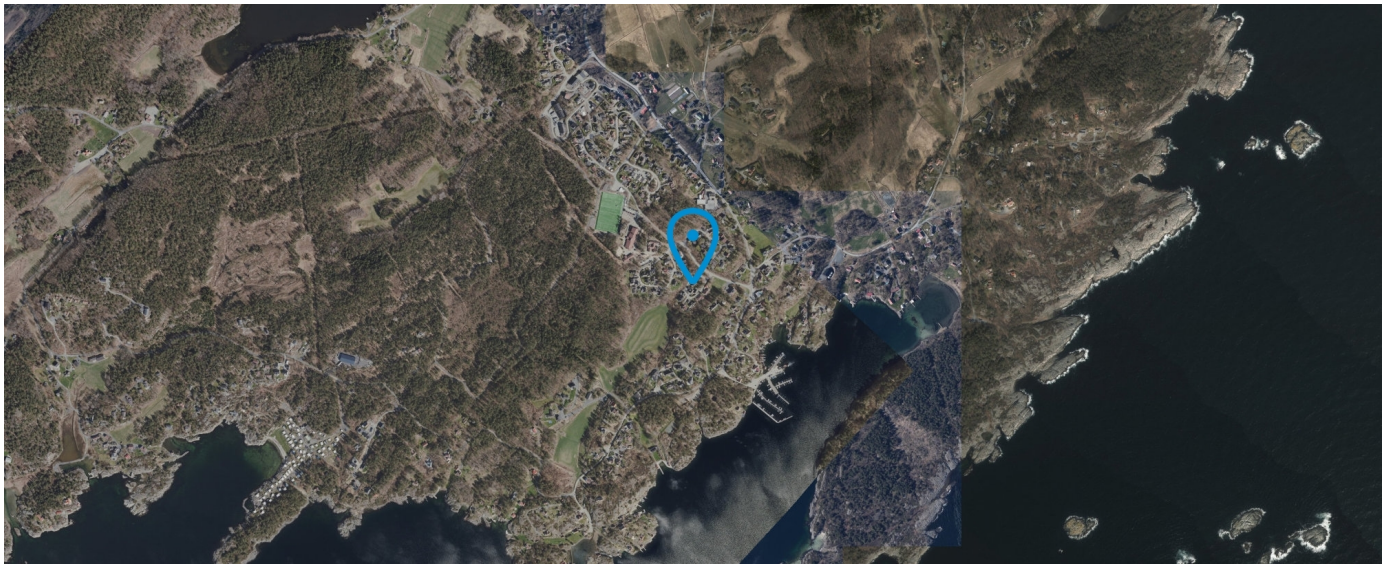
FAMILIESAMMENSETNING

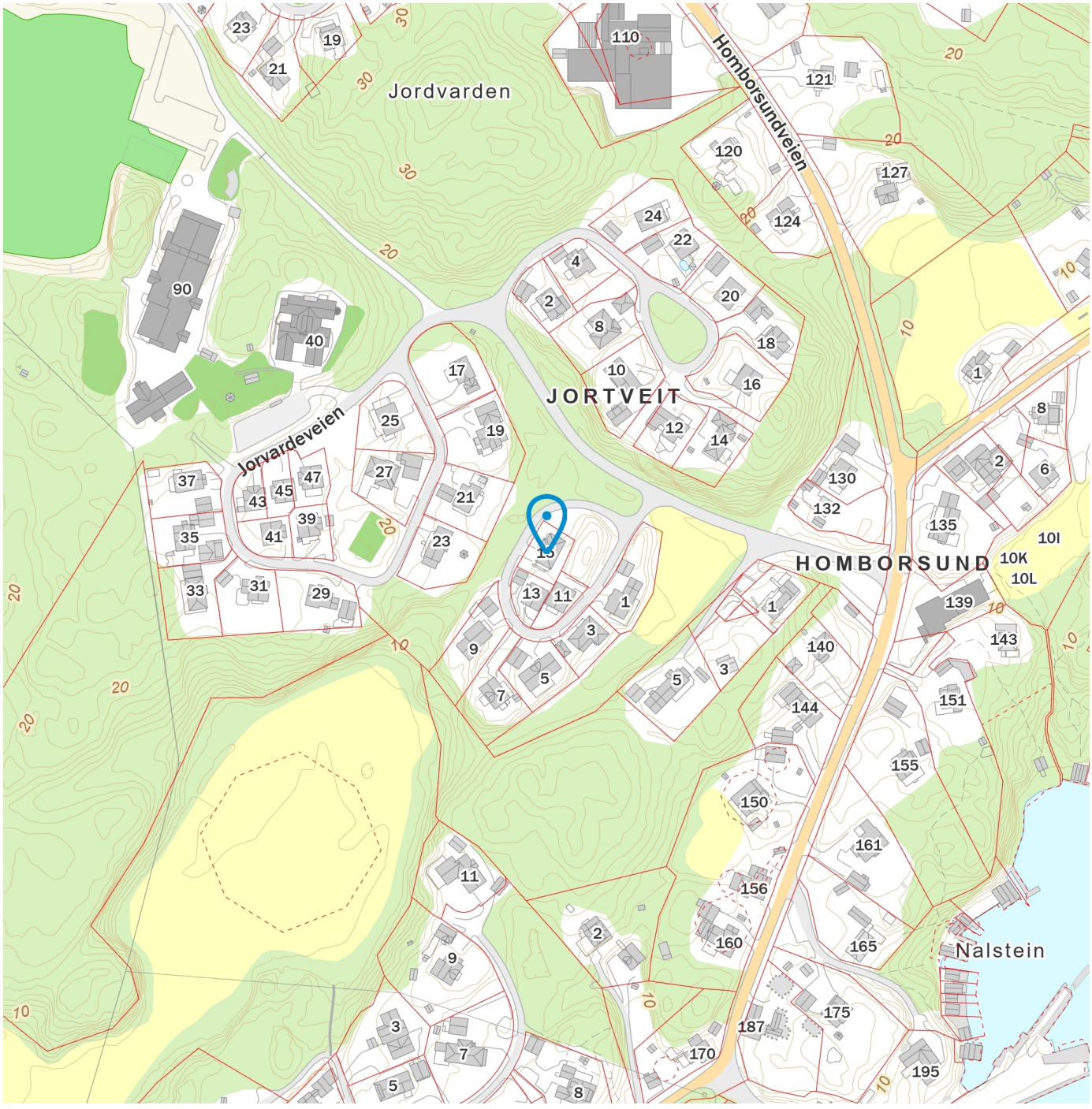


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**39%**	**33%**
Ikke gift	**47%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 SR-Eiendom AS avd. Grimstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 SR-Eiendom AS avd. Grimstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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

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





Enebolig over to plan med integrert garasje og fasader malt i 2024.



Hall med flislagt gulv og malt tretrapp opp til hovedetasjen.







Toalettrom i underetasjen med fliser på gulvet, trepanel og servant med underskap.



