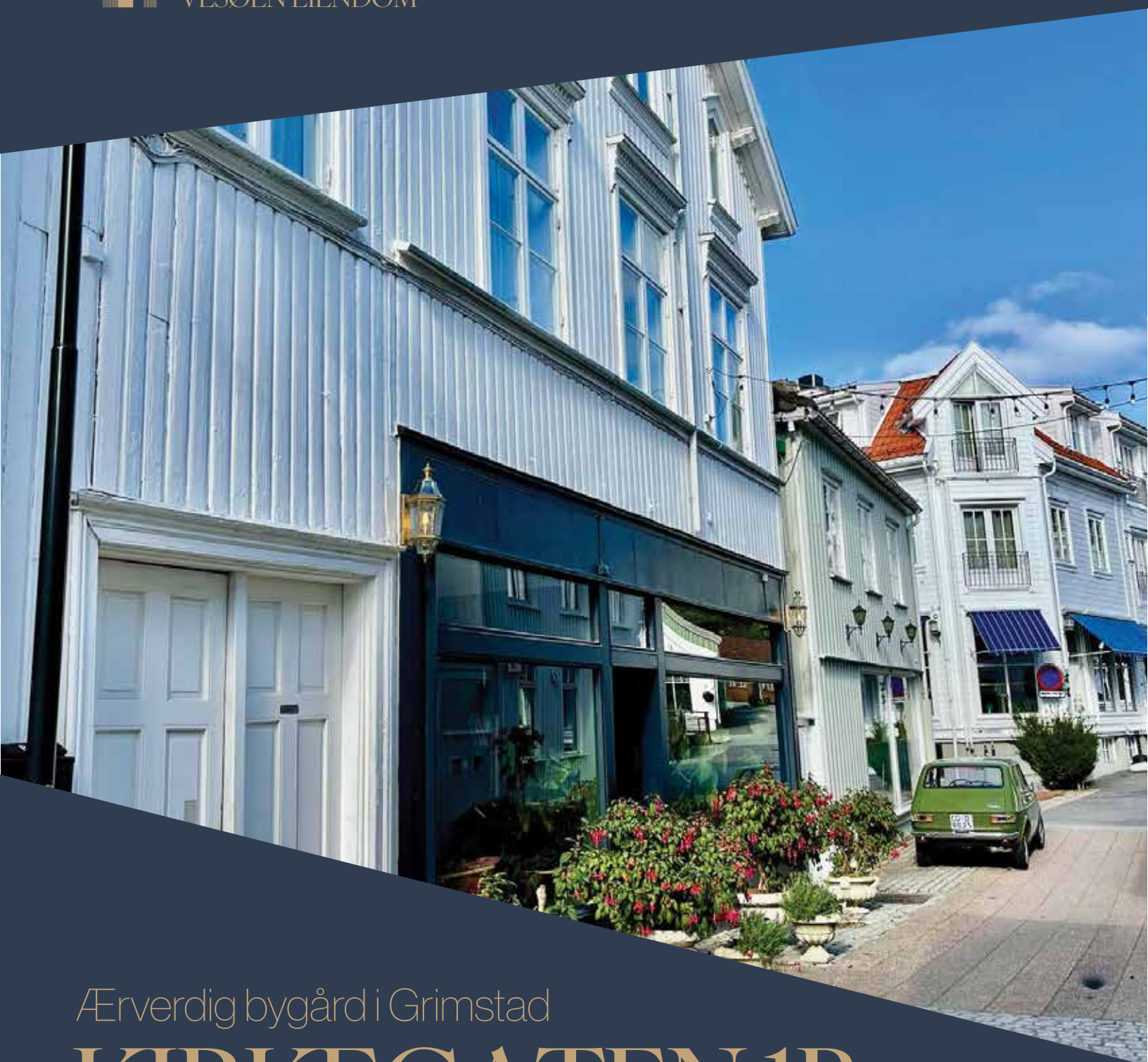




BRATTEBERG &
VESØEN EIENDOM



Ærverdig bygård i Grimstad

KIRKEGATEN 1B

285/258KVM

Pris
6.290.000
+ dok.avgift

INNHold

03 Eksklusivt i hjerte av Grimstad
Bo i hjertet av Grimstad

04 Leilighet 2. Etasje
95kvm BTA
84kvm BRA

08 Leilighet 3. Etasje
106kvm BTA
100kvm BRA

12 Næringslokale 1. Etasje
84kvm BTA
74kvm BRA

13 Informasjon
Kontaktinformasjon, budgivning og detaljer

Det tas forbehold om feil og mangler i prospekt



Om sommeren forvandles Kirkegaten 1B til en oase midt i byen. Middelhavsfølelsen er påfallende, ved å enkelt kunne handle i søndagsåpne butikker og spasere ned i badekåpen om morgenen for et bad.

I Kirkegaten 1B har du din egen oase med mulighet for å sitte ute med venner og nyte sene sommerkvelder og samtidig kjenne byen pulsere.

Livet i sentrum er selve livet.

Kirkegaten 1B ligger tilbaketrukket i en av Grimstads fineste gater. Med under ett minuttsgang til alt av hva byen har å by på.

EN OASE MIDT I BYEN



Kirkegaten 1B er en unik mulighet for et deilig og sosialt liv i Grimstad sentrum. Eiendommen er den perfekte miks av leiligheter og næring som gjør bygget til et ettertraktet investeringsobjekt.

Nyt byen året rundt samtidig som du har lave bokostnader ved hjelp av utleie av deler av eiendommen.

Bygget rundt 1850 med materialer i høy kvalitet gjør eiendommen til en sikker investering i mange hundre år til.

Markus Vesjen.

Bratteberg & Vesøen Eiendom



LEILIGHET
2. ETASJE

95kvm BTA
84kvm BRA

Leiligheten i 2. etasje fikk nytt kjøkken og bad i 2012. Bad med varmekabler, dusj nisje og god plass til både tørketrommel og vaskemaskin. Kjøkkenet er romslig med elegant med induksjon, komfyr, mye benplass og nytt kjøleskap. Soverommene er romslige og hovedsoverommet har walk-in i enkel standard. Store vinduer gir et flott lys i alle rom og detaljene i stuen gir følelsen av å bo på Frogner.



Leiligheten fremstår som pen og mange av overflatene er av nyere dato. Alle flater er malt i 2024 og fremstår som pene.

Leiligheten har også en hybel/utleiedel tilknyttet med egen inngang. Dette gjør denne leiligheten spesielt økonomisk om man ønsker å leie ut. Det er også fordel dersom man har besøk å kunne gi sine besøkende en egen liten hybel med eget bad, wc og kjøkkenmuligheter.

Leilighetens stue har mange klassiske detaljer og det er bevart en av veggene som er laget i kjerneved i tykke planker. Stukkaturen og rosetten gir et helhetlig inntrykk og oser av sjarm og historisk sus. Her får du storbyfølelsen midt i Grimstad.

Stuen har to store vinduer ut mot Kirkegaten og dette gir et flott lysinnfall.

Leiligheten er oppvarmet av elektrisitet, men likevel har det vært lave utgifter med oppvarming selv om vinteren.

Kjøkkenet og badet er av nyere dato og er godt vedlikeholdt. Store skap og benkplater på kjøkkenet gjør denne leiligheten perfekt til hobbykokken.



ÆRVERDIG
LEILIGHET
MED
UTLEIEDEL

2. ETASJE
KLASSISK
Leilighet med stukkatur

Verditakst estimert
3.140.000,-

Details
**2 SOV, STUE, 2 BAD &
KJØKKEN OG HYBEL.**

Nyere kjøkken, bad med varmekabler. Høyt til taket med stukkatur og rossett i stue. Store flotte vinduer gjør at du får Frogner følelsen i Grimstad.



LEILIGHET 2. ETASJE



Vakker leilighet med egen utleiedel med nyere bad, kjøkken og stue.

Leiligheten inneholder et stort og romslig kjøkken i forbindelse med stuen. Kjøkkenet er fra 2012 har godt med skapplass samt induksjonsplater, stekeovn, oppvaskmaskin og nytt kjøleskap. Kjøkkenet har et stort 3-rams vindu gir et vakkert og flott lysinnfall og er perfekt som en liten vindu-urtehage.

Leiligheten har to store soverom med vinduer ut mot Kirkegaten. Hovedsoverommet har en walk-in garderobe i enkel standard. Overflatene i stuen er gips, hvorav de øvrige rom har panel og plater med malt strie. Alle flater er malt i 2024. Det er laminat på soverom, stue, gang og et nyere belegg på kjøkkenet.

