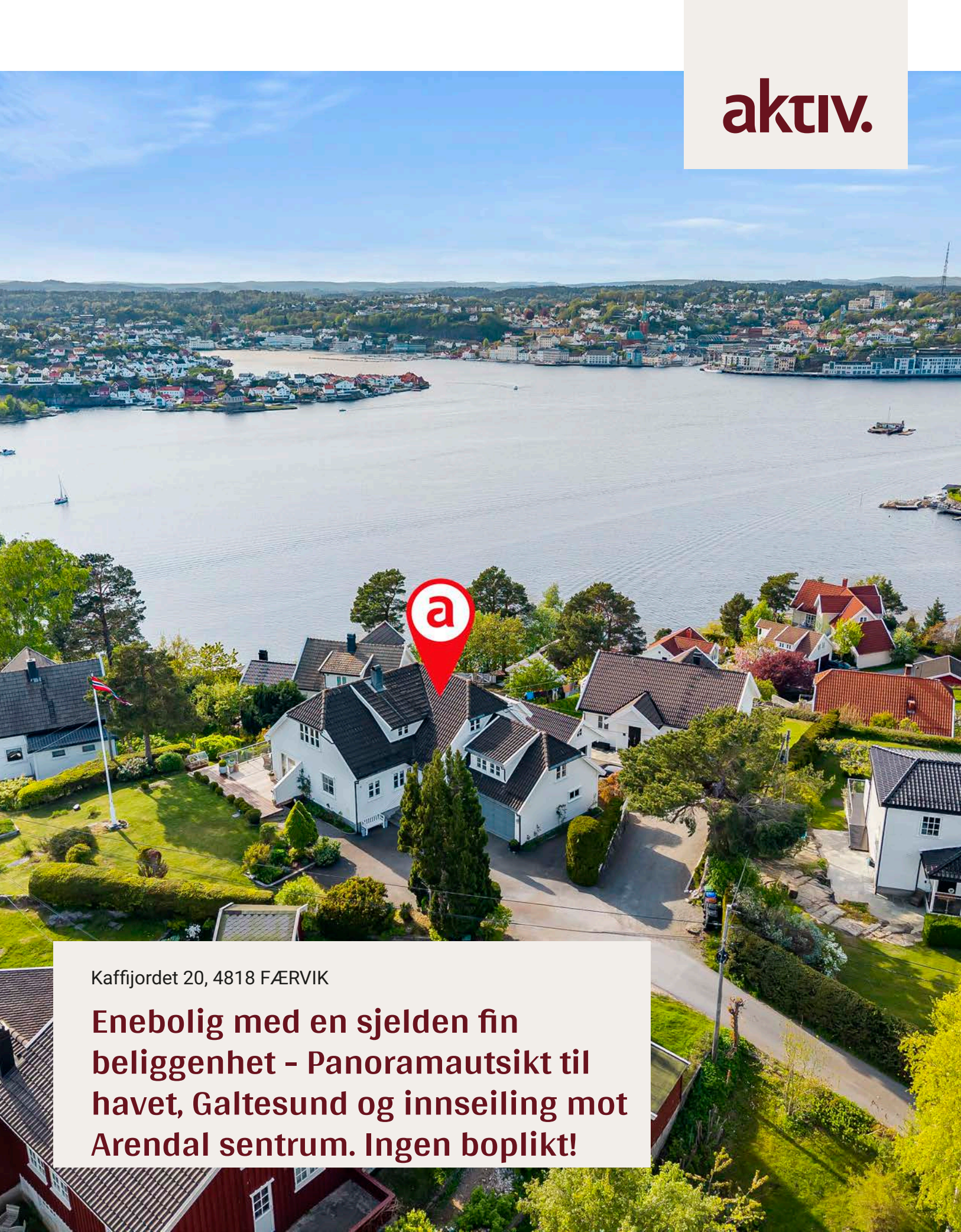


An aerial photograph of a coastal town, likely Arendal, Norway. The foreground shows a large white house with a dark roof and a flagpole. The middle ground features a wide harbor with several boats. The background shows a densely built-up town on a hillside under a clear blue sky. A red location pin with a white 'a' is placed over the white house in the foreground.

aktiv.

Kaffijordet 20, 4818 FÆRVIK

**Enebolig med en sjelden fin
beliggenhet - Panoramautsikt til
havet, Galtesund og innseiling mot
Arendal sentrum. Ingen boplikt!**



Eiendomsmegler

Bjørn Gundersen

Mobil 472 01 276

E-post bjorn.gundersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 900 000,-
Omkostn.: Kr 198 850,-
Total ink omk.: Kr 8 098 850,-
Selger: Karianne Værstad
Christoffer Værstad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 265/265 kvm
Tomtstr.: 824.2 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 205, bnr. 237
Oppdragsnr.: 1409250042

En av Tromøys flotteste utsiktseiendommer? Ingen boplikt!

Frittliggende enebolig med tilbygd garasje. Særdeles flott beliggenhet med 180 graders panoramautsikt til Galtesund, Skagerrak, Tromøysund og innseilingen mot Arendal sentrum. Stor veranda/terrasse i hele boligens lengderetning med en fantastisk utsikt du bare må oppleve. Sol fra tidlig morgen til ca. kl. 22:00 sommerstid. Lettstelt tomt med asfaltert innkjørsel og tun med plass til flere biler. Forstøtningsmur av naturstein, plenareal og beplantning. Flaggstang, samt et lite drivhus.

Meget innholdsrik enebolig med hele 4 soverom, 3 stuer og 2 bad. Tilbygd garasje.
Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	65
Energiattest	68
Nabolagsprofil	114
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 265 m²

BRA totalt: 265 m²

TBA: 75 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 85 m² Garasje, gang, div. kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 121 m² Vindfang, gang, kjøkken, stuer, bad, soverom, trappenedgang

2. etasje

BRA-i: 59 m² Stue, bad, 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 m² Terrasse

2. etasje

15 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kun deler av kjeller er med i arealmålene pga. manglende takhøyde. Garasje er tillagt U.etasjen.

Bruksareal = 265m² / P-rom = 180m² / S-rom = 85m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

824.2 m²

Tomtebeskrivelse

En av områdets råeste utsiktstomter!

Asfaltert innkjørsel/tun med plass til flere biler. Tujahekk langs veien.

Forstøtningsmurer av naturstein. Plenareal med prydbusker, bed og hekk. Flaggstang.

Stor terrasse/veranda med nytt tredekke og glassrekke i 2024 - Panoramautsikt mot sjøen med innløpet til Arendal by.

Beliggenhet

En av Tromøys beste utsiktstomter! Eiendommen ligger på Tromøys vestkant i et attraktivt og veletablert boligområde. Eiendommen ligger sentralt plassert med kort avstand til skole, barnehager, dagligvareforretning, flotte turområder, lysløype m.m. Bussforbindelse til sentrum, samt fergeforbindelse fra Skilsø til Arendal sentrum. Eiendommen ligger høyt og fritt med 180 graders panoramautsikt, og meget gode solforhold fra tidlig morgen til ca. kl. 22:00 sommerstid. Utsikt i flere retninger med Skagerrak ytterst, Galtesund, Tromøysund og innløp mot Arendal sentrum.

Adkomst

Fra Arendal sentrum følg FV410/Kystveien forbi Krøgenes handelsområde, hold høyre i rundkjøringen på toppen av bakken. Kjør over Tromøybroa, og følg veien rett fram i de 2 rundkjøringene. I Færvikkrysset hold høyre mot Roligheden/Pusnes. Ta til venstre ved skilt til Brattekleiv, følg veien over Knekkene, og ta til venstre mot Tjenna. Ta deretter til høyre ved skilt til Kaffijordet. Eiendommen ligger inn stikkvei til høyre. Det vil bli skiltet med "Aktiv"-skilt ved påmeldingsvisning.