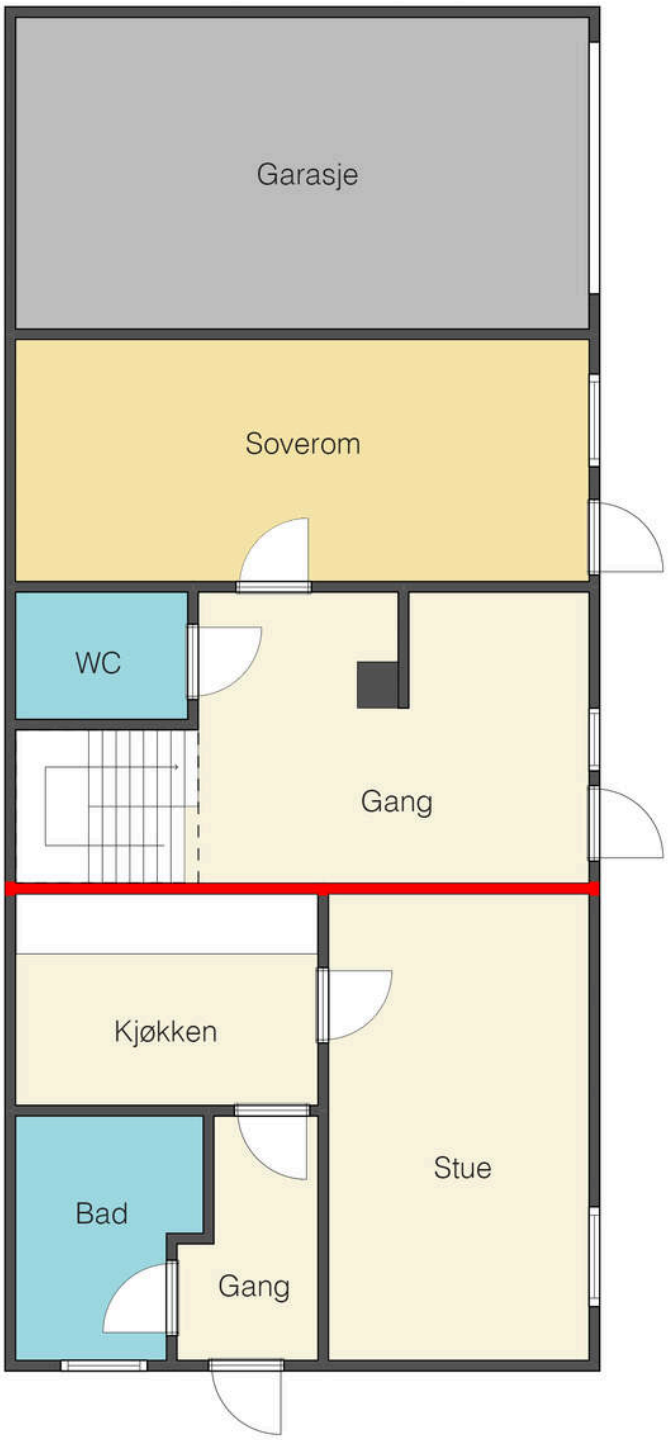
Innredet rom i hybeldelen med laminatgulv og panel i himlingen. Hybelen er ikke omsøkt hos kommunen og er ikke godkjent for utleie. Rommet er opprinnelig godkjent som soverom i hoveddel.



Kjøkken i hybeldelen med glatte fronter, flislagt gulv og laminatbenkeplate.



Bad i hybeldelen med baderomsplater på veggene, dusjkabinett og vegghengt toalett. Rommet har gulvvarme.



Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
Møbleringen på tegningen gjengir ikke faktisk
møblering og er bare ment som illustrasjon

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



Stuen er utstyrt med vedovn i kleberstein og har store vindusflater mot hagen.



Romslig stue med plass til sittegruppe og installert varmepumpe.



Fra stuen er det åpen adkomst mot trapperommet og gangen til soverommene.



Kjøkken med profilerte fronter, laminatbenkeplate og god plass til spisebord.



Høyskapvegg med integrert stekeovn og mikrobølgeovn, samt overskap med glassdører.



Hovedsoverom med plass til dobbeltseng og direkte utgang til balkong.



Rikelig med oppbevaringsplass i garderobeskapene på hovedsoverommet.



Det andre soverommet i etasjen har grønnmalte vegger og lys parkett.



Baderom i 1. etasje innredet med badekar, toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har gulvvarme.



Romslig baderomsinnredning med profilert servantskap, speil og belysning.



Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
Møbleringen på tegningen gjengir ikke faktisk
møblering og er bare ment som illustrasjon

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



Romslig solrik balkong over garasjen med terrassebord i behandlet tre og trapp ned til hagen.



Balkongen er utstyrt med markise og har god plass til stor sittegruppe og grill.



Utsyn fra balkongen over det etablerte og barnevennlige nabolaget.



Skjermet uteplass omkranset av frodig vegetasjon.



Balkong med utgang fra soverommet og fint utsyn mot nærområdet.



Overbygd hovedinngangsparti på underetasjeplan med belegningsstein foran døren.

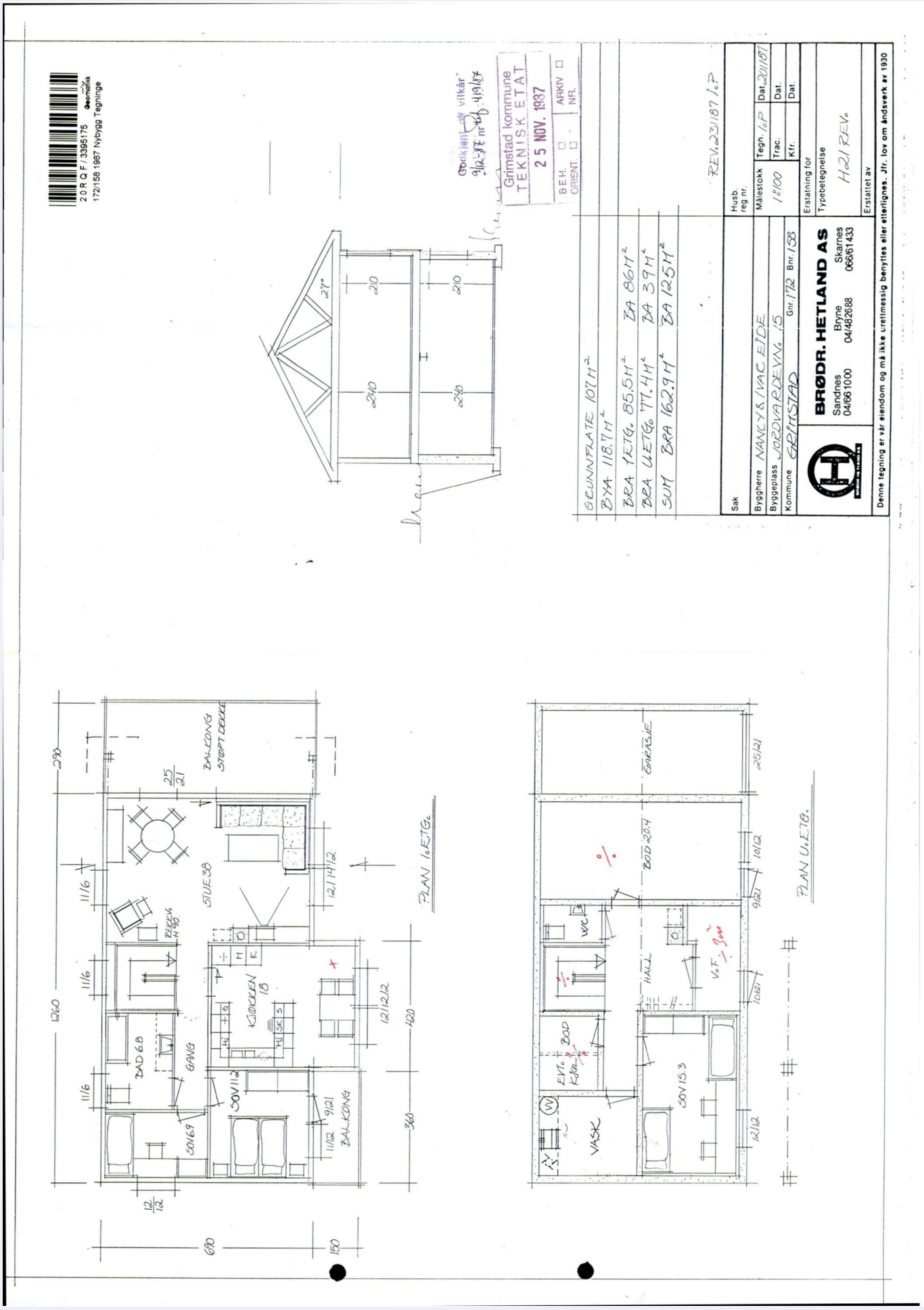


Separat inngang til underetasjens hybeldel med overbygg over døren.