Badet er fra 2012 og har varmekabler, nytt toalett, ny ventilator og dusjnisje. Baderomsplater på enkelte av vegger, samt belegg i våtsoner på vegg og gulv. Leiligheten har en egen hybelseksjon med kjøkkenmuligheter, bad med dusj, wc og vaske-maskin. Hybelseksjonen har egen inngang og er separat fra leiligheten, men i samme etasje.

Elektrisk anlegg er av nyere dato og gjennomgått og godkjent av El.Kontroll - Glitre Nett i 2023.



01 NYERE KJØKKEN IKEA FAKTUM

Totalrenovert kjøkken i 2012. Klassisk hvit IKEA faktum kjøkken med koketopp med induksjon, stekeovn og helt nytt kjøleskap.

Godt med skapplass og benkplass til store middagsselskaper.



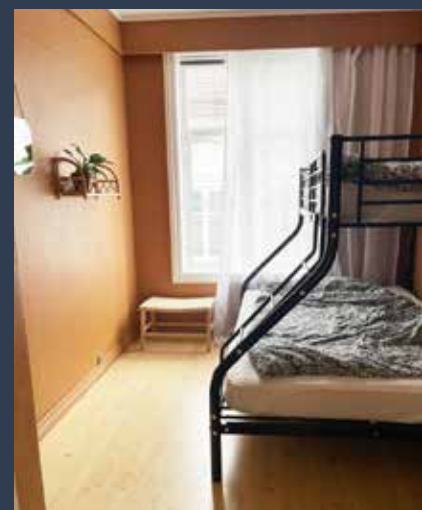
02 NYERE BAD FRA 2012 VARMEKABLER

Totalrenovert bad fra 2012 med varmekabler og plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Dusjnisje, vask og nytt toalett. Det er installert nytt ventilasjonsanlegg på badet.



03 NYRENOVERT STUE ROSETT & STUKKRATUR

Totalrenovert i 2022 med nye gipsvegger og malt i fargen Mohair. Høyt til taket med klassisk stukkatur og rosett. Ekte eksklusiv storbyfølelse midt i Grimstad sentrum.



04 ROMSLIG GJESTEROM LYST & LUFTIG

Nymalte overflater og ny taklampe malt i en klassisk terra cotta farge gjør soverommet innbydende og eksklusivt. Høyt til taket og store vinduer gir luft og lys.



05 HOVEDSOVEROM MED WALK-IN GARDEROBE

Klassisk panelvegger i terracotta farge med stort vindu og et eget walk-in garderobe i enkel standard. Lyst og luftig soverom med klassiske detaljer.

2. ETASJE

KLASSISK LEILIGHET

med stukkatur og rosett

Verditakst estimert

3.140.000,-

Innhold

2 SOV, 2 BAD, 1,5 KJØKKEN,
STUE & HYBELDEL

Størrelse

BTA: 95kvm BRA: 84kvm

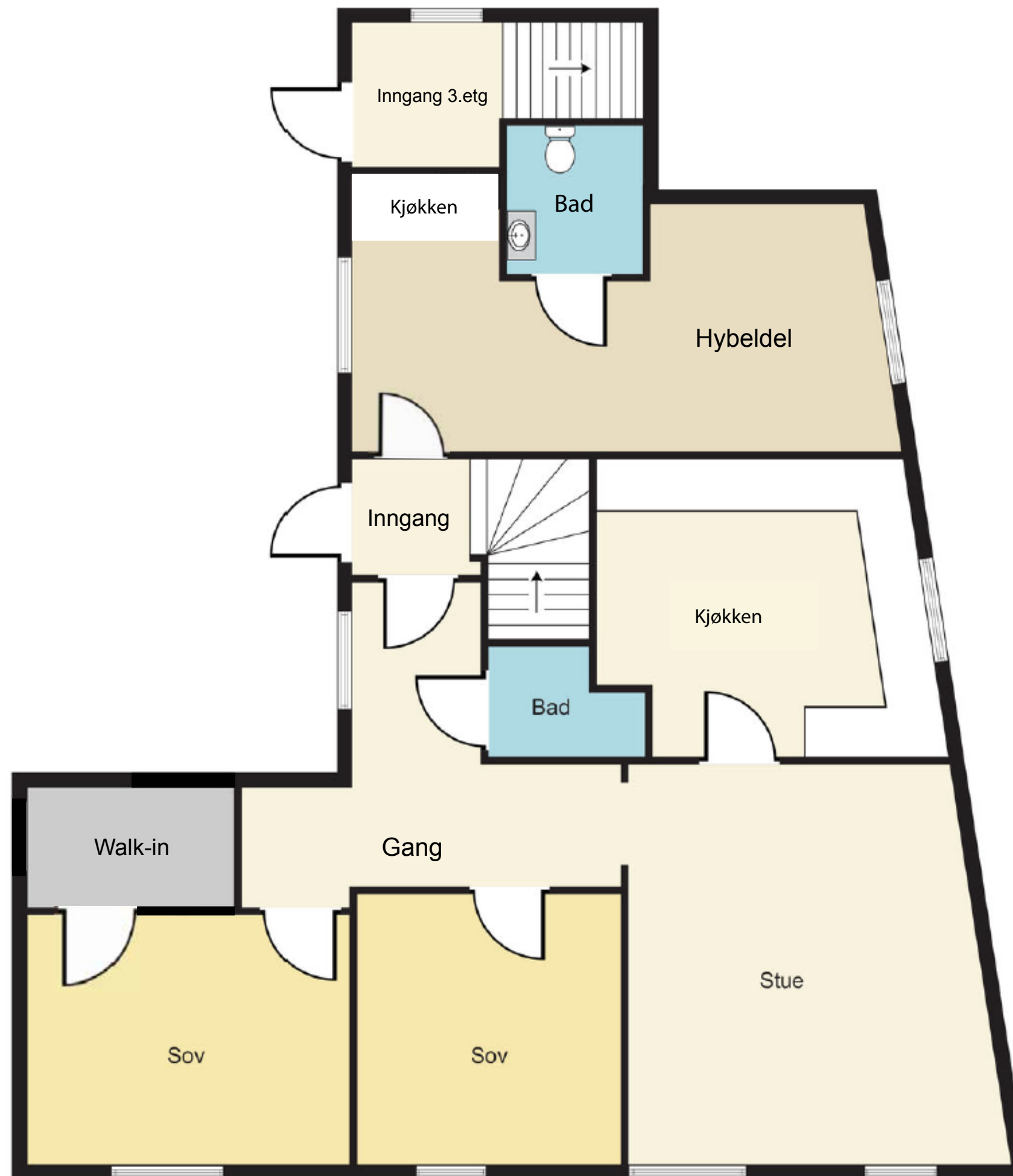
Seksjonnummer

Snr: 773/762

Klassisk leilighet med flotte detaljer og nyere bad, stue og kjøkken. Hovedsoverom med enkel walk-in garderobe.



KIRKEGATEN 1B

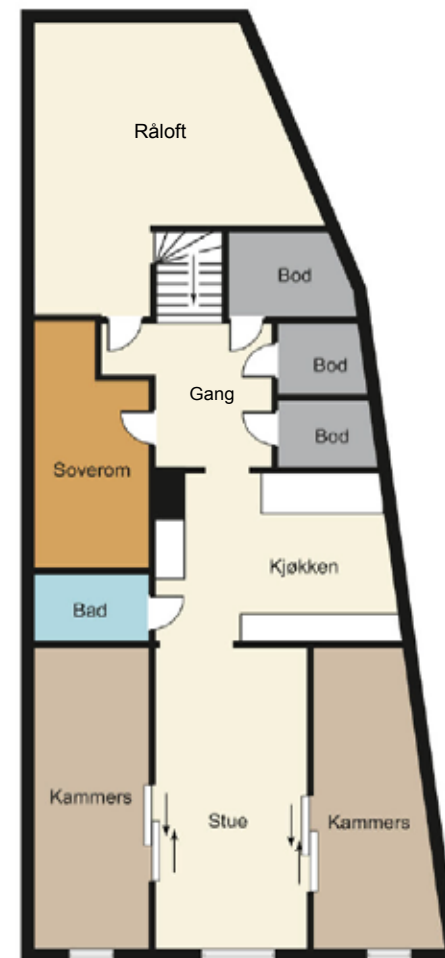




LEILIGHET
3. ETASJE

106kvm BTA
100kvm BRA

Leiligheten i 3.etasje fikk nytt kjøkken og bad i 2012. Leiligheten består av en stor stue med tilhørende kjøkken. I stuen finner du to kammer som har vært brukt som soveplass for gjester. Laminat på gulv og panel på tak og gulv. Badet ble oppgradert i 2012 og er av enkel standard med plass til vaskemaskin og tørketrommel. Leiligheten har et stort råloft tilknyttet med mulighet for å bygge ut leiligheten ytterligere. Kan også deles opp å bygge en utleiedel tilknyttet.