Bebyggelsen

Boligområde med frittliggende eneboliger

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Blåklokken barnehage (1-5 år), 29 barn, 2.2 km

Marisberg barnehage (1-5 år), 49 barn, 3.3 km

Tybakken barnehage (1-5 år), 38 barn, 4.6 km

Skoler:

Roligheden skole (1-10 kl.), 505 elever, 37 klasser, 1.6 km

Arendal vgs - Mølleheia

Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser, 10.6 km

Fritid:

Fotballbane ved Tjenna, Tromøyhallen ved Roligheden skole, ballbinger, lysløype m.m.

Treningssenter MOVA på Krøgenes

Skolekrets

Roligheden skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Kaffjordet - Linje 103, 0.3 km

Tog: Arendal stasjon - 9.6 km

Fly: Kristiansand Kjevik - 1 t 4 min m. bil

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 10.04.2025 av Erik Sørensen AS med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges for dødsbo - arvingene/selgerne har ikke bebodd eiendommen, og har ikke kjennskap til dens tilstand.

Det vises til vedlagte Tilstandsrapport utarbeidet av Erik Sørensen AS

Innhold

1.Etasje: Vindfang, gang, bad/wc, kjøkken, stue, soverom, gang (til garasje).

2.Etasje: Stue, 3 soverom, bad/wc.

U.Etasje: Kjellerrom, verksted, vaskerom, matbod, 2 boder.

Tilbygg:

1.Etasje: Garasje.

2.Etasje: Gang, stue.

Standard

Boligens opprinnelige byggeår 1952. Boligen er senere tilbygd/ombygd i 1994 og i 2008, og fremstår velholdt både utvendig og innvendig.

Boligens innvendige standard:

Gulv med overflater av variable materialer - Fliser, mørk en-stavs parkett, lakkerte tregulv, tepper, belegg og laminat. Murgulv i kjeller. Det er varmekabler i enkelte rom.

Vegger med malte overflater av panel/tømmerpanel, mdf og tapet/strie. Fliser på bad.

Himling med mdf-panel, takess (ruteplater) og ubehandlet panel. Det er montert spoter i enkelte rom.

Innredninger og installasjoner:

1.Etasje:

Vindfang: Skyvedørsgarderobe.

Gang: Trapp til 2.etasje.

Bad/wc: Hvit baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjhjørne, vegghengt klosett. Plassbygde skuffer i vegg.

Soverom 1 (hoved): Skyvedørsgarderobe, utgang til veranda. Dør med tilgang til

garasjen.

Gang: Fra soverom til garasje - inntak fiberkabel fra Telenor.

Kjøkken: Lys pen kjøkkeninnredning fra Italia kjøkken. Tilhørende hvitevarer - ventilator, oppvaskmaskin, komfyr, koketopp, kombiskap, microovn.

Stue: Peis med innsats, Mitsubishi varmepumpe. 2 utgangsdører til terrasse/veranda.

Glassrekkverk på veranda, mangler litt gjerde helt innerst mot soverom, bør utbedres.

Garasje: Leddport med åpner, tilgang til bolig. El-bil lader er montert.

2.Etasje:

Stue: Trapp fra 1.etasje, utgang til takterrasse, sikringsskap med automatsikringer.

Kott under skråtak.

Soverom 2: Skyvedørsgarderober, kott under skråtak.

Soverom 3: Kott under skråtak.

Soverom 4: Kott under skråtak.

Bad/wc: Baderomsinnredning med fronter av mørkt tre, badekar, klosett.

Stue (over garasje): Kott under skråtak.

Kjeller:

Kjellerrom: Egen inngang.

Vaskerom: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask av rustfritt stål, 200 l. bereder.

Matbod: Diverse hyller.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Mur, terreng, stikkledninger og tanker: Terrengforhold - Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

Anbefalt tiltak: Her må iht. NS 3600 etableres fall ut i fra mur.

Drenering: Drenering og fuktsikring - Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate.

Anbefalt tiltak: Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller.

Yttervegg: Kledning - Kledning er av type liggende, er sløffet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Kledning av eldre dato er ikke lektet ut, kan forkorte levetiden.

Musebånd og lusinger mangler. Råte i bunnen av enkelte belistningsbord ved vegg øst.

Deler av kledning trenger nå noe maling. Litt seg i bæring over garasjeporten.

Vinduer og ytterdører: Vinduer og ytterdører - Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass. Noen i plast og noen type koblet og med 1 lag glass. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling. Flere punkterte glass.

Anbefalt tiltak: Det er nå behov for en del vedlikehold på enkelte vinduer.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjon - Taket er av type halvvalm. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer. Isolasjon synlig på deler av horisontal flate. Gamle spor etter husbukk, omfang er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes av saneringsfirma. Er som forventet ut i fra alder.

Yttertak: Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Tekking er med betongtakstein,

undertak er med bord. Tekkingen er i fra ca. 94, har vanlig elde. Enkelte vannbord dekker lite ut over stein. Halve brukstiden på tekkingen er nå passert. Ved valg av stein på tekking på arker side nord kreves det 100% tett undertak pga. lite fall.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger) - Fukt målt i betonggulv og bunnen av yttervegger i mur. Er synlig i kjelleren syd-vest. Her må en være obs på at oppforede gulv og vegger under utvendig terreng er en risikokonstruksjon. Fukt er relatert til utvendig drenering.

Krypkjeller: Innvendig inspeksjon er mulig - Krypkjeller side nord er pr. i dag tørr. Er en risikokonstruksjon som krever jevnlig tilsyn. Utlufting kunne med fordel vært bedre.

Bad - 1. etasje: Samlet vurdering - Her må en være obs på kommentarer til gulv og membran. anbefaler videre å ikke dusje rett på fliser.

Kjøkken - 1. etasje: Overflater /Gulv - Gulvet er med fliser hvor flere har liten limdekning og noen defekte fuger.

Etasjeskiller og gulv på grunn: Etasjeskiller - Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Gulv er i enkelte rom ute av vater.

Innvendige trapper: Innvendige trapper - Trapper er av type sving. Håndløpere mangler på vegger. Trapp til kjeller er med smalt løp.

Anbefalt tiltak: Håndløpere bør monteres.

Loft (innredet og uinnredet): Konstruksjonsoppbygging - Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen. Kun kaldt øverloft som har mangelfull utlufting. Gamle fuktmerker ved pipe.

Anbefalt tiltak: Her må utlufting utbedres.

Radon: Radon - Radonmåling er ikke utført. Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak: Radonmåling anbefales utført.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg: Vannrør (stoppekran) - Vannrør er i plast og kobber.

Stoppekrane i kjeller syd-vest ved vegg vest, er ikke funksjonstestet. Halve brukstiden på rør er nå passert / Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Avløpsrør er i plast. Halve brukstiden på rør er nå passert / Varmtvannsbereder - VVS bereder av eldre type montert i kjeller. TG er pga. alder til bereder / Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg) - Mangelfull utlufting av boligen innvendig, må utbedres.

Forhold som har fått TG IU:

Terrasser og plattinger på terreng: Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer) - Terrasse side vest 1. etasje virker ok, kun delvis tilgang til bjelkelag. Ingen tilgang til undertekking på terrasse nord 2. etasje.