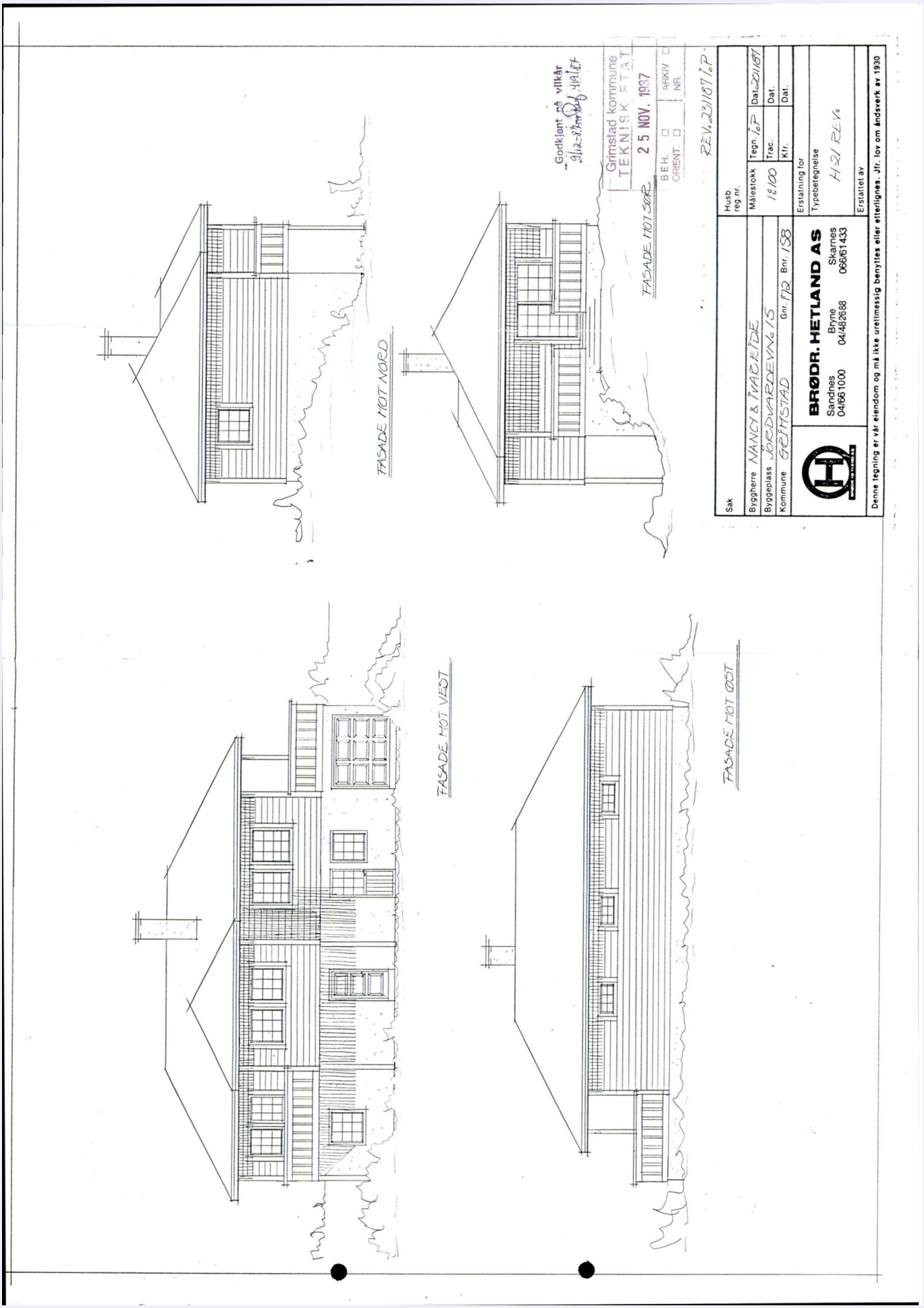


Skjermet bakhage med plen og trær, samt varmepumpens utedel montert på fasaden.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Stampe, Regina Gardarsdottir
23.09.2026 Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere	Regina Gardarsdottir Stampe

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Jorvardeveien 15
4888 Hombordsund

4202-172/158/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Liten vannlekkasje ved pipe. Denne er reparert av tømrer Mirco Jack.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Mirco Jack

Beskrivelse av arbeidet: Kjenner ikke til hva som ble utført av arbeid. Lekkasjen ble tettet, og det har ikke vært noen lekkasjer siden.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Malermester Gudjon Halldor Høskuldsson

Beskrivelse av arbeidet: Tetting av alle sprekker rundt alle sider av muren og steintrappen opp til terrassen, og deretter malt. Huset inkludert vinduer og utvendige dører ble vasket og malt samtidig.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

I 2025 ble det på baksiden av huset lagt på ny grunnmursplast, deretter ble det fylt på pukk.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Tømrer Einar Julian Kristoffersen

Beskrivelse av arbeidet: Det ble gravd opp helt ned til sålen, grunnmursplast ble lagt på, deretter ble grøften fylt med pukk.-

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Baderomsvifte mangler i 1. etasje.

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: Lillesands selskap
   Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe 2015 Sikringsskapet skiftet 2017

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Fevik Elektro
Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med montering av nytt kjøkken ble det elektriske anlegget skiftet ut på kjøkkenet.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Hybel.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Omkring 2018. Lånte en radonmåler av en tømmermester.

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

DNB Eiendom 2015

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Tømrer/forskalingssnekker Mirco Jack

Beskrivelse av arbeidet: Gang og toalett i underetasjen er pusset opp. Det ble samtidig lagt nye varmekabler og nye fliser i 2024.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Fevik Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: La ned varmekabler.

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Jorvardeveien 15 , 4888 HOMBORSUND
GRIMSTAD kommune
gnr. 172, bnr. 158

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 159 m²



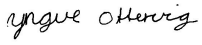
Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 19.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21147-1766 **Eiendomsverdi ref nr:** TW8516

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

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

YoNo AS

Rapportansvarlig



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

Jorvardeveien 15 , 4888 HOMBORSUND
Gnr 172 - Bnr 158
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Jorvardeveien 15 , 4888 HOMBORSUND
Gnr 172 - Bnr 158
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

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

Jorvardeveien 15 , 4888 HOMBORSUND
Gnr 172 - Bnr 158
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Det er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av plast.
Taket er valmet, med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av sutakplater. Det er kaldtloft.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning og pussede murfasader.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Det er malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.
Det er balkong over garasje, utført i behandlet tre.
Utvendig trapp i betong

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av parkett og flis.
Vegger er kledd med panelplater og malte plater. Himling er kledd med himlingsplater.
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.
Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Gulvet er utført med laminat, betong og fliser. Veggene har innvendige utforende vegger på deler av grunnmuren. Hulltaking er ikke foretatt.
Det er målt med pigger i utforende vegger, og målingene er innenfor forventede verdier.
Det er malt tretrapp med teppe i trinnene.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Det er 20 mm fall mot sluk.
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt ved trapp, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › Underetasje › Hybel - Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og panel på innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er ikke fall mot sluk.
Våtrommet har baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 0 mm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling er foretatt med pigger i veggene rundt badet. Det er observert noe sveling i panelen, trolig som følge av kapillæroppsug fra betonggulvet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vinskap, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Underetasje › Hybel- Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Rommet har fliser på gulvet og trepanel på vegger og i taket.
Inneholder toalett og innredning med nedfelt vask.
Kun ventil i veggen.