LOFTS-
LEILIGHET
I KLASSISK
STIL



Klassisk loftsleilighet med stort potensial. Leiligheten er ca 75 kvm hvorav resterende areal er råloft og boder. Her er det mulighet til å bygge ut leiligheten til hele etasjens areal eller dele opp og bygge en ny utleiedel, hybel eller seksjon. Leiligheten er p.t utleid og leieavtale kan videreføres.

Leiligheten har et stort bad. Dusjkabinett av nyere dato, med god plass til vaskemaskin, tørketrommel. Badet har takvindu.

Leiligheten har et stort soverom med takvindu og to små sovenisjer/kammers i forbindelse med stuen med egne små vinduer.

Stuen har rosett og panelvegger av eldre dato med tilgang til kjøkken av nyere dato fra Ikea. Hvitvarer medfølger ikke da de eies av leieboer.

Leiligheten har tilkobling til til pipeløp. Pipene har ikke godkjent for fyring p.t og krever rehabilitering med f.eks stålør innvendig. En av pipene er blendet igjen i taket.

Leiligheten har stort areal tilgjengelig og består av råloft, boder og selve leiligheten.

Leiligheten har stort potensial for flere soverom eller oppdeling til to leiligheter, samt potensial for takterasse e.l (må omsøkes).

2. ETASJE
LOFTSLEILIGHET
med rosett og panel

Verditakst estimert
2.650.000,-

Details
1 SOV, STUE, BAD &
KJØKKEN.

Klassisk loftsleilighet med eksponerte takbjelker, rosett og panelvegger. Stort råloft tilknyttet med stort potensial.



LEILIGHET 3. ETASJE



Klassisk loftsleilighet med stort potensiale. Klassiske detaljer og eksponerte takbjelker.

Leiligheten er av enkel standard, men har stort potensiale for videreutvikling. Her er det bare fantasien som setter begrensningene.

Området på plantegningen der det er boder og tomt areal kan utnyttes til å bygge en ny utleiedel eller flere soverom. Leiligheten kan enkelt oppgraderes til 3 soverom.

Ny eier kan også søke om å bygge takterasse eller tilsvarende med store takvinduer. Her kan man virkelig lage en unik og eksklusiv toppleilighet midt i Grimstad sentrum.



01 STOR STUE MED KAMMERS PANEL & ROSETT

Klassisk loftsleilighet med synlige bjelker, skråtak med to kammer som har blitt brukt som gjeste soverom. Eldre standard i klassisk stil. Hvitmalte vegger og tak med stort vindu gir lys og luft til rommet.



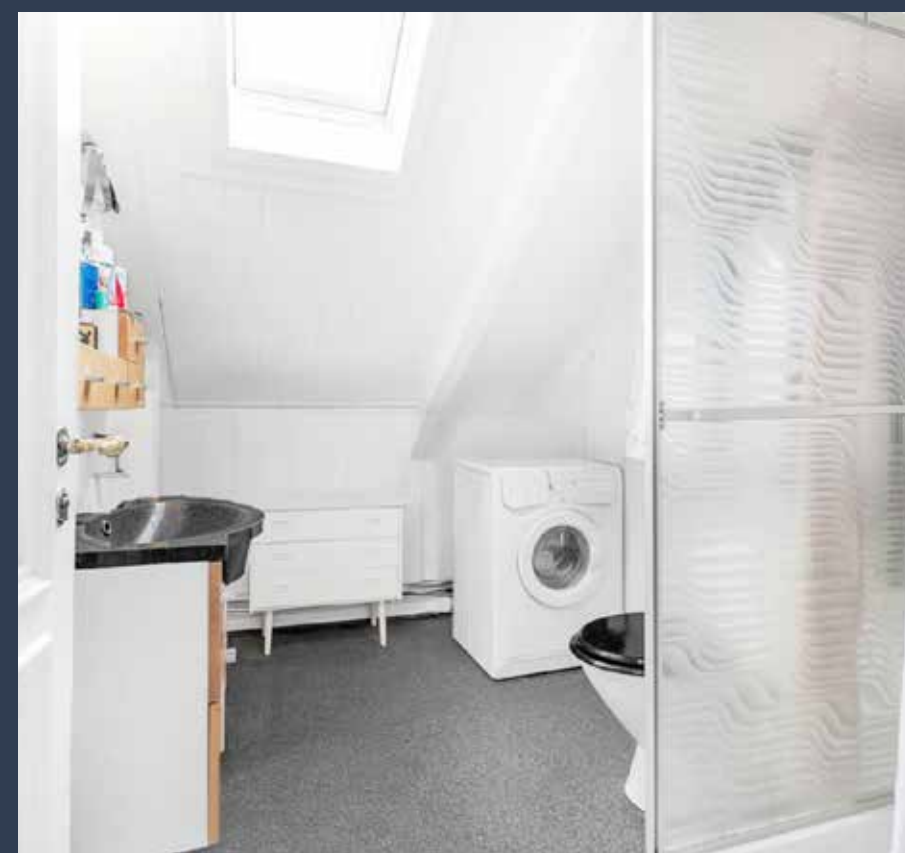
02 NYERE KJØKKEN IKEA FAKTUM

Renovert kjøkken i 2012 med IKEA faktum kjøkken i klassisk hvit. Stort og luftig kjøkken med takvindu.



03 GANG MED BODER STORT POTENSIAL

Gangen består av boder og stort råloft som kan utvikles. Har blitt brukt som lager.



04 LYST OG ENKELT BAD TAKVINDU

Badet er lyst og av enkel standard med god plass til vaskemaskin, oppvaskmaskin. Nyere dusjkabinett fra 2022. Velux takvindu gir mye lys og luft i rommet.

3. ETASJE

LOFTSLEILIGHET

med rosett og panel

Verditakst estimert

2.650.000,-

Innhold

SOV, BAD, KJØKKEN, STUE
KAMMERS & RÅLOFT

Størrelse

BTA: 106kvm BRA: 100kvm

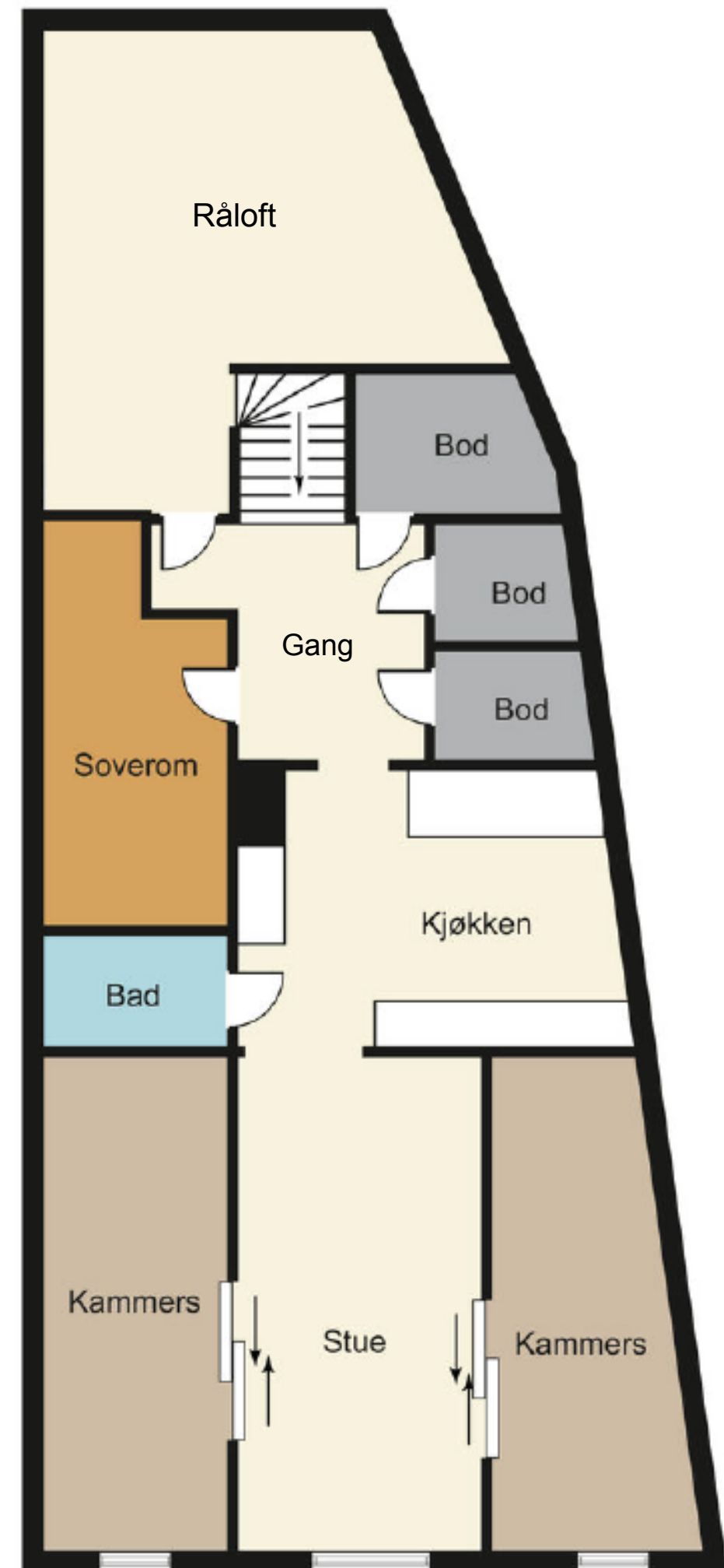
Seksjonnummer

Snr: 4 106/762



Klassisk loftsleilighet med eksponerte takbjelker, rosett og panelvegger og tak. Stort råloft tilknyttet med stort utnyttelses potensial.