Forhold som har fått TG3:

Bad - 2. etasje: Rommet trenger nå oppgradering før videre bruk.

Samlet vurdering: 250 000,-

Estimerte kostnader på TG3 250 000,-

Takstmanns kommentar:

Enebolig med integrert garasje beliggende på en attraktiv tomt. Boligen er av eldre dato og påbygd i 94 og 08. Slik boligen fremstår pr. i dag er det nå behov for noe vedlikehold utvendig. Innvendig er det også behov for noe oppgradering. Det som først står for tur utvendig er dreneringen og deler av kledningen. Innvendig er det våtrommene og mangelfull utlufting i samtlige etasjer i tillegg til loft. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Fryseboks i kjeller medfølger (eldre modell, men fungerer).
Sentralstøvsuger er ikke testet, og har ikke vært i bruk de senere år - slange mangler.

Sonos-anlegg med feste, tv og tv-feste følger ikke med i handelen.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Boligen ble tilbygd /ombygd i 2 omganger i 1994 og 2008.
Nytt terrassedekke og glassrekke i 2024.

Modernisert/Påkostet år

1994 / 2008

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber fra Telenor

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Solforhold

Utrolig bra solforhold - sol fra morgen til kveld. Sommerstid er det kveldssol til ca. kl. 22:00.

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring

Radonmåling

Radonmåling er ikke utført.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Oppvarming

Strøm: Varmekabler i flere rom, Mitsubishi varmepumpe i stue 1.etasje

Ved: Peis med innsats i stue 1.etasje

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 900 000

Kommunale avgifter

Kr 14 725

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Vann/avløp/feiing kr. 9 907,- / Renovasjon kr. 4 818,-

Eiendomsskatt

Kr 8 869

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 856 510

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 426 040

Formuesverdi sekundær år

2025

Andre utgifter

Brøyting av privat adkomstvei: kr. 957,- for 2024/-25 for denne eiendommen. Nabo mottar faktura og fordeler kostnaden på eiendommene.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 205, bruksnummer 237 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/205/237:

08.07.1936 - Dokumentnr: 734 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:205 Bnr:15

12.07.1989 - Dokumentnr: 7257 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:205 Bnr:739

01.01.2020 - Dokumentnr: 1824937 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:205 Bnr:237

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Privat adkomstvei for flere boliger.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033. Formål: Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse. Deler av eiendom er innenfor området hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Se kartutsnitt i figur 1.1 i vedlagte arealplanstatus.

Reguleringsplan: Uregulert.

Planer under arbeid: Nei.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

NB! Det er ikke boplikt på eiendommen

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

197 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

198 850 (Omkostninger totalt)

214 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

217 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 098 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 114 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 117 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 198 850

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 8 900,- og oppgjørshonorar kr 6 950,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 33 234,-. Utleggene omfatter: Markedsføringspakke inkl. drone og Aktiv treff, grunnboksinfo/e-signeringer m.m., utleggsgebyr/ garantiforsikringspremie og tinglysing av hjemmelserklæring/urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 800,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 15 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Bjørn Gundersen
Eiendomsmegler
bjorn.gundersen@aktiv.no
Tlf: 472 01 276

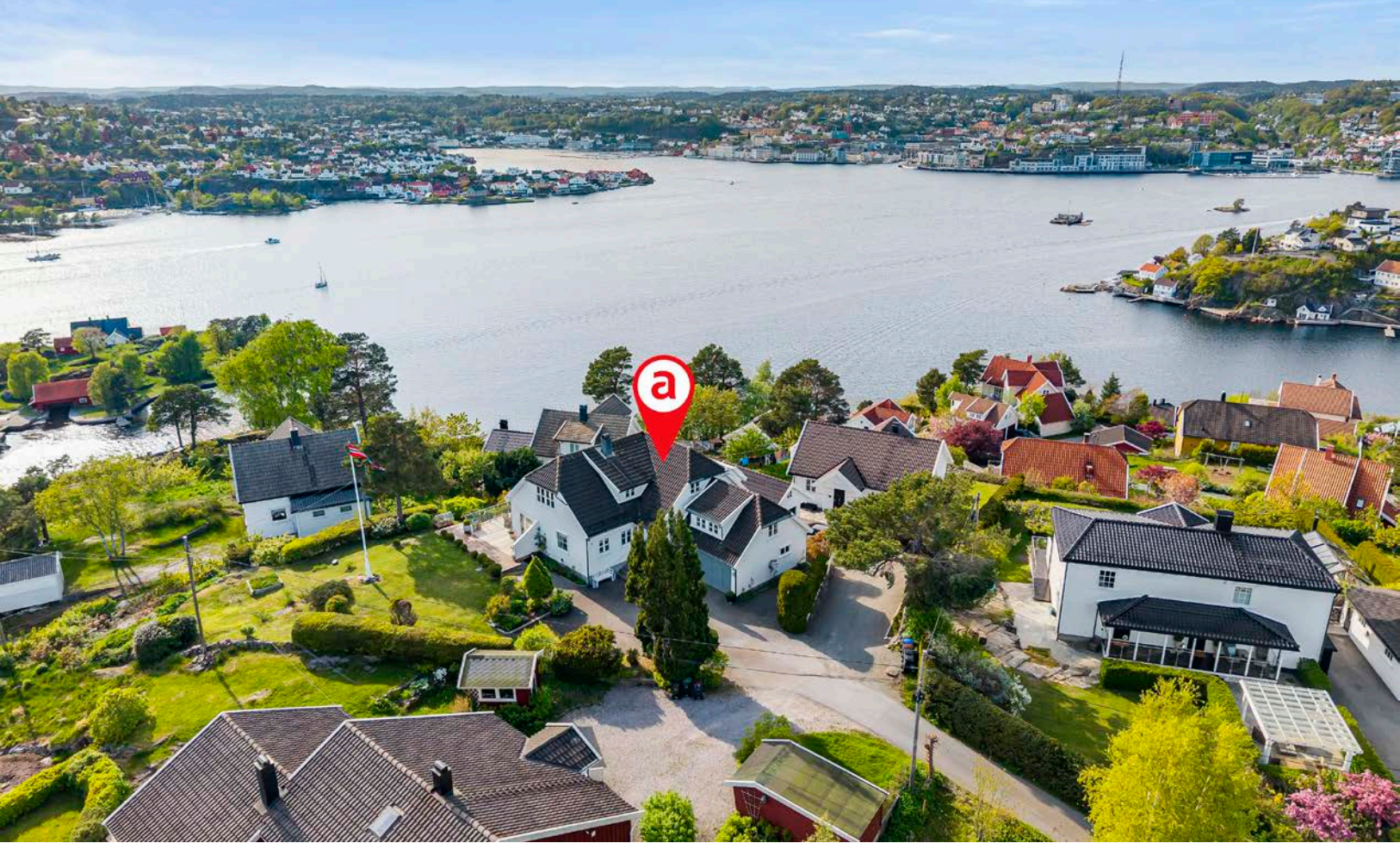
Ansvarlig megler

Bjørn Gundersen
Eiendomsmegler
bjorn.gundersen@aktiv.no
Tlf: 472 01 276

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2
4836 Arendal
Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato

13.05.2025



















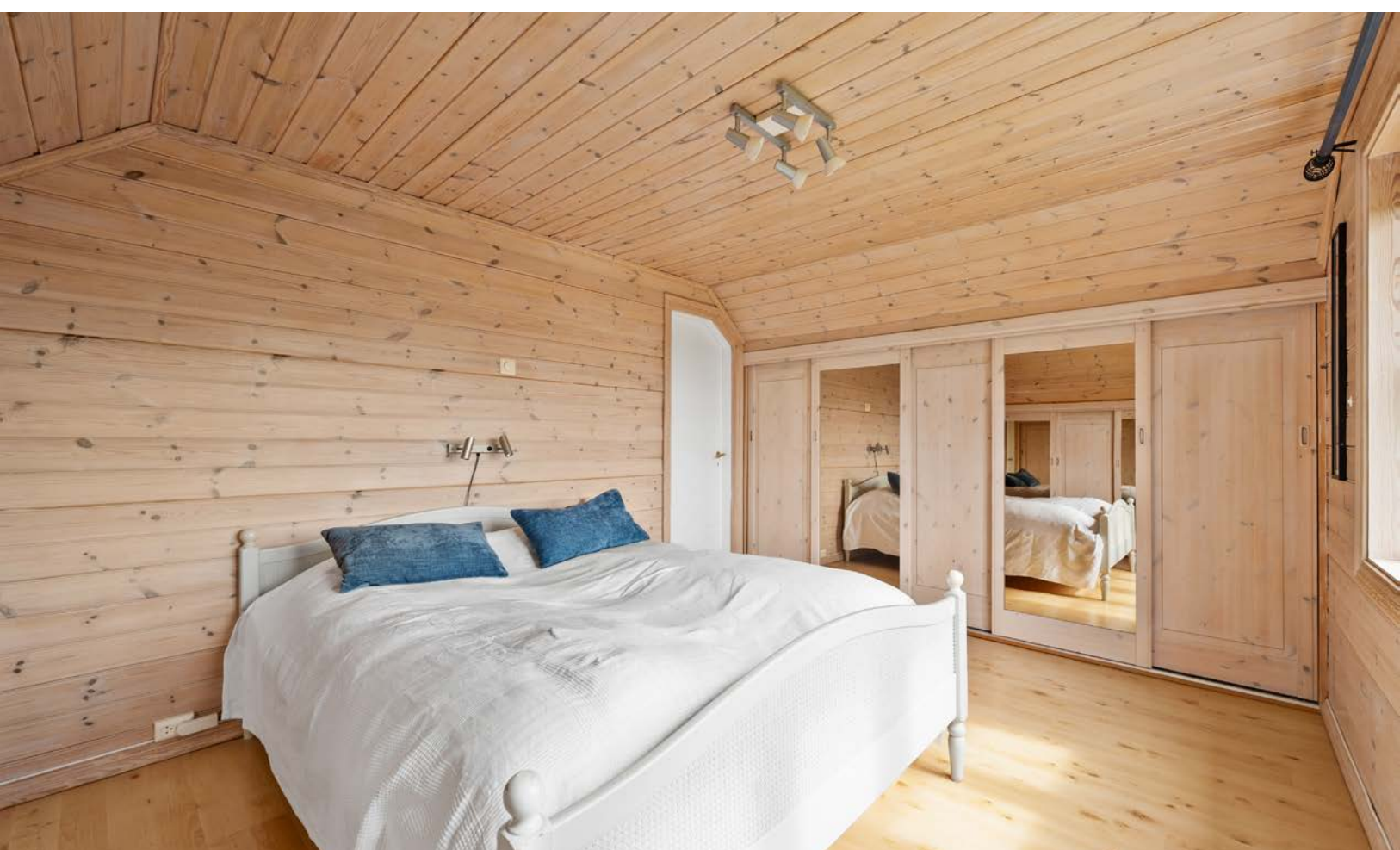


aktiv.



IMAGEDAY











2. Etasje





U. Etasje





















2. Etasje



U. Etasje



Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Kaffijordet 20

4818 Færvik

Gnr: 205 Bnr: 237



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 833374

Opprettet: 03.04.2025

Utskrift: 10.04.2025



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelser. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

NITO

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendomme.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig taksmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Taksmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
0 stk

TG 1
13 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Yttertak

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak



Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Kjøkken - 1. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

TG 2 18 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er mulig

Bad - 1. etasje

Samlet vurdering:

Kjøkken - 1. etasje

Overflater - Gulv

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Radon

Radon

Kaffijordet 20

4818 Færvik

Gnr.: 205 Bnr.: 237

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 03.04.2025
Utskrift: 10.04.2025

Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Varmtvannsbereder
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 3
1 stk

Bad - 2. etasje

Samlet vurdering:

250 000,-

Estimerte kostnader på TG3 250 000,-

TG IU
1 stk

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med integrert garasje beliggende på en attraktiv tomt. Boligen er av eldre dato og påbygd i 94 og 08. Slik boligen fremstår pr. i dag er det nå behov for noe vedlikehold utvendig. Innvendig er det også behov for noe oppgradering. Det som først står for tur utvendig er dreneringen og deler av kledningen. Innvendig er det våtrommene og mangelfull utlufting i samtlige etasjer i tillegg til loft. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: R. R. V.

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen
R. R. V.

Besiktigelsesdato: 02.04.2025

Kaffjordet 20

4818 Færvik

Gnr.: 205 Bnr.: 237

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 03.04.2025

Utskrift: 10.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Kaffjordet 20, 4818 Færvik

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr	Bnr
205	237

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Dødsbo

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Ingen dokumentasjon fremlagt.		

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):

824,2

Type tomt:

Eiet

Areal innhentet fra:

Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral. Tomt er opparbeidet med plen, bed, busker etc.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
Ukjent	94 + 08	Påbygg.



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
U- etasjen	85	
1. etasje	121	60
2. etasje	59	15
Sum:	265	75
Sum BRA:	265	

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	BRA-i: Garasje, gang, div. kjellerrom.
1. etasje	BRA-i: Vindfang, gang, kjøkken, stuer, bad, soverom, trappenedgang. TBA: Terrasse.
2. etasje	BRA-i: Stue, bad, 3 soverom. TBA: Terrasse.

Kommentar til arealopplysninger

Kun deler av kjeller er med i arealmålene pga. manglende takhøyde. Garasje er tillagt U- etasjen.

Bruksareal = 265m².

P-rom = 180m².

S-rom = 85m².



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

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

Anbefalt tiltak:

Her må iht. NS 3600 etableres fall ut i fra mur.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast, alder rør er ukjent. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

Grunnmur

Grunnmur består av betong/gråstein og noe Leca. Må være obs på muligheter for fuktvandring inn i mur fra utvendig trapp side øst.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate.

Anbefalt tiltak:

Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller.

**Yttervegg**

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 1****Konstruksjon**

Konstruksjonen består av bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 2**Kledning**

Kledning er av type liggende, er sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Kledning av eldre dato er ikke lektet ut, kan forkorte levetiden. Musebånd og lusinger mangler. Råte i bunnen av enkelte belistningsbord ved vegg øst. Deler av kledning trenger nå noe maling. Litt seg i bæring over garasjeporten.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 2****Vinduer og ytterdører**

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass. Noen i plast og noen type koblet og med 1 lag glass. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling. Flere punkterte glass.

Anbefalt tiltak:

Det er nå behov for en del vedlikehold på enkelte vinduer.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik**TG IU****Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

Terrasse side vest 1. etasje virker ok, kun delvis tilgang til bjelkelag.

Ingen tilgang til undertekking på terrasse nord 2. etasje.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 2****Takkonstruksjon**

Taket er av type halvvalm. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer. Isolasjon synlig på deler av horisontal flate. Gamle spor etter husbukk, omfang er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes av saneringsfirma. Er som forventet ut i fra alder.