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 (oppdrift/termisk).
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Eier opplyser at anlegget ble installert i 2018.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Grunnmuren er fuktsikret med grunnmursbeskyttelse og drenerende masser.
Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmuren er oppført i lettklinkerblokker.
Avløpsledningene er av ABS plastrør og er fra 1987, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og er fra 1987, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Gå til side

Jorvardeveien 15 , 4888 HOMBORSUND
Gnr 172 - Bnr 158
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

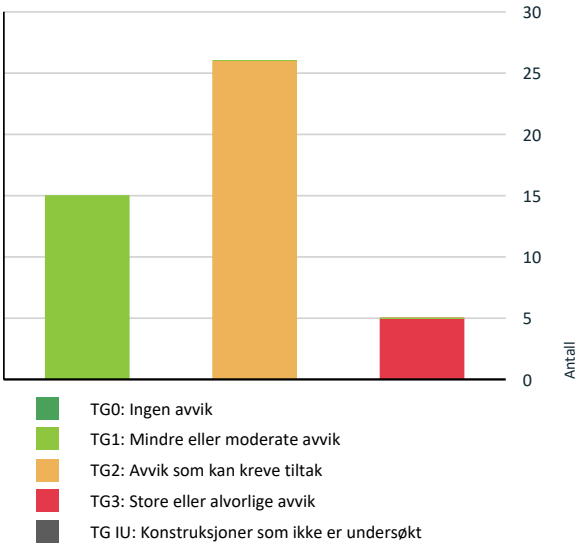
Det er bygget en hybel i kjelleren som ikke står i original tegningene.
boden i under etasje brukes i dag til stue.

Jorvardeveien 15 , 4888 HOMBORSUND
Gnr 172 - Bnr 158
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

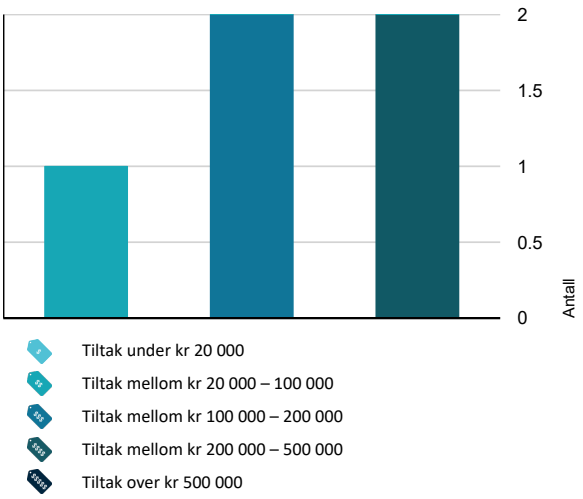
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Hybel - Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Hybel - Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side

Jorvardeveien 15 , 4888 HOMBORSUND
Gnr 172 - Bnr 158
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	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 > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Hybel - Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Hybel - Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Hybel - Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Hybel - Bad > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	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
⚠	Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.	
⚠	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 er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
⚠	Det er registrert løs kontakt til komfyren i hybelen. Dette kan medføre fare for varmgang og bør utbedres av kvalifisert elektriker.	

Jorvardeveien 15 , 4888 HOMBORSUND
Gnr 172 - Bnr 158
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Det er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast.

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
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Jorvardeveien 15 , 4888 HOMBORSUND
Gnr 172 - Bnr 158
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er valmet, med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av sutakplater. Det er kaldtloft.

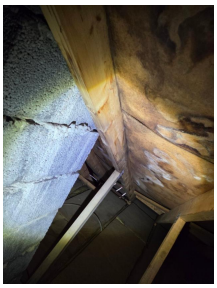
Vurdering av avvik:

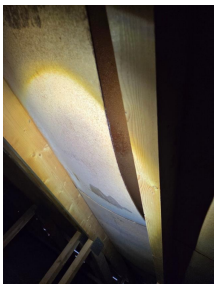
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

• Noen sutak plater rundt pipe bør byttes, grunnet fukt og mug på platene. lekkasjen er stoppet.







Løs sutak plate må festes opp

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning og pussede murfasader.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• 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.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

Jorvardeveien 15 , 4888 HOMBORSUND
Gnr 172 - Bnr 158
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Eldre dører balkongdør, eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Eldre dører og isolerglass bør vurderes for utskifting for å redusere risikoen for punktering, varmetap og kondensproblemer.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre økte oppvarmingskostnader, redusert bokomfort og fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong over garasje, utført i behandlet tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svekkelser i tettesjikt og oppkanter. Det vil si at de delene som skal hindre vann i å trenge inn i konstruksjonen under, ikke fungerer fullt ut.
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Trepanelene på balkongdekket er værslitte, noe som kan medføre redusert levetid og behov for vedlikehold eller utskifting.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Svekkelser i tettesjikt og oppkanter kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å utbedre eller fornye tettesjikt og oppkanter for å sikre en tett og varig løsning.
- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Trepanelene bør overflatebehandles eller skiftes ut for å forlenge levetiden og hindre ytterligere forringelse.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for råte, fuktskader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong

Vurdering av avvik:

- Det er registrert mindre skader i betongen på den utvendige trappen.

Konsekvens/tiltak

- Mindre skader i betongen bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for ytterligere skader på trappen.



Jorvardeveien 15 , 4888 HOMBORSUND
Gnr 172 - Bnr 158
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av parkett og flis.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i deler av gulvet

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utbedring av gulv for å redusere eller fjerne knirk. Konsekvensen av knirkende gulv er redusert bokomfort og potensiell forverring av tilstanden over tid.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er kledd med panelplater og malte plater. Himling er kledd med himlingsplater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen dersom dette medfører bruksmessige ulemper. Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort og utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg.

⚠ 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 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er utført med laminat, betong og fliser. Veggene har innvendige utforende vegger på deler av grunnmuren. Hulltaking er ikke foretatt.
Det er målt med pigger i utforende vegger, og målingene er innenfor forventede verdier.

Jorvardeveien 15 , 4888 HOMBORSUND
Gnr 172 - Bnr 158
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist saltutslag på murveggen.

Konsekvens/tiltak
• Saltutslag på murveggen bør utbedres ved å identifisere og fjerne årsaken til fuktinntrengning, samt rengjøre og eventuelt behandle overflaten. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for fuktskader, forringelse av murverket og dårligere inneklima.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er malt tretrapp med teppe i trinnene.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører 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.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

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

Konsekvens/tiltak
• Fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
• Overflater må utbedres eller skiftes.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Jorvardeveien 15 , 4888 HOMBORSUND
Gnr 172 - Bnr 158
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Det er 20 mm fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er symptomer på fukt i konstruksjonen, evt. punktskader ved gjennomføringer i våt sone eller bakenforliggende konstruksjon.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Symptomer på fukt i konstruksjonen, spesielt ved gjennomføringer i våtsone, indikerer at det kan forekomme lekkasjer. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ødelagt innredning.

Konsekvens/tiltak

• Ødelagt innredning på våtrom kan medføre redusert funksjon og brukskvalitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Jorvardeveien 15 , 4888 HOMBORSUND
Gnr 172 - Bnr 158
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt ved trapp, uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE > HYBEL - BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

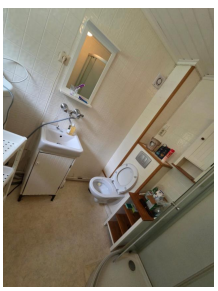
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Jorvardeveien 15 , 4888 HOMBORSUND
Gnr 172 - Bnr 158
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > HYBEL - BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

UNDERETASJE > HYBEL - BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er ikke fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

UNDERETASJE > HYBEL - BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 0 mm.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > HYBEL - BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Jorvardeveien 15 , 4888 HOMBORSUND
Gnr 172 - Bnr 158
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.