KIRKEGATEN 1B






**NÆRING
1. ETASJE**
 84kvm BTA
74kvm BRA


Fantastisk næringslokale med god eksponering og kun 10 meter fra parkeringsplass for kunder og besøkende. Enveiskjørt gate og Clarion Hotel som nærmest nabo. Mange kunder går forbi vinduene året rundt. Perfekt som butikk, kontorvirksomhet samt helse og velværetilbud.



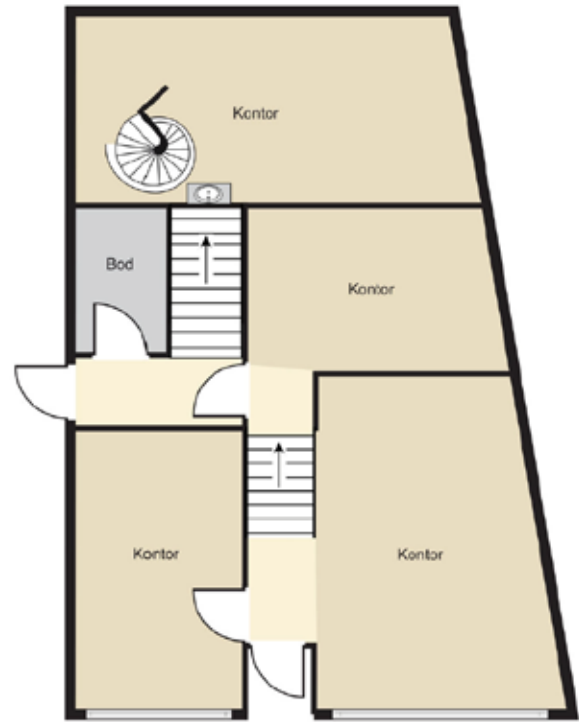
Sentralt plassert i en av Grimstads fineste gater har næringslokalet store vindusflater mot gaten samt kontor og lager. Lokalet er oppvarmet av varmepumpe, har eldre tregulv i heltre og nyere elektrisk anlegg. Lokalet har 2 eldre airconditionanlegg montert for kjøling om sommeren. Hele lokalet har flere cat5/cat6 datapunkter i alle rom. Lokalet har en tørr og fin kjeller med 160cm takhøyde for lagring og det er enkel tilgang til vannrør og avløp under gulvet i lokalet dersom man ønsker å gjøre endringer.

Lokalet har et lite WC lokalisert bakerst i lokalet med 100l varmtvannstank, samt vask på lageret. Tidligere eier har også montert en vindeltrapp opp i 2.etg slik at man har direkte tilgang til kjøkken, bad med dusj, vaskemaskin og oppvaskmaskin etc.

Næringslokalet har vært brukt som butikk, arkitektkontor, konsulentkontor, generell kontorvirksomhet og forsikringskontor. Lokalet vil også egne seg godt som velvære/helse/salong.

Torvet er nærmeste nabo med mange korttidsparkeringssplasser tilgjengelig for kunder og besøkende. Næringslokalet har to innganger. En inngang direkte fra gaten og en inngang fra bakgården.

Lokalet har tilkobling til til pipeløp. Pipene er ikke godkjent for fyring pt og krever rehabilitering med f.eks stålrør innvendig. En av pipene er blendet igjen i taket.



**NÆRINGS-
LOKALE MIDT
I SENTRUM**

1. ETASJE
NÆRING
i hjerte av Grimstad

Verditakst estimert
1.350.000,-

Details
**BUTIKK, KONTOR, LAGER
& WC**

Stort og godt eksponert butikklokale i en gate med mye fottrafikk fra hotellet og parkingsplass.



1. ETASJE

NÆRING

i hjerte av Grimstad

Verditakst estimert

1.350.000,-

Innhold

**BUTIKK, KONTOR, LAGER
& WC**

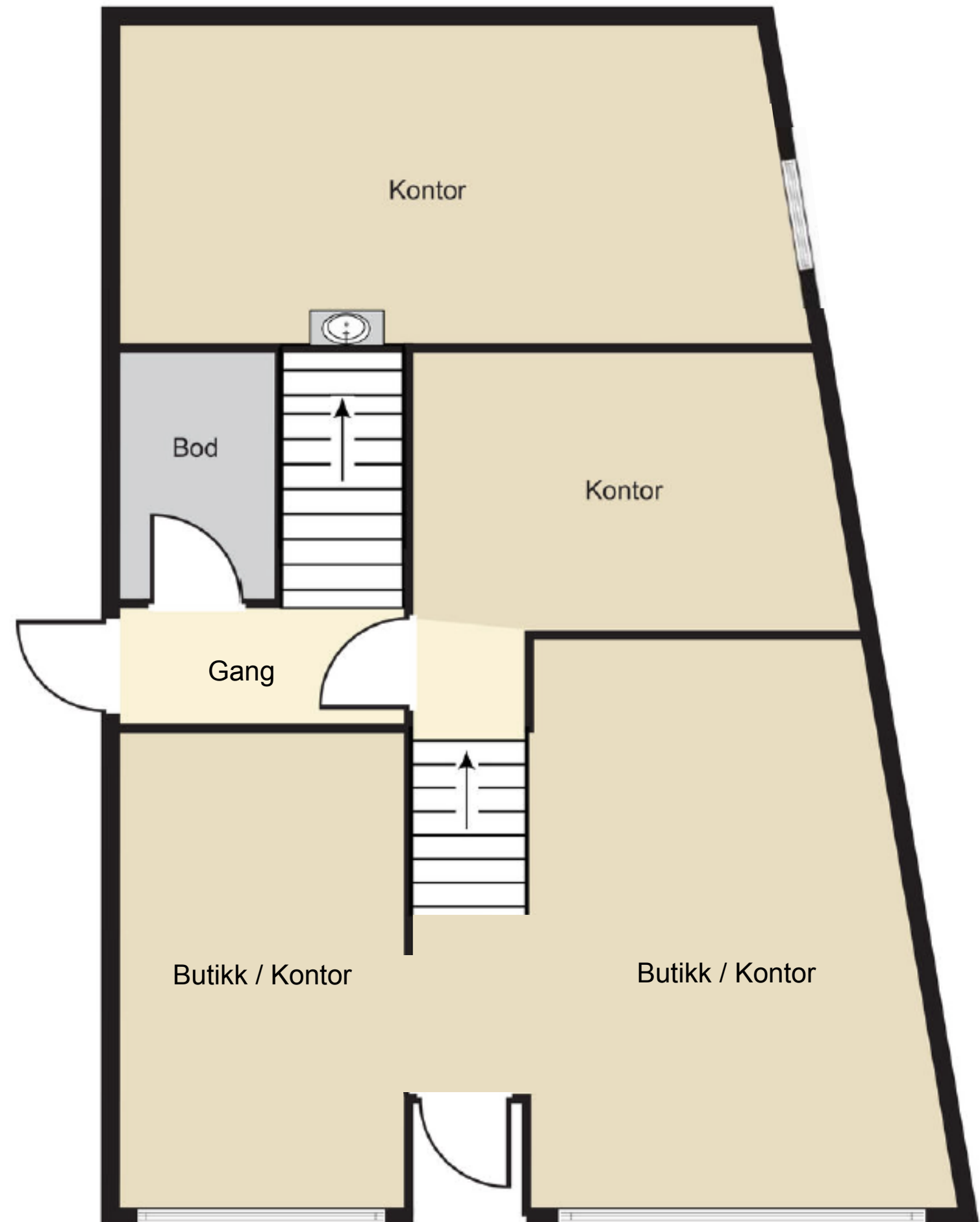
Størrelse

BTA: 84kvm BRA: 74kvm

Seksjonnummer

Snr: 1175/762

Store vindusflater mot gaten med plass til 4 - 6 ansatte. Kjelleren på ca 30kvm er ikke medberegnet da takhøyden er for lav. Kjelleren egner seg godt som lager.