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra ca. 94, har vanlig elde. Enkelte vannbord dekker lite ut over stein. Halve brukstiden på tekkingen er nå passert. Ved valg av stein på tekking på arker side nord kreves det 100% tett undertak pga. lite fall.

TG 1

Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

TG 1

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Nedløp ender rett på grunn. Fallforhold er ikke sjekket. Renner og nedløp har vanlig elde mht. alder.

TG 1

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulv i betong.

Overflater - Vegger

Vegger i mur, deler er påforet.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Fukt målt i betonggulv og bunnen av yttervegger i mur. Er synlig i kjelleren syd-vest. Her må en være obs på at oppforede gulv og vegger under utvendig terreng er en risikokonstruksjon. Fukt er relatert til utvendig drenering.

**Krypkjeller**

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik**TG 2****Innvendig inspeksjon er mulig**

Krypkjeller side nord er pr. i dag tørr. Er en risikokonstruksjon som krever jevnlig tilsyn.

Utlufting kunne med fordel vært bedre.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Ukjent alder.

Vurdering / Avvik**Overflater - Gulv**

Gulv er med fliser, ingen tett oppkant ved dør, hvor gulv har litt underhøyde. Enkelte fliser har ved sluk liten limdekning. Gulv er å regne for flatt, kun lokalt fall ved sluk.

Overflater - Vegger

Vegger er med fliser.

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran synlig i sluk, må forvente membran montert på alt av våtsoner. Er sannsynligvis passert halve brukstiden.

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under og dusjhjørne.

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tiliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltaking er bort valgt pga. trapp bak våtsone til dusjen.

TG 2**Samlet vurdering:**

Her må en være obs på kommentarer til gulv og membran. Anbefaler videre å ikke dusje rett på fliser.



Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Alder på rommet er ukjent.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulv er med belegg, ingen tett oppkant mot vegger, gulv er å regne for flatt, ingen sluk montert.

Overflater - Vegger

Vegger er med plater og noe fliser.

Overflater - Himling

Himling er med takess.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettesjikt på gulv deler av skjøt er defekt. Eventuelt primer/membran på vegg er nå gått ut på dato.

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

Ventilasjon

Ventil i vegg, skal være mekanisk på våtrom.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og kar.

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tiliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltaking er utelatt pga. rør til kar står på yttervegg.

TG 3

Samlet vurdering:

Rommet trenger nå oppgradering før videre bruk.

Estimert kostnad:

250 000,-

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser hvor flere har liten limdekning og noen defekte fuger.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er tapetsert. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med takess.

Kaffijordet 20

4818 Færvik

Gnr.: 205 Bnr.: 237

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 03.04.2025

Utskrift: 10.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med speil fronter.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre. Gulv er i enkelte rom ute av vater.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapper er av type sving. Håndløpere mangler på vegger. Trapp til kjeller er med smalt løp.

Anbefalt tiltak:

Håndløpere bør monteres.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

Ildsteder

Peis i stue 1. etasje.

Skorsteiner inne i huset

Pipe er i teglstein. Pipe må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

**Loft (innredet og uinnredet)**

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik**TG 2****Konstruksjonsoppbygging**

Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

Kun kaldt øverloft som har mangelfull utlufing. Gamle fuktmerker ved pipe.

Anbefalt tiltak:

Her må utlufing utbedres.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik**Rømningsvei**

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik**TG 2****Radon**

Radonmåling er ikke utført.

Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik**Skredfare**

Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i kjeller syd-vest ved vegg vest, er ikke funksjonstestet. Halve brukstiden på rør er nå passert.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør er i plast. Halve brukstiden på rør er nå passert.

TG 2

Varmtvannsbereder

VVS bereder av eldre type montert i kjeller. TG er pga. alder til bereder.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Mangelfull utlufting av boligen innvendig, må utbedres.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Varmepumpe i fra 2018 i 1. etasje.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i stue 2. etasje på vegg syd.
13 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	Ukjent.	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	

Kaffijordet 20

4818 Færvik

Gnr.: 205 Bnr.: 237

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 03.04.2025

Utskrift: 10.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Kaffijordet 20

4818 Færvik

Gnr.: 205 Bnr.: 237

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 03.04.2025

Utskrift: 10.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	

Kaffijordet 20

4818 Færvik

Gnr.: 205 Bnr.: 237

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 03.04.2025

Utskrift: 10.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur	
Rykene - 10.04.2025 Sted - Dato	 ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250042	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christoffer Værstad	Karianne Værstad
Gateadresse	
Kaffijordet 20	
Poststed	Postnr
FÆRVIK	4818
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Randi Ruud Værstad
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1409250042

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Sentralstøvsuger er ikke testet og har heller ikke vært i bruk de senere år. Derfor usikker på om den fungerer som den skal. Det mangler slange. Glassrekkverket på veranda i 1. etasje - mangler litt gjerde helt innerst mot soverom. Det er pr idag en åpning ned mot plenen under veranda. Det vil ikke bli gjort noe videre med dette før overtagelse.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409250042

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christoffer Værstad	a59d15eec51222bc65cae70 9ef1fdbab0ce9cea8	08.05.2025 08:51:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karianne Værstad	5f81544e27f46509b5593f6 044052715b6e851df	12.05.2025 09:16:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

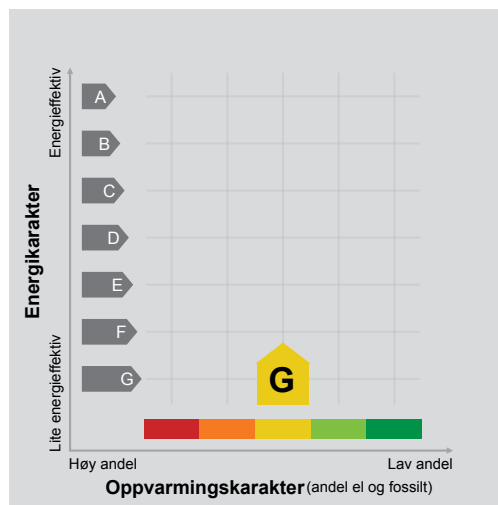
Document reference: 1409250042

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Kaffjordet 20
Postnummer	4818
Sted	FÆRVIK
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	205
Bruksnummer	237
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167128017
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-116958
Dato	08.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

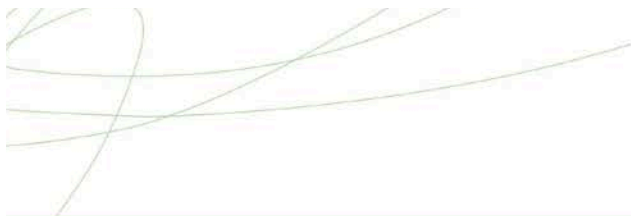
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1900
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 265
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 8: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 10: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 20: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 21: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienser om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.

Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	205	Bnr.:	237	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Kaffijordet 20, 4818 Færvik					Dato:	28.03.2025 GK
Beregnet areal:	824,2 m ²						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	1952						
☐ Ja	☒ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg Finnes ikke					
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

☒	Situasjonskart
☒	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
☒	Vegstatus-kart
☒	Kommunale eiendomsgebyrer
☒	Bygningstegninger
☒	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

- kommuneplan
- reguleringsplan/bebyggelsesplan/planer under arbeid
- reguleringsplan med situasjonskart (situasjonskartet er ikke juridisk bindende)
- reguleringsbestemmelser



Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	☒	☐
Offentlig avløp	☒	☐
Privat avløpsanlegg	☐	☒
Vannmåler	☒	☐

Arendal kommune jobber aktivt med tilsyn av private avløpsløsninger. For husstander som har innlagt vann, privat eller kommunalt, og ikke er koblet til det kommunale avløpsnett, må det forventes tilsyn av anlegget ved eiendommen og potensiell kostnad for utbedring av avløpsanlegget.