UNDERETASJE > HYBEL - BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

UNDERETASJE > HYBEL - BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt med pigger i veggene rundt badet. Det er observert noe sveling i panelen, trolig som følge av kapillæroppsug fra betonggulvet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vinskap, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > HYBEL- KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskkum av stål.

UNDERETASJE > HYBEL- KJØKKEN

Jorvardeveien 15 , 4888 HOMBORSUND
Gnr 172 - Bnr 158
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet har fliser på gulvet og trepanel på vegger og i taket.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder toalett og innredning med nedfelt vask.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Kun ventil i veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Det bør etableres tilluftsløsning.

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.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Jorvardeveien 15 , 4888 HOMBORSUND
Gnr 172 - Bnr 158
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2015 **Kilde:** Andre opplysninger: Varmepumpen er montert i 2015

Vurdering av avvik:
• Forventet levetid for varmepumpen nærmer seg, noe som medfører økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting eller reparasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge opp varmepumpen med jevnlig service og vedlikehold for å sikre fortsatt drift. Utskifting eller større reparasjoner bør vurderes, da risikoen for funksjonssvikt øker når forventet levetid er oppbrukt.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

⚠ 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 elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Eier opplyser at anlegget ble installert i 2018.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er registrert løs kontakt til komfyren i hybelen. Dette kan medføre fare for varmgang og bør utbedres av kvalifisert elektriker.

Jorvardeveien 15 , 4888 HOMBORSUND
Gnr 172 - Bnr 158
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

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.
• Løs kontakt til komfyren i hybelen bør utbedres av kvalifisert elektriker for å unngå risiko for varmgang og potensiell brannfare.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Grunnmuren er fuktsikret med grunnmursbeskyttelse og drenerende masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Forstøtningsmuren er oppført i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

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

Konsekvens/tiltak
• 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 og er fra 1987, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og er fra 1987, med 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.

Jorvardeveien 15 , 4888 HOMBORSUND
Gnr 172 - Bnr 158
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

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

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
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
• 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 er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er registrert løs kontakt til komfyren i hybelen. Dette kan medføre fare for varmgang og bør utbedres av kvalifisert elektriker.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
• Stigetrinn for feier må monteres.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• 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.
• 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.
• Løs kontakt til komfyren i hybelen bør utbedres av kvalifisert elektriker for å unngå risiko for varmgang og potensiell brannfare.

Jorvardeveien 15 , 4888 HOMBORSUND
Gnr 172 - Bnr 158
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

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

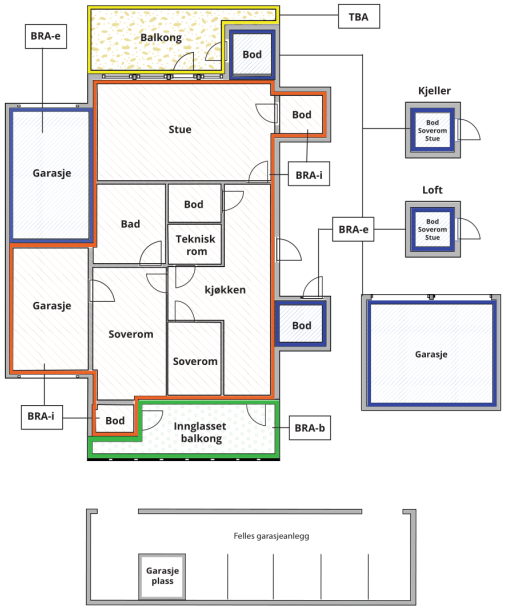
Hva er måleverdig areal?

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.

Jorvardeveien 15 , 4888 HOMBORSUND
Gnr 172 - Bnr 158
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	86			86	23
Underetasje	73	21		94	
SUM	**159**	**21**			**23**
SUM BRA	**180**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2		
Underetasje	Hall m/trapp, toalettrom, stue, hybel - entré, hybel - bad, hybel- kjøkken, hybel - hybel	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er bygget en hybel i kjelleren som ikke står i original tegningene.
boden i under etasje brukes i dag til stue.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Løpende vedlikehold
Hele huset er malt utvendig i 2024

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Hybel er ikke godkjent til utleie da denne ikke er søkt om til kommunen.

Jorvardeveien 15 , 4888 HOMBORSUND
Gnr 172 - Bnr 158
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Yngve Ottervig	Takstingeniør
	Regina Gardarsdottir Stampe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	172	158		0	463.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jorvardeveien 15

Hjemmelshaver
Stampe Regina Gardarsdottir

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.09.2026		Gjennomgått		Nei

Jorvardeveien 15 , 4888 HOMBORSUND
Gnr 172 - Bnr 158
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Jorvardeveien 15 , 4888 HOMBORSUND
Gnr 172 - Bnr 158
4202 GRIMSTAD

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

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

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

AREAL

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

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

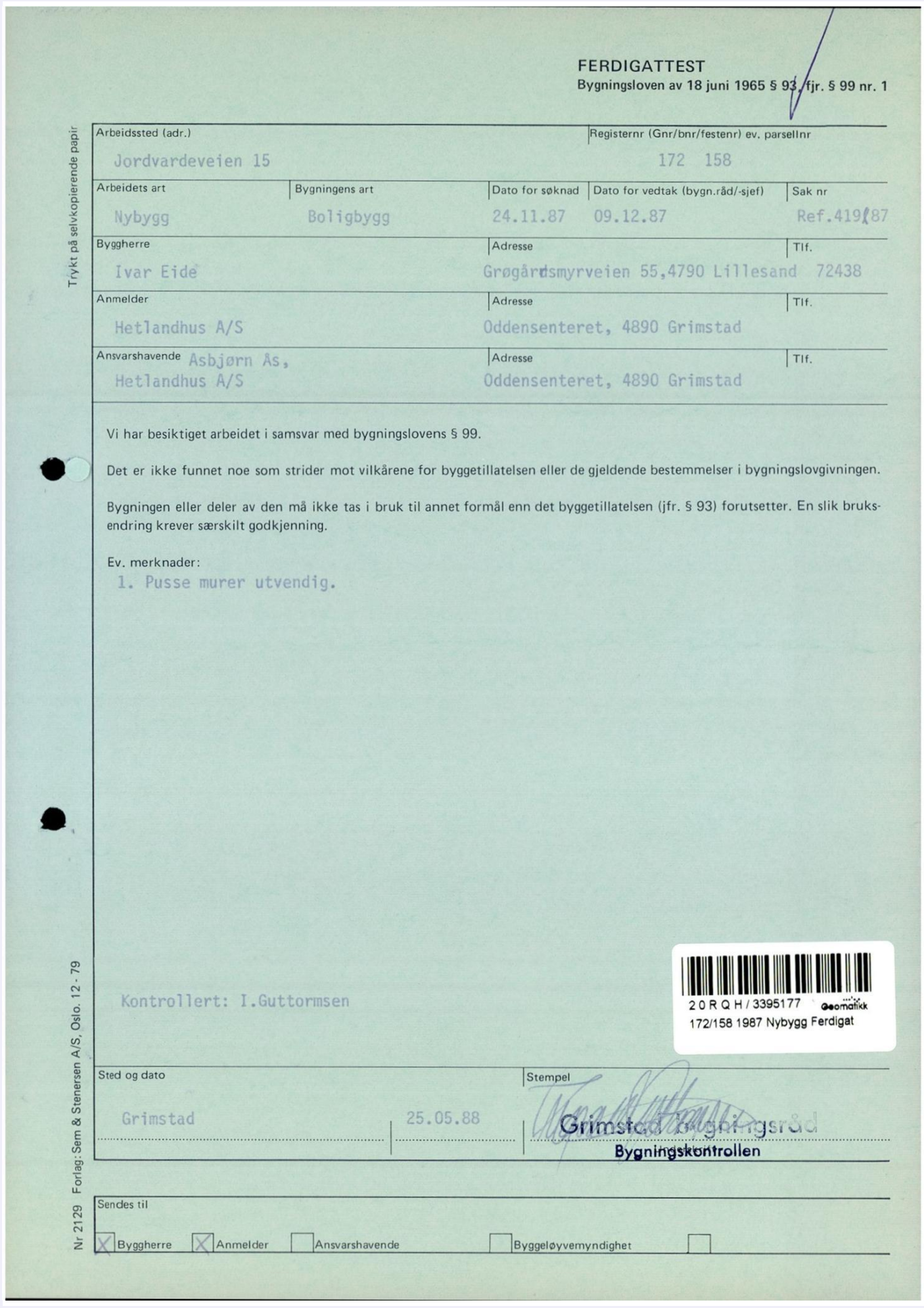
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Jordvardeveien 15			172 158	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Boligbygg	24.11.87	09.12.87	Ref.419/87
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Ivar Eide		Grøgårdsmyrveien 55,4790 Lillesand		72438
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Hetlandhus A/S		Oddensenteret, 4890 Grimstad		
Ansvarshavende Asbjørn Ås, Hetlandhus A/S		**Adresse** Oddensenteret, 4890 Grimstad		**Tlf.**