Om Kirkegaten 1b

Økonomi

Byggets plassering og leilighetene er attraktive i markedet både blant studenter og voksne og er p.t utleid. P.t gir dette en bruttoinntekt på 382.800,- per år. Ved oppussing av leiligheten i 3.Etasje antas å kunne øke inntekten med 73.000,- kr per år som vil gi en yield på ca 7.2%.

Leiekontrakter for leilighetene kan videreføres av ny eier om ønskelig. Leiekontrakt for næringsdelen kan ikke videreføres.

Viktig informasjon

Om seksjoner
Hver del av bygget er seksjonert og kan selges fritt samt pantsettes individuelt. Bygget selges samlet. Bygget inneholder to andre seksjoner som ikke tilhører selger og som ikke er en del av salget.

Tomt:
Festetomt med årlig festavgift på 3119,-

Parkinger:
Det ikke parkeringsplass til eiendommen. Parkeringsplass kan leies i parkeringshus 20m fra bygget for 750kr pr mnd.

Overtagelse
Overtagelse av eiendommen kan skje etter avtale.

Salget gjelder følgende

Kommunenr: 4202
Gårdsnr: 200
Bruksnr: 1303

Snr. 4 106/762 **Pris: 6.290.000**
Snr. 7 73/762 **Dok.avgift: 2.5%**
Snr. 11 75/762 **Est: 157.250**



BUDGIVNING

Alle bud er bindende og budgiver skal sende bud med tilsendt budskjema. Det skal vedlegges kopi av pass eller annen form for indentifikasjon ved første bud.



OVERTAGELSE

Overtagelse skjer etter avtale med kjøper.



AVTALEINNGÅELSE

Selger bruker advokat til å utforme en standard salgskontrakt for eiendom. Kontrakten undertegnes begge parter ved inngått avtale.

Kontakt & Budskjema

Markus Vesøen
+47 46661661
markus@braves.no

Elisabeth Brattebreg
+47 46662662
elisabeth@braves.no

BRATTEBERG & VESØEN EIENDOM



Offentlige avgifter Kirkegaten 1b

Renovasjonsavgifter

Hver seksjon betaler renovasjonsavgift. Næringsdelen betaler ikke offentlig renovasjon da denne seksjonen skal ha egen type abonnement.

Leilighet 2.Etg Betaler:

- Nedgravd standard Abonnement 1445,- pr år.
- Restavfallsgebyr Nedgravd 3372,- pr år

Leilighet 3.Etg Betaler:

- Nedgravd standard Abonnement 1445,- pr år.
- Restavfallsgebyr Nedgravd 3372,- pr år

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt for Næringslokale er 1996,- per år.

Eiendomsskatt for Leilighet 2.etg er 3551,- per år

Eiendomsskatt for Leilighet 3.etg er 2764,- per år

Vann & Avløp

Eiendommen har felles vannmåler og betaler for bruk etter avmåling. Vannforbruket fordeles p.t likt på alle seksjonene

Abonnent vann er ca. 1812,- kr per år

Abonnement avløp er ca. 2234,- per år.

Salget gjelder følgende

Kommunenr: 4202
Gårdsnr: 200
Bruksnr: 1303

Pris: 6.290.000NOK
Pris Euro: 550.000€
Pris BTC: 7BTC

Snr. 4 106/762
Snr. 7 73/762
Snr. 11 75/762

Dok.avgift: 2.5%
Est: 157.250

Registerbetegnelse

Gnr. 200, bnr. 1303, snr. 4, 7 og 11 i Grimstad kommune

Bruksattest & Ferdigattest

På grunn av boligens alder foreligger det ikke ferdigattest eller bruksattest da dette ikke var oppfunnet ennå.

Kontakt & Budskjema

Markus Vesøen
+47 46661661
markus@braves.no

Elisabeth Brattebreg
+47 46662662
elisabeth@braves.no

BRATTEBERG & VESØEN EIENDOM



Business case

Utleie Kirkegaten 1B

Næringslokale

Næringslokalet kan leies ut til en markedspris på 8 -10.000,- kr per mnd.

Størrelse : 74kvm + kjeller.

Utleiepris : 10.000,- pr mnd

Status : Utleid

Brutto pr anno : 120.000,-

Leilighet 2.etg u/hybel

Leiligheten er ettertraktet objekt og pt utleid for 14.000,- per mnd uten hybel.

Størrelse : ca 62kvm

Utleiepris : 14.000,- mnd

Status : Utleid

Brutto per anno : 168.000,-

Leilighet 2.etg Hybelutleie

Hybel kan leies ut ink strøm 6000,- eller 5000,- kr eks strøm per mnd.

Størrelse : ca 22kvm

Utleiepris : 5000,- mnd

Status : Ikke utleid

Brutto per anno : 60.000,-

Leilighet 3.etg

Leiligheten i 3.etg leies ut for 7900,- kr per mnd ink internet.

Størrelse : ca 72kvm

Utleiepris : 7900,- mnd

Status : Utleid

Brutto per anno : 94.800,-

Case 1 - 100% utleie

Ved utleie av alle delene av byggets tilgjengelige seksjoner.

Størrelse : 258kvm

Utleiepris : 36.900,- mnd

Status : Utleid

Brutto per anno : 442.800,-

Case 2 - 70% utleie

Ved utleie av 2.etg ,hybel ink strøm samt Næringsseksjon.

Størrelse : 174kvm

Utleiepris : 30.000,- mnd

Status : Utleid

Brutto per anno : 360.000,-

Om utleie

Leiligheten i 3.etasje er p.t utleid under markedspris, grunnnet en eldre avtale. Prisen blir justert hvert år i takt prisvekst. Ny eier kan fritt sette ny pris ved overtagelse. Estimert markedspris er ca 10.000,- pr mnd uten oppussing.

Leiligheten i 2.etasje er p.t utleid uten hybel for 14.000,- per mnd. Leieprisen har ligget mellom 13.000 og 14.000 per mnd siden 2022.

Næringslokalet er utleid til 10.000,- kr per mnd

Leiekontrakter på Leilighetene kan videreføres. Kontrakten for leie av næringslokale kan ikke videreføres.

Yield

Ved kjøp av eiendommen til prisantydning vil det medføre følgende yield på investeringen.

Kjøpspris : 6.290.000,-

Brutto per anno : 442.800,-

Brutto yield : ≈7.2%





Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- - - Usikker eiendomsgrense
- - - - Reguleringsplan bevaringsgrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1210 - Bygg, kultur, m.m. som skal bevares
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- - - 1223 - Regulert kant kjørebane
- Reguleringsplan formålsgrense
- - - - Reguleringsplanomriss
- ||||| 660 - Bevaringsområder
- ||||| 661 - Bevaring av bygninger
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for forretning
- Områder for industri / lager
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig kirke
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Parkeringsplass
- Turveg
- Annet friområde
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Gjeldende plan