Bygninger med slamavskiller som er tilknyttet offentlig avløp kan få pålegg om utkopling av slamavskilleren.

Dersom ledningsnettets krysser privat grunn kan det foreligge spesiell avtale om dette. Avtalen kan enten være tinglyst eller den kan foreligge i kommunens arkiv.

Grunneier vil være ansvarlig for å gjennomføre/bekoste eventuelle tiltak med hensyn til utbedring av lekkasje på private stikkledninger for vann/avløp.

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

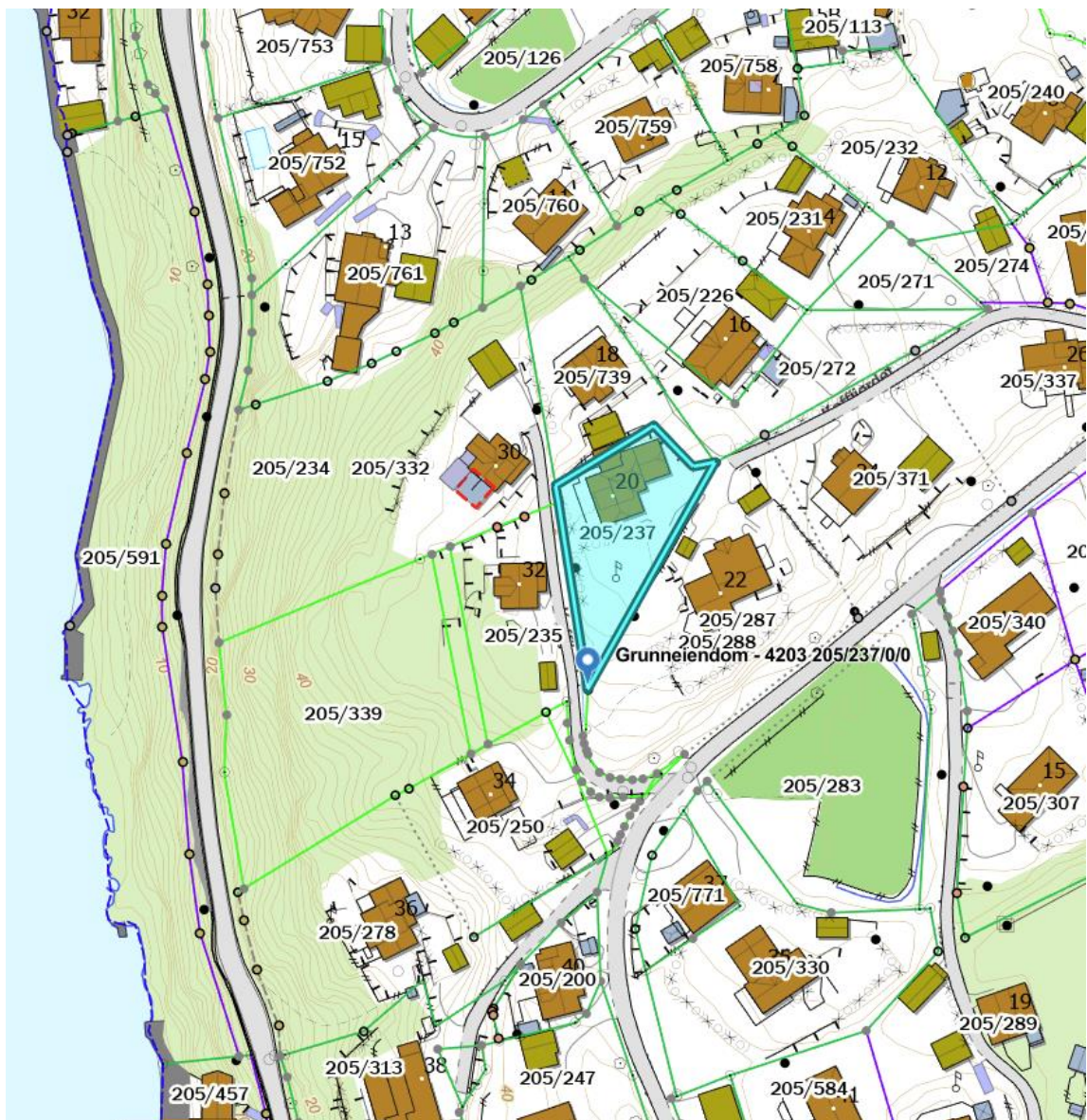
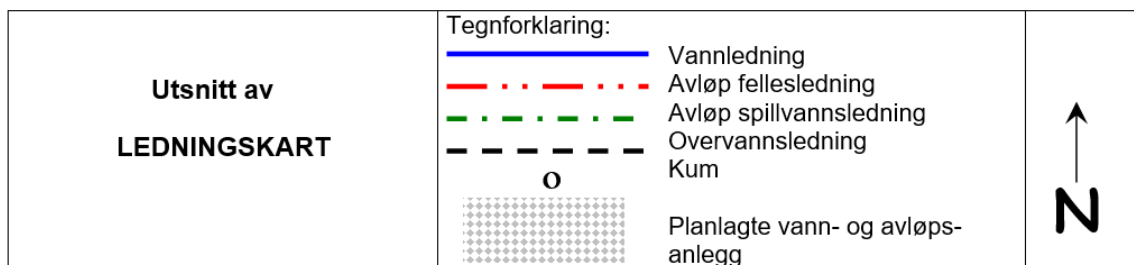
Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 18 776,44
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 8 869