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:
1. Pusse murer utvendig.

Kontrollert: I.Guttormsen

20 R Q H / 3395177 Geomatikk
172/158 1987 Nybygg Ferdigat

Sted og dato		Stempel
Grimstad	25.05.88	Grimstad byggesaksråd Bygningskontrollen

Sendes til

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan

Adresse: Jorvardeveien 15, 4888 HOMBORSUND
Gnr/Bnr: 172/158/0/0
Planident: 12
Ikrafttredelsesdato: 5.9.1983
Plannavn: JORTVEIT

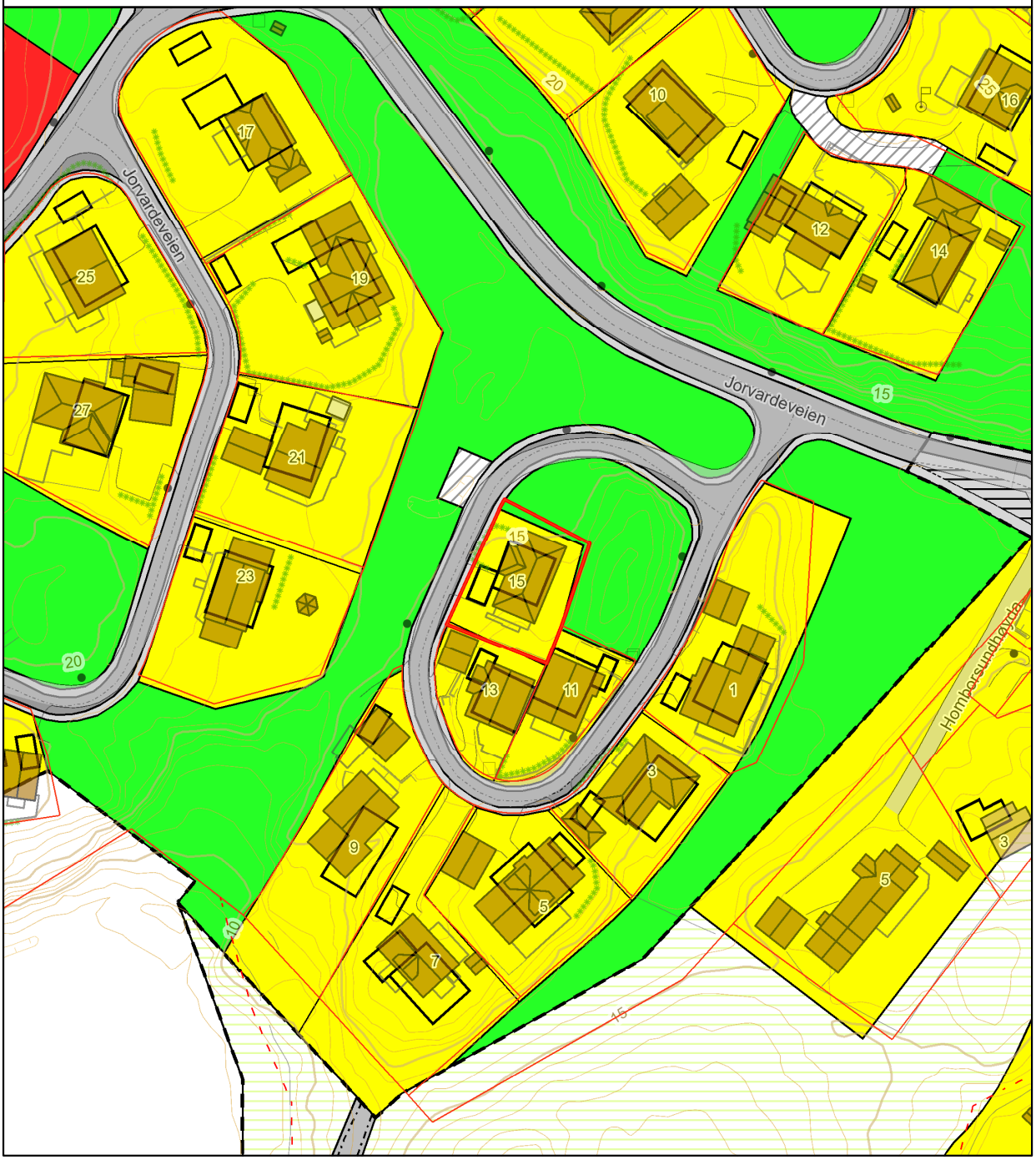
Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-09-07

Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:

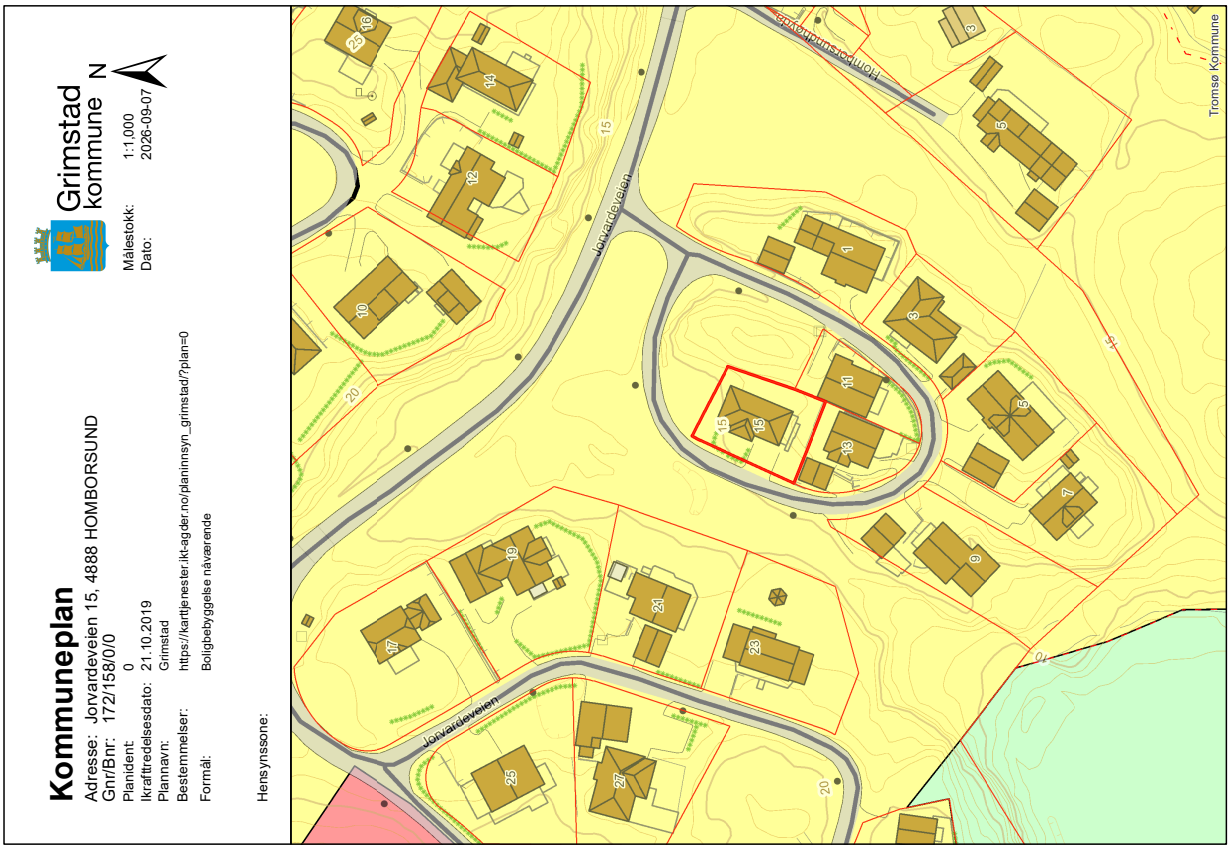


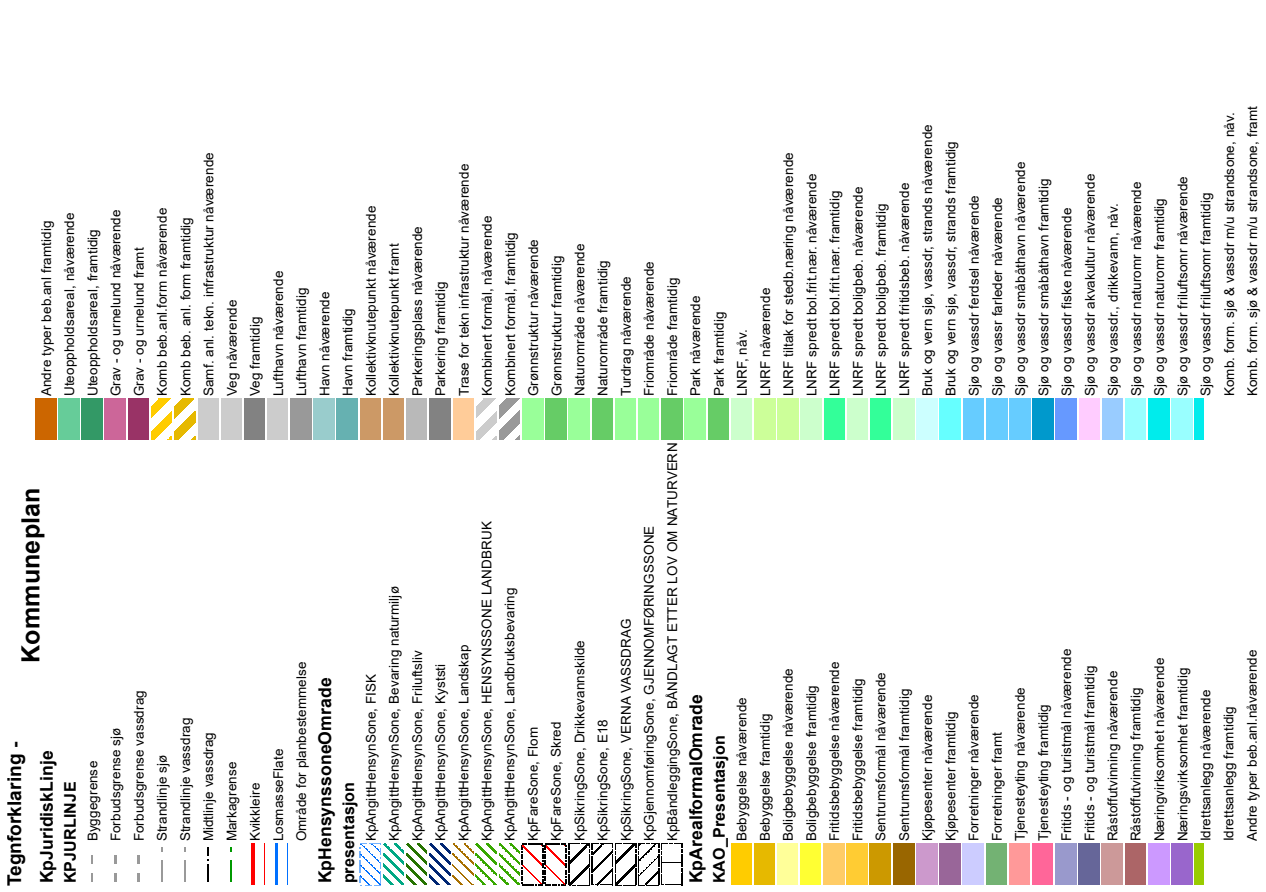
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring - Reguleringsplan

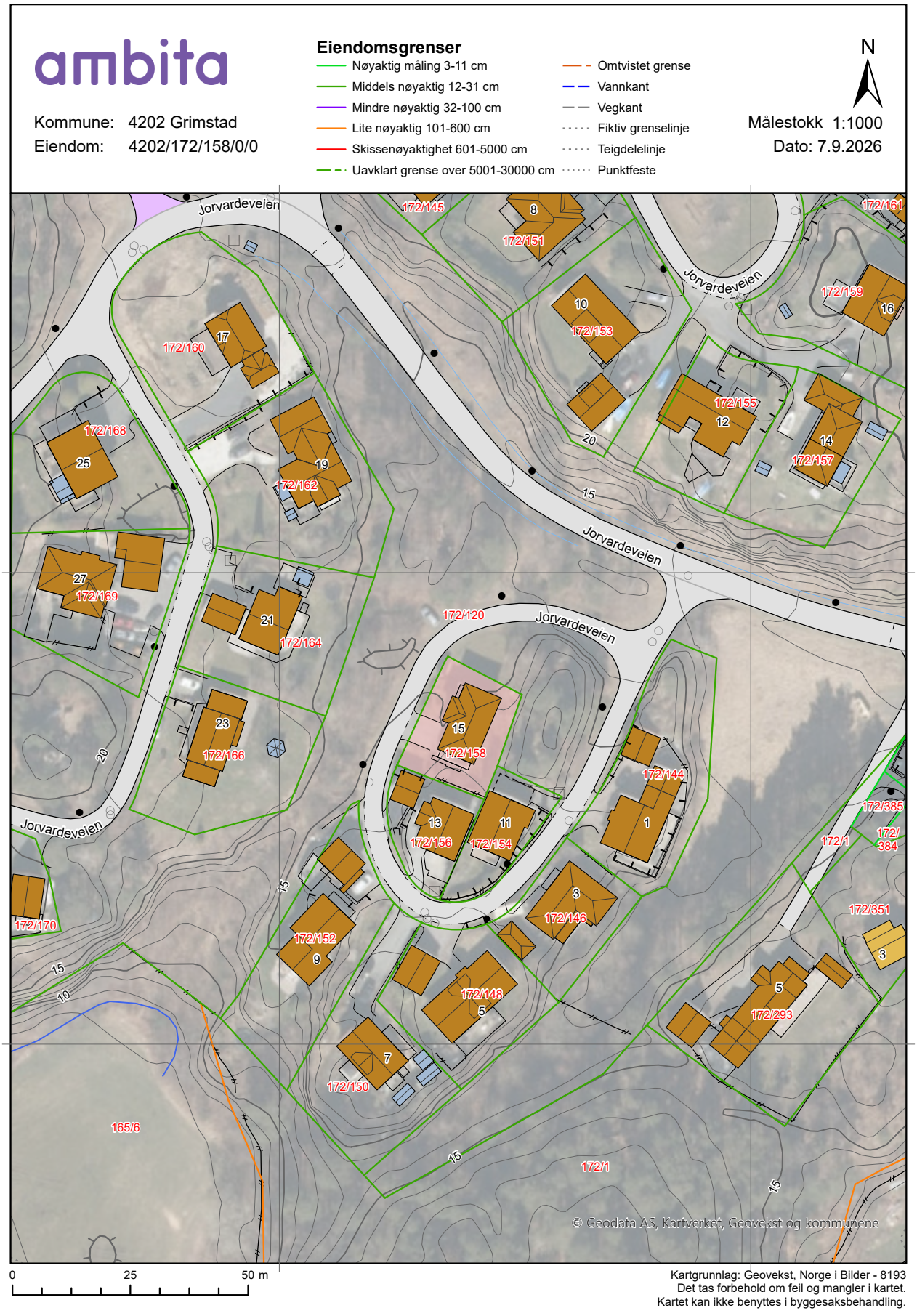
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- 640 - Frisiktsone
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Annet friområde
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- 3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