Kontakt

Markus Vesøen
 +47 46661661
 markus@braves.no

Elisabeth Brattebreg
 +47 46662662
 elisabeth@braves.no

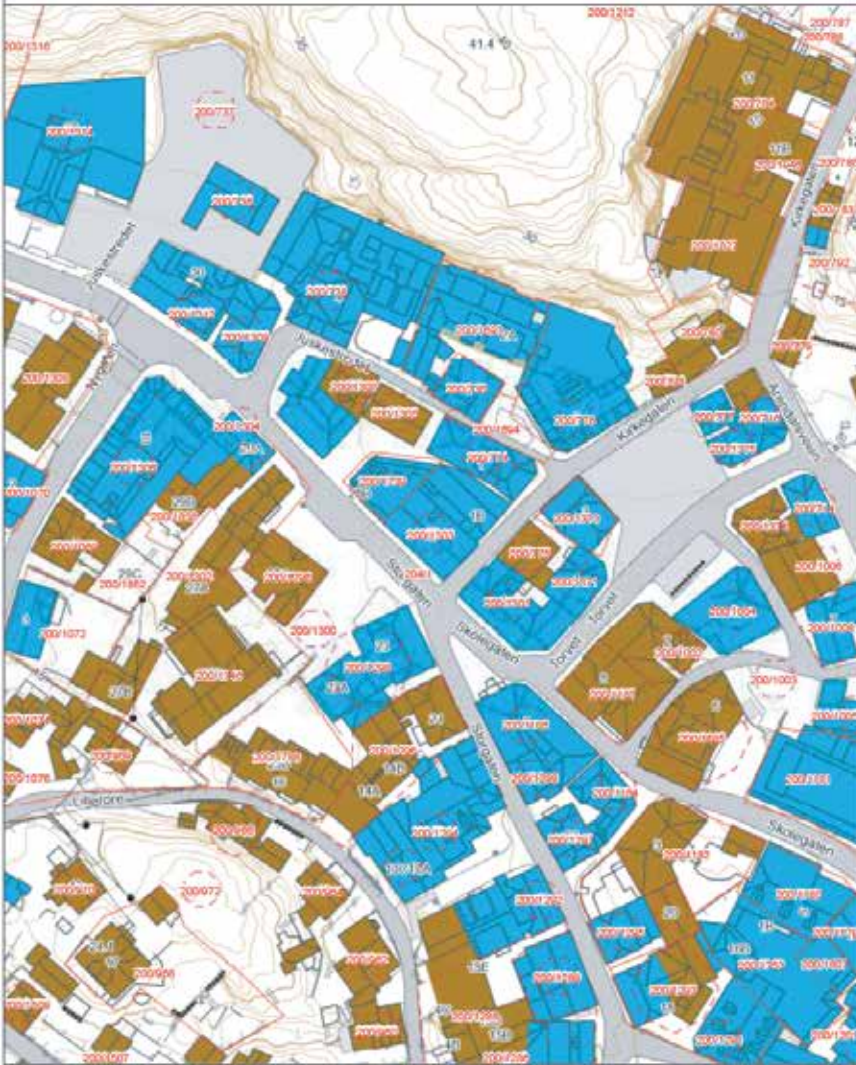
Grunnkart

Adresse: Kirkegaten 1B, 4878 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1303/0/4



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:1 000
Areal: 0 m²
Dato: 10.07.2019



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser noyaktighet

- Eiendomsgrense
- - - Usikker eiendomsgrense

Kontakt

Markus Vesøen
+47 46661661
markus@braves.no

Elisabeth Brattebreg
+47 46662662
elisabeth@braves.no



BRATTEBERG &
VESØEN EIENDOM

Tilstandsrapport

Bygård	Bruttoareal	Bruksareal	Romfordeling
Etasje	BTA	BRA	
1. etasje	84	74	Div. kontorer, gang, bad, kott etc.
2. etasje	95	84	Gang, kontor, bad. Leil.: Gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken.
3. etasje	106	100	Gang, kjøkken, stue, soverom, bad, alkover, kott, loftsrom.
Sum	285	258	
Sum alle bygninger	285	258	

Kommentarer til arealberegningen

Kjeller er ikke tatt med i arealmålene pga. manglende takhøyde.

Spesielle forhold

Tomt / område / miljø

Tomteareal	Type tomt	Festet	Bortfester navn
Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift		

ADRESSE ⓘ	EIENDOM KOBLT TIL BRUKSENHETEN	POSTNUMMEROMRÅDE	GRUNNKRETS ⓘ	KIRKESOKN	VALGKRETS
Kirkegaten 1B-H0101	4202-200/1303/0/11	4878 GRIMSTAD	Grimstad sentrum	Grimstad	Grimstad
Kirkegaten 1B-H0202	4202-200/1303/0/7	4878 GRIMSTAD	Grimstad sentrum	Grimstad	Grimstad
Kirkegaten 1B-L0103	4202-200/1303/0/4	4878 GRIMSTAD	Grimstad sentrum	Grimstad	Grimstad

Kontakt

Markus Vesøen
 +47 46661661
 markus@braves.no

Elisabeth Brattebreg
 +47 46662662
 elisabeth@braves.no

200/1303

Storgt. 28.

Statsarkivet i Kristiansand

1.

J.Nr. 303/1957. TE.

Utskrift av pantebok nr. 3 for Grimstad.

Aut. 11. juni 1855.

Fol. 3b. Tinglest 8. oktober 1858. Nr. 1.

Arvefæstebrev. No. 4. O.R. Otte og Firti Skilling. 1858.

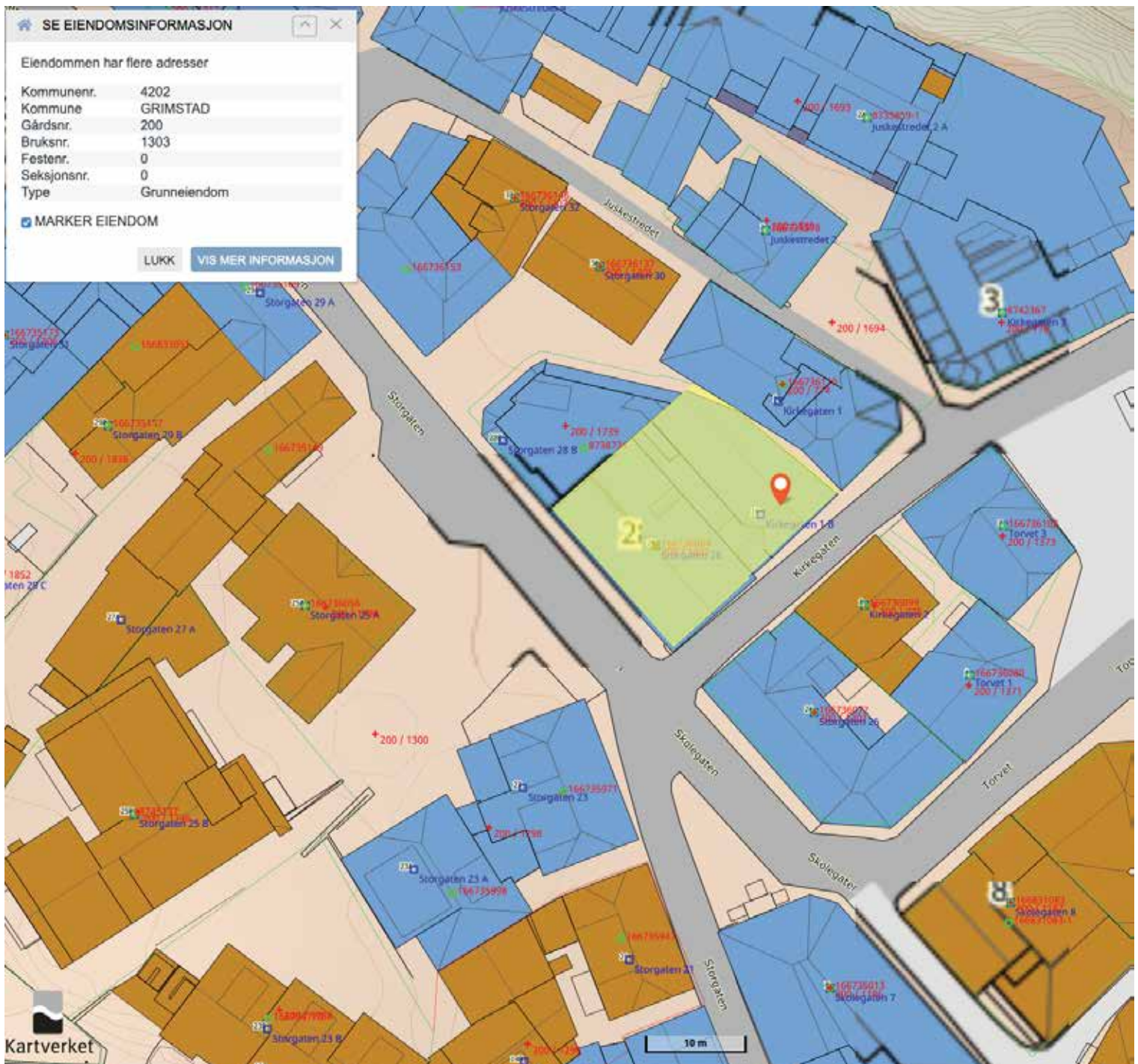
Vi Underskrevne Anne Marie Sonberg, Enke efter afgangne Kjøbmand Mathias Sonberg, og Mathca Laurenze samt Andrea Christine Bie, som Eiere af endeel af de, vor afdøde Morbroder Anders Nielsen tilhørende og os ved Gavebrev af 22 Mai 1827 skjønkede, i Grimstad Bye og Omegn beliggende Grunde, gjøre vittorligt: At vi til Grimstad Sparebank og efterkommende Eiere hermed imod aarlig Grundleie 1 Spd 3[⁄] - er een Speciedaler og tre Ort -, som betales til os eller hvem af os beskikkes eller efterkommende Grundeiere hvert Aar 11te December, og første Gang 11 December 1858, stede og fæste en fra Gaarden Nedre-eller ytre Bies Grund fraskildt og inden Grimstad Byes Jurisdiction beliggende Tomtestrækning, som af bemeldte vor Morbroder Anders Nielsens Fader Jens Nielsen ved Fæstebrev af 20 December 1792 har været tilfæstet det Dahlske Legat, som foregaaende Eier af det paa denne Tomt staaende Vaaningshuus og Udhuus, men hvilket Legatets Bestyrelse ved Mageskiftebrev af 12 December 1856 har overdraget til Grimstad Sparebank. Denne Tomt, som er beliggende paa Nordsiden af Kirkegaden, er idag udmåalt og befundet at have følgende Størrelse: fra Hjørnet af Storgaden og Kirkegaden i Strækning N.N.W. $\frac{1}{2}$ W.p.b. langs Stofgaden 48 $\frac{3}{4}$ Alen- er firti og otte og trefjerdedeel Alen- til Haugens nordvestlige Hjørne, derfra ned til Bækken ved Jacob Løvaasvoldens Huus i N. O. t. O. p C. 12 $\frac{7}{8}$ - er tolv og syv ottendedeel Alen til Samme Hauges nordøstlige Hjørne, derfra omtrent i en Bue i O.S.O. og sydøstlig Retning langs Vestkanten af Grimstad Bækken 54 $\frac{1}{4}$ Alen - er femti og fire og een fjerdedeel Alen -, hvor den ender i S.O. $\frac{1}{2}$ S. ved Kirkegaden og