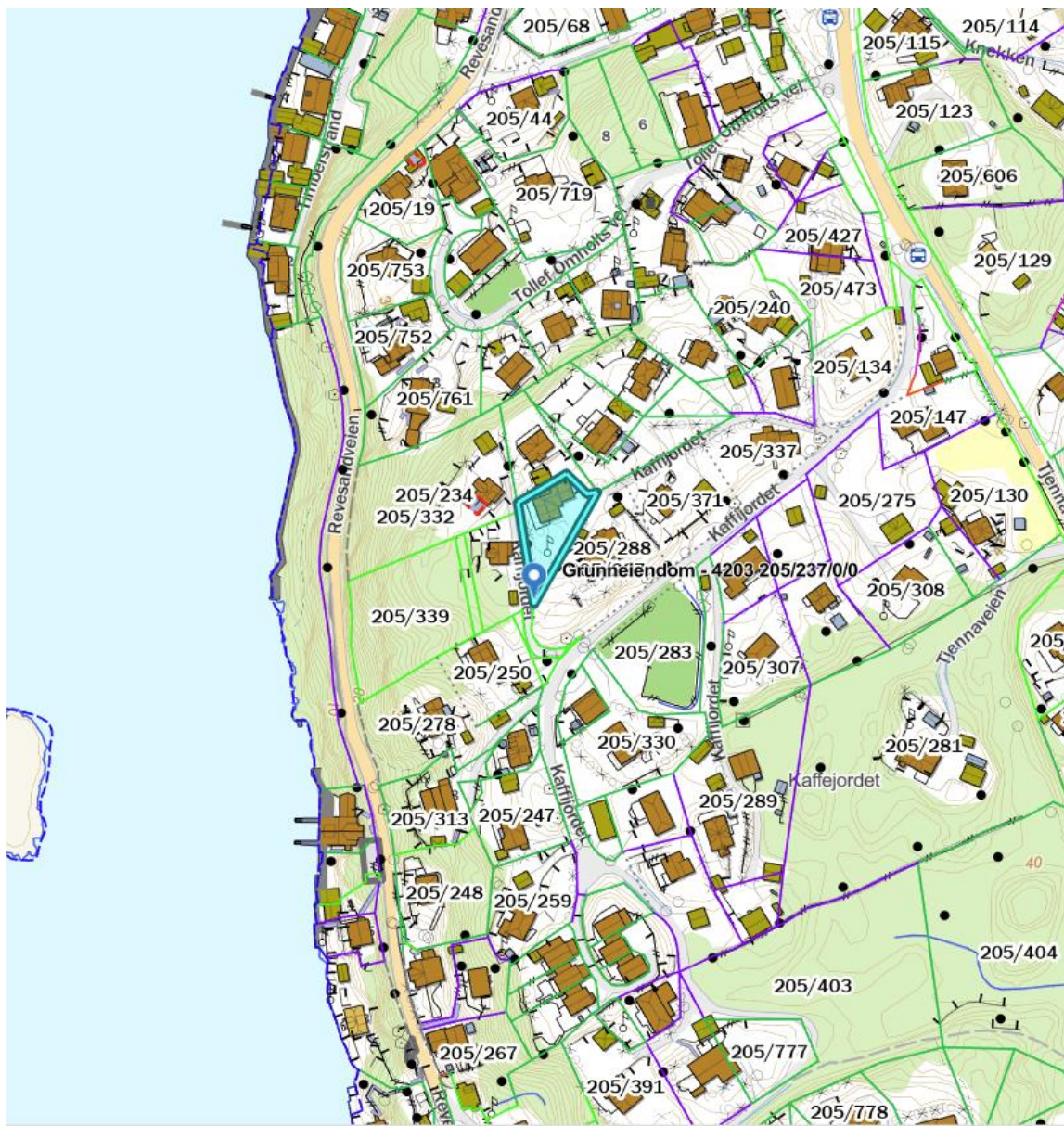
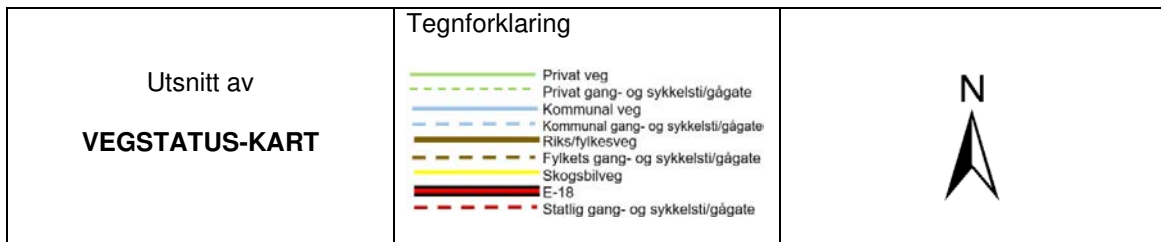
For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år. Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen. Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 853,- pr år.



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 24.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	205	Bruksnr.	237	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kaffjordet 20, 4818 FÆRVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Renovasjon	4 817,84 kr
Sum	4 817,84 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	361,40 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	24,09 kr	1/1	0 %	3 372,25 kr	843,06 kr
				Sum	4 817,83 kr	1 204,46 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.

Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	205	Bnr.:	237	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Kaffijordet 20, 4818 Færvik					Dato:	25.03.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse
Deler av eiendom er innenfor området hensynssone 570; bevaring kulturmiljø

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan: Uregulert

Planer under arbeid:

x

NEI

JA

Merknader:

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.

<https://www.arendal.kommune.no/>

**Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033**

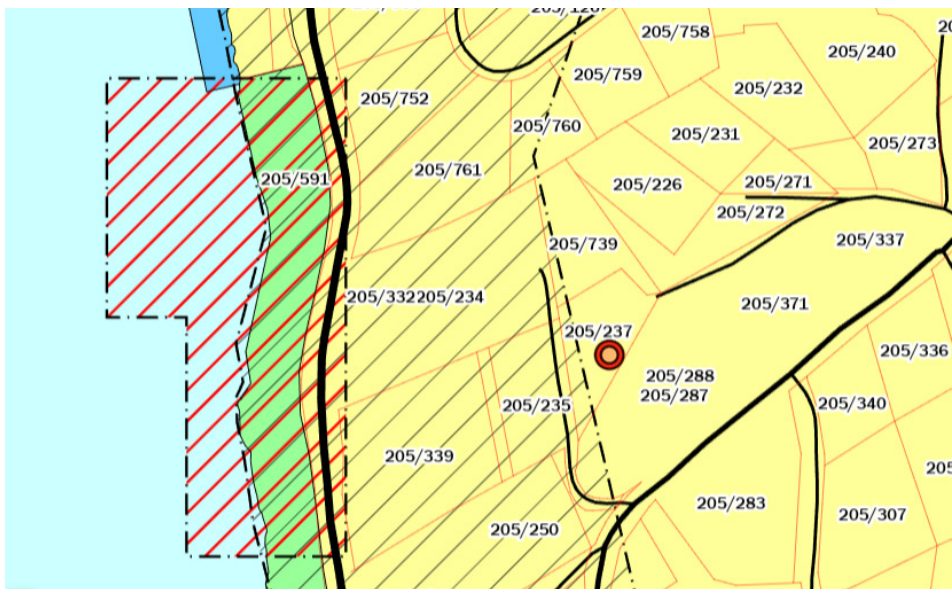
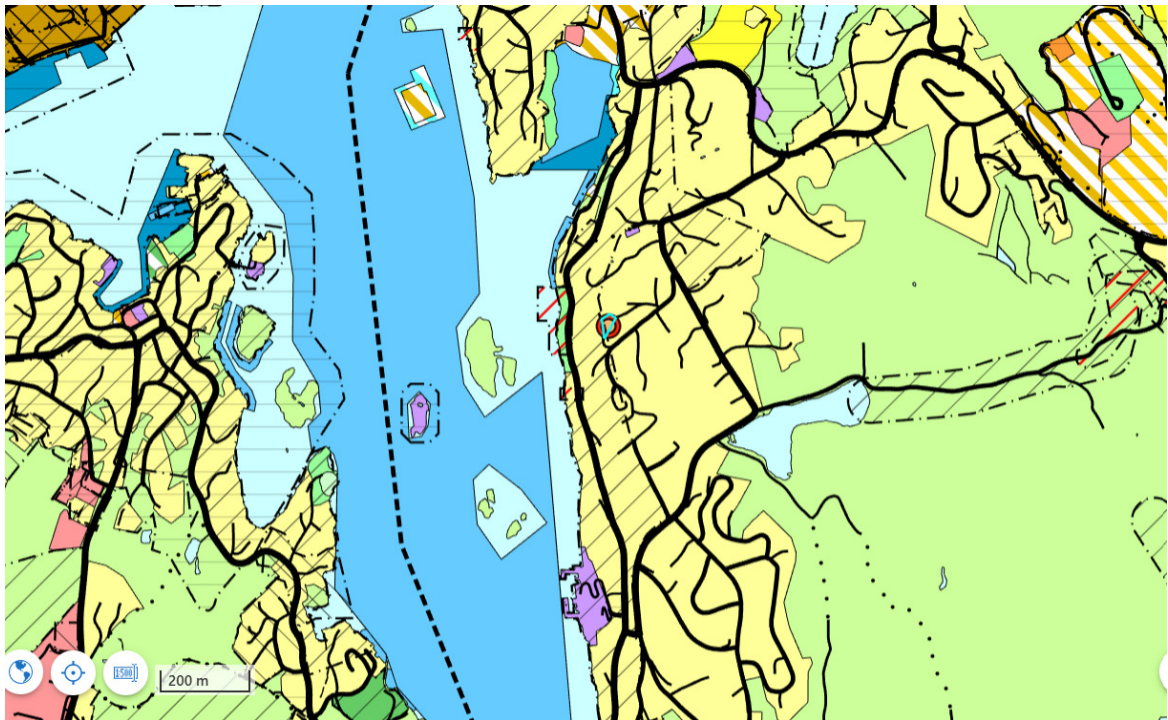