Vedlegg: Kommunalinformasjon

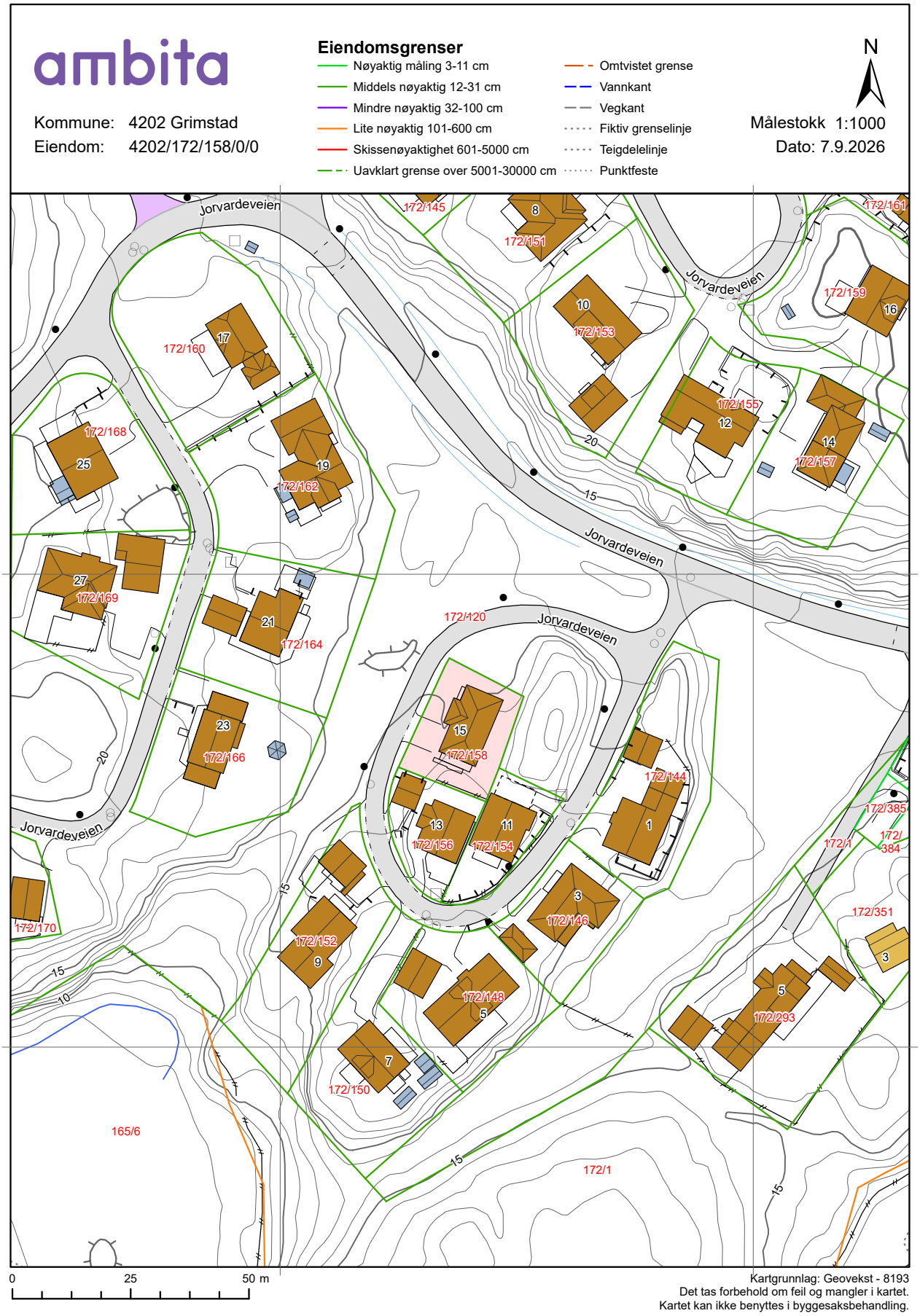




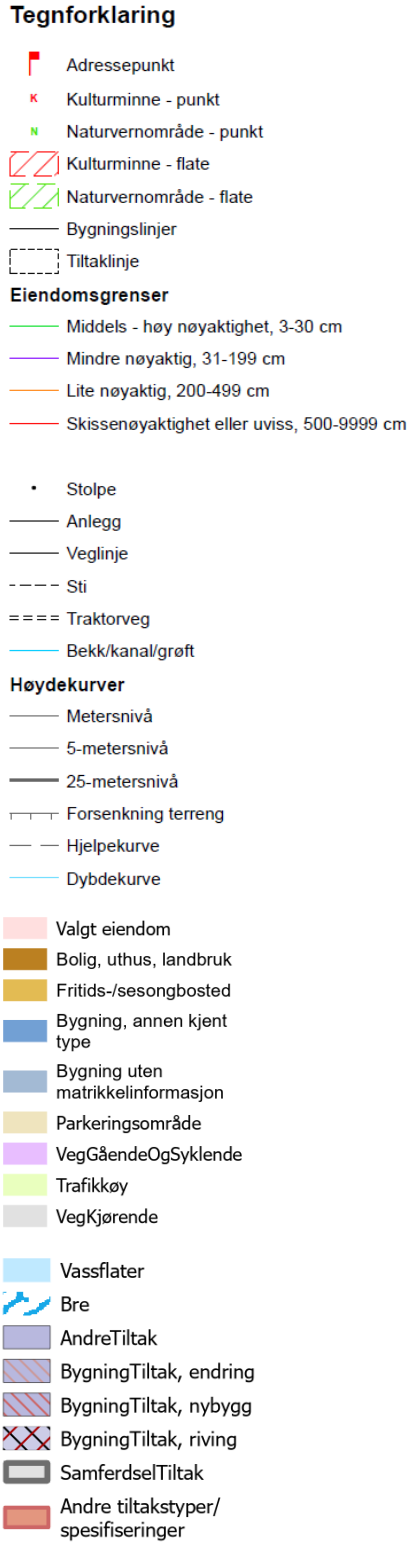
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2602230085 / Stian Larsen, tlf. 41463370
Jorvardeveien 15, 4888 Homborsund
Gnr. 172, bnr. 158 i Grimstad kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

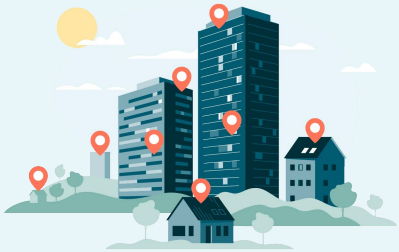
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2602230085
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.10.2026

Stian Larsen
Eiendomsmegler

414 63 370
stian.larsen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Grimstad
Storgaten 33, 4876 GRIMSTAD

eiendomsmegler1.no