Statsarkivet i Kristiansand

løber derfra langs denne Gade i S.W.t.W. 1/4 W. 34 Alen - er trideve og fire Alen- til forømtalte Hjørne af Kirke- og Storgaden, som var Udgangspunctet, hvormed hele Tomten beskrevet. Denne her omhandlede Tomt, hvorpaa Sparebankens Hovedbygning og Udhuus befindes, maa Sparebanken saad efterkommende Eiere iøvrigt gjøre sig saa nyttig, som de bedst veed, vil og kan uden noget Hinder fra vor eller efterkommende Grundeieres Side. Det anmærkes derhos, at da vi efter Overeenskomst have erholdt i Erstatning for den i Grundbrevet af 20 December 1792 omskrevne Indfæstning 10-er ti- Speciedaler engang for alle, saa bliver ingen Indfæstning for Eftertiden at fordre af denne Tomt, i hvis Lie den end maatte komme. Til Bekræftelse under vore Hænders Underskrift. Grimstad den 15 Juni 1858. Anne Marie Sonberg. som Verge for Madame Sonberg, Niels P. Nielsen. Mathea L. Bie. Andrea Bie. J. Pharo Holst. Til Vitterlighed: Tønnes Tønnesen. Mathias Pettersen. For Skrivning af Fæstebrev med Reversal beregnes 45 S. og for Stempelpapir = 48 S. Tilsammen 93 S. er nitid og tre Skilling. Horster.

Rett avskrift
Statsarkivet i Kristiansand 18/12 1864


Hæverit Rejnhold
e.f.



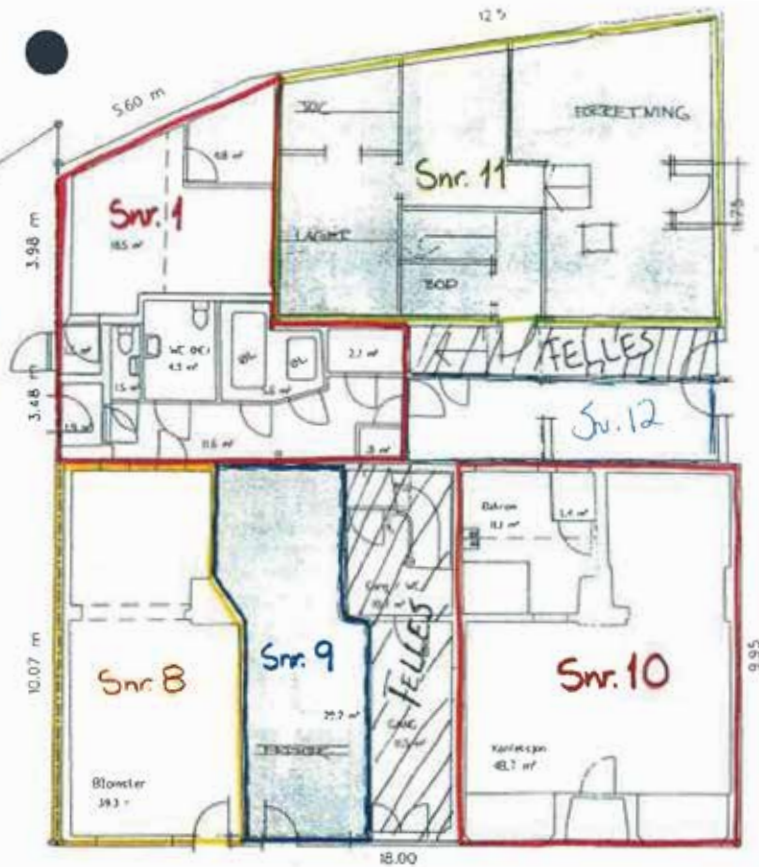
Kontakt

Markus Vesøen
+47 46661661
markus@braves.no

Elisabeth Brattebreg
+47 46662662
elisabeth@braves.no



Planen er utarbeidet med 2 utgaver
av KODORDRETSUTVALG, og lutt av tryk-
karakter: 561. Storg. 28A (200/173)
Berigge liggende nr 101 ut fra midlertidig
over Storg. 28 (200/102)