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 205
Bruksnummer: 237

Utskriftsdato/klokkeslett: 27.03.2025 kl. 15:44

Produsert av: Gjevdet Kelmendi - 0906

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	BJØRG
Etableringsdato:	08.07.1936
Skyld:	0,03
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 205 / 237	824,2 m2

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	260658	VÆRSTAD RANDI RUUD			1 / 1

Oversikt over teiger							(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6479036	487528		824,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Status	Tinglysing
			Nettadresse (URL)	Annen referanse	Endret dato	Matrikkelføring
					Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering		01.01.2020		Tinglyst	01.01.2020
					Omnummerert til:	4203 - 205/237
					Omnummerert fra:	0906 - 205/237
Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering		07.01.1992			smatmynd
					Omnummerert til:	0906 - 205/237
					Omnummerert fra:	0921 - 5/237
			Var 921 - 5/237/0/0			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	12.07.1989	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0921 - 5/237 0921 - 5/739	Arealendring -840 840	
Planlagt fradeling Planlagt fradeling	08.07.1936	Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 0921 - 5/237	Arealendring -164	
Planlagt fradeling Planlagt fradeling	08.07.1936	Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 0921 - 5/237	Arealendring -676	
Skylddeling Skylddeling	08.07.1936	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0921 - 5/15 0921 - 5/237	Arealendring -836 836	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	10.06.2016				0906mye 07.07.2016
Oppmålingsforretning	2016/3186	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 205/15	0	
		Berørt	0906 - 205/234	0	
		Berørt	0906 - 205/235	0	
		Berørt	0906 - 205/237	0	
		Berørt	0906 - 205/250	0	
		Berørt	0906 - 205/278	0	
		Berørt	0906 - 205/287	0	
		Berørt	0906 - 205/288	0	
		Berørt	0906 - 205/332	0	
		Berørt	0906 - 205/339	0	
		Berørt	0906 - 601/191	0	

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Kaffijordet	23209	20		Grunnkrets: 2101 Pusnes-Roligheten	
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets: 5 Tromøy	
			6479051	487528	Kirkesokn: 05070201 Tromøy	
					Postnr.område: 4818 FÆRVIK	
					Tettsted: 3511 Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	167 128 017	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	248	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6479051 Øst: 487528	Bruksareal totalt:	248	Avløp:		Tatt i bruk: 01.01.1952
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	32			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	55	0	55	0	0	0	0	0
H01	1	133	0	133	0	0	0	32	0
K01	0	60	0	60	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
23209 Kaffijordet 20	H0101	Bolig	248	0	Kjøkken	0	0	205/237
Bygningsnr:	167 128 017	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	69	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		19.09.1994
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:		01.12.1994
	Nord: 6479077 Øst: 487524	Bruksareal totalt:	69	Avløp:		Tatt i bruk:		10.04.1995
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0					
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:	Elektrisk							

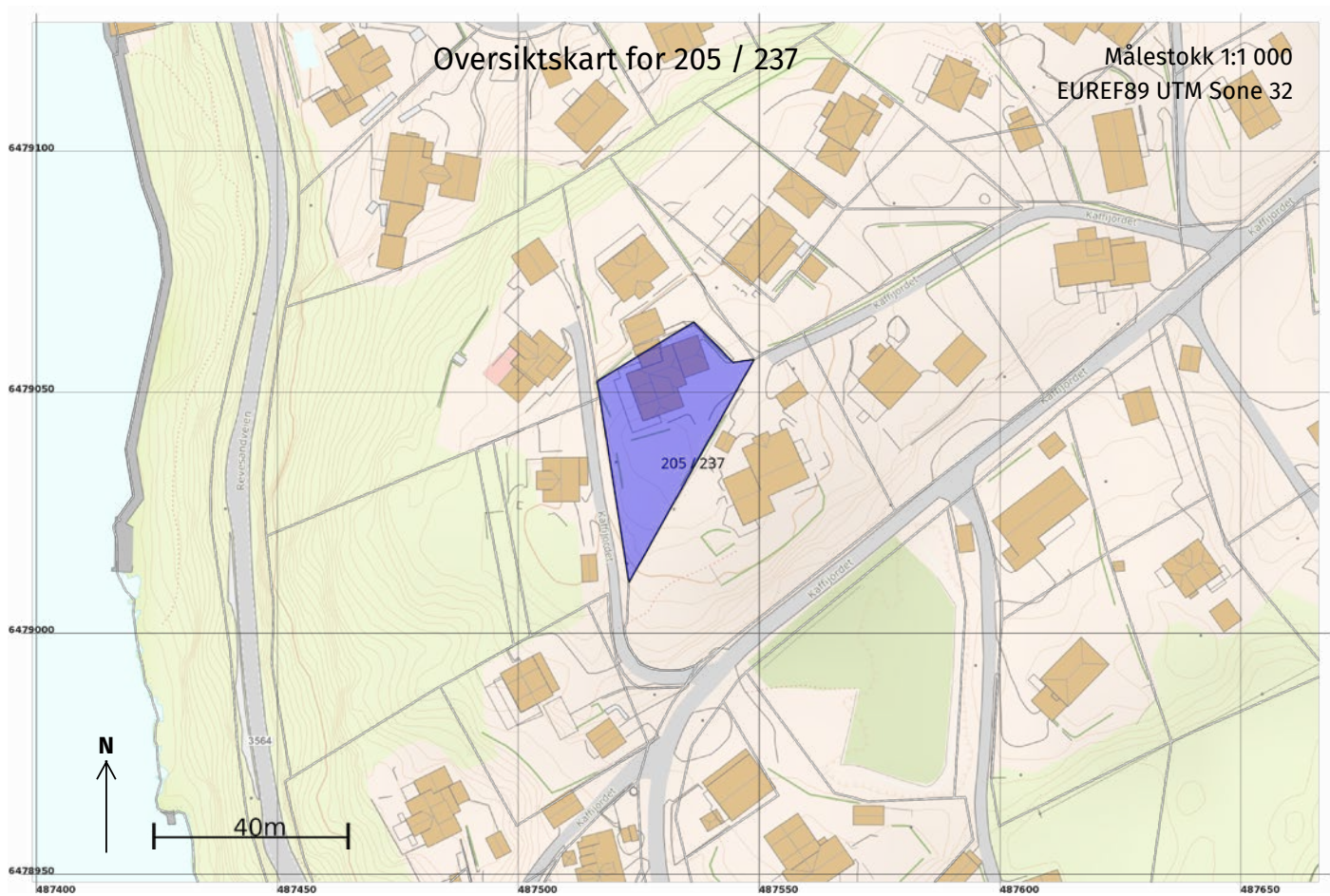
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	21	0	21	0	0	0	0	0
H01	0	48	0	48	0	0	0	0	0

Bruksenheter