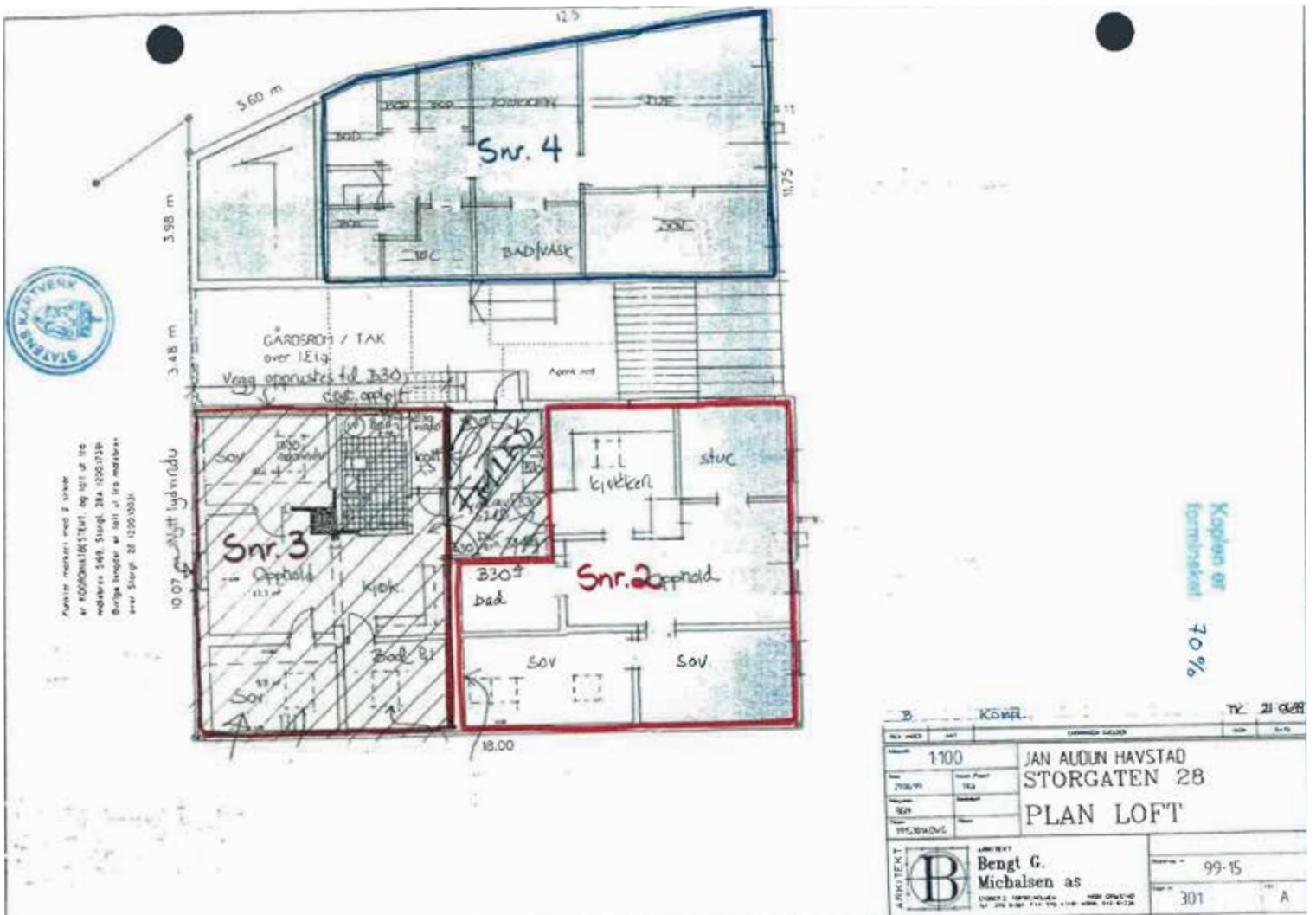
Kodordretts
formidlingsbet.
70%

1100		JAN AUDUN HAVSTAD	
		STORGATEN 28	
		PLAN 1. ET	
Bengt G. Michalsen as		99-15	
101		A	

Kontakt

Markus Vesøen
+47 46661661
markus@braves.no

Elisabeth Brattebreg
+47 46662662
elisabeth@braves.no



Kopien er formålstreuet 70%

Kontakt

Markus Vesøen
 +47 46661661
 markus@braves.no

Elisabeth Brattebreg
 +47 46662662
 elisabeth@braves.no

Tilstandsrapport

Bygård	Bruttoareal	Bruksareal	Romfordeling
Etasje	BTA	BRA	
1. etasje	84	74	Div. kontorer, gang, bad, kott etc.
2. etasje	95	84	Gang, kontor, bad. Leil.: Gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken.
3. etasje	106	100	Gang, kjøkken, stue, soverom, bad, alkover, kott, loftsrom.
Sum	285	258	
Sum alle bygninger	285	258	

Kommentarer til arealberegningen

Kjeller er ikke tatt med i arealmålene pga. manglende takhøyde.

Spesielle forhold

Tomt / område / miljø

Tomteareal	Type tomt	Festet	Bortfesters navn
Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift		

Sted og dato

Rykene, 27.03.2017



Erik Sørensen



Tilstandsrapport

Bygg A: Bygård Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Grunn og fundamenter er ukjent.

Grunnmur TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Grunnmur består av betong og gråstein, kun kjeller under del syd-øst.

Drenering TG 2

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Beskrivelse

Ingen fuktsikring utført i ettertid utvendig på murens tilbakefylte sider ved feks. montering av grunnmursplate. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller, men dette lar seg vanskelig utbedre mht. bygningens uteareal pga. deler av mur står ann rett på fjell.

Vurdering

Her bør utbedres utlufting av kjellerrom.

Tiltak / konsekvens

Se pkt. Rom under terreng.

Levetid

Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader TG 2

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktaginger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Yttervegger er i tre med stående kledning som er av ulike typer og årgang, har vanlig elde og slitasje. Kledning av eldre dato er ikke lektet ut. Råte i enkelte kledningsbord, hovedsakelig på vegg nord.

Vurdering

Råte skader vil videreutvikle seg over tid.

Tiltak / konsekvens

Bytte kledning med råteskader.

Levetid

Normal levetid for trepanel: 20-60 år.

Vinduer og dører TG 1

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktaginger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Beskrivelse

Vinduene er av type isolerglass, type koblet og med et lag glass av ulike typer og årganger, har vanlig elde og slitasje mht. alder. Noen av vinduene lar seg ikke åpne.

Levetid

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 20 til 60 år.

utbedret

utbedret

utbedret

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon

TG 2

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med åser og takbord, lar seg kun besiktige på del vest. Ingen isolasjon lagt ut. Gamle spor etter borebiller. Utlufting av øverloft er mangelfullt, må utbedres.

Vurdering

Er som forventet ut i fra alder med dim. mindre enn dagens krav.

Tiltak / konsekvens

Her bør utlufting utbedres og isoleres mot kotter og i himling.

Taktekking

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Taket er tekket med plater i stål, alder ukjent, har høy grad av elde og slitasje med stedvis en del rust og beleggløst. Undertak består av plater.

Tekking side øst lar seg kun delvis inspiseres pga. manglende tilgang.

Vurdering

Rust vil viderutvikle seg.

Tiltak / konsekvens

Fjerne rust og male/sprøyte plater, eventuelt legge ny tekking.

Levetid

Normal levetid for plastbelagte stålplater er 10 til 45 år.

Renner, nedløp og beslag

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Beskrivelse

Renner er i plast, har vanlig elde mht. alder.

Pipebeslag har noe rust, er mangelfullt tilpasset mot stein.

Noe rust på vannbordsbeslag.

Vurdering

Er ikke tett ned mot taktekkingen, kan blåse inn snø under beslaget.

Tiltak / konsekvens

Bytte beslag.

Levetid

Normal levetid for renner og nedløp i plast er 20 til 30 år.

Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Beskrivelse

Pipe er i tegl, pipe er i følge eier stengt.

Oppvarming er strøm.

Delvis
utbedret

Tilstandsrapport

Etasjeskillere

TG 1

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

Etasjeskillere er i tre. Gulv er i enkelte rom noe ute av vater. Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje og enkelte bjelker har noe tørråte.

Rom under terreng

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

Beskrivelse

Fukt målt i betonggulv og bunnen av yttervegger i mur til kjelleren som har mangelfull utlufting.

Vurdering

Kan oppstå mugg.

Tiltak / konsekvens

Utbedre utlufting.

Bad - 2. etasje ved kontor

TG 1

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Gulvet er med beleg, 2 sluker montert. Veggene er med plater. EL. vifte montert i himling, ingen luftespalte i dør. Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, dusjnise og avløp til vaskemaskin. Det ble ikke registrert fukt ved måling. Badet ble oppgradert i 2012.

Levetid

Normal levetid for vinyltapet er 5 til 12 år.
Normal levetid for motor og vifte er 10 til 20 år.

Bad - 2. etasje

TG 1

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Gulvet er med beleg, har oppkant ved vegger. Veggene er med plater. EL. vifte montert i himling. Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, dusknise og avløp til vaskemaskin. Det ble ikke registrert fukt ved måling. Badet ble oppgradert i 2012.

Levetid

Normal levetid for vinyltapet er 5 til 12 år.

Bad - 3. etasje

TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Gulvet er med beleg, har oppkant mot vegger, ingen sluk montert. Skal være lagt ned i føler med vannstopper. Veggene er med panel. Ingen ventil montert for utlufting. Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, kabinett og avløp til vaskemaskin. Det ble ikke registrert fukt ved måling. Badet ble oppgradert i 2012.

Vurdering

Fungerer med dagens bruk.

utbedret

Tilstandsrapport

Tiltak / konsekvens

Her bør monteres sluk.

Levetid

Normal levetid for vinyltapet er 5 til 12 år.

Toalettrom

TG 1

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Beskrivelse

Gulvet er med belegget og veggene er med plater. Ingen ventil montert for utlufting. Vanlig standard på innredning. Det ble ikke registrert fukt ved måling.

Kjøkken

TG 1

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Kjøkken leil. 2. etasje

Gulvet er med belegget og veggene er med plater. Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal slitasje. Kjøkkenventilator for utlufting er montert. Det er ikke registrert fukt ved måling.

Kjøkken leil. 3. etasje

Gulvet er med belegget og veggene er med panel. Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal slitasje. Kjøkkenventilator for utlufting er montert. Det er ikke registrert fukt ved måling.

Innvendige overflater

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Ingen inspeksjon utført mht. lyd og brannskille mellom de ulike seksjonene, pga. dette vil kreve inngrep i konstruksjonen.

Innvendige trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkshøyder er også vurdert.

Beskrivelse

Trapp mellom etasjene er av type sving, sprinkel og repo.

VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

Synlige rør er i plast og kobber.

Div. VVS bereder montert.

Anbefaler en nærmere sjekk av fagkyndige pga. her er rør med div. årganger med manglende tegninger og beskrivelse.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Div. sikringskap montert i de ulike etasjene.

Anbefaler en nærmere sjekk på EL. anlegget av fagkyndige pga. div. årganger av anlegget og manglende tegninger/beskrivelser.

utbedret

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og leegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Beskrivelse

Terrenget er forholdsvis flatt rundt bygningen, mangler fall ut i fra mur.



BRATTEBERG &
VESØEN EIENDOM

Kontakt

Markus Vesøen
+47 46661661
markus@braves.no

Elisabeth Brattebreg
+47 46662662
elisabeth@braves.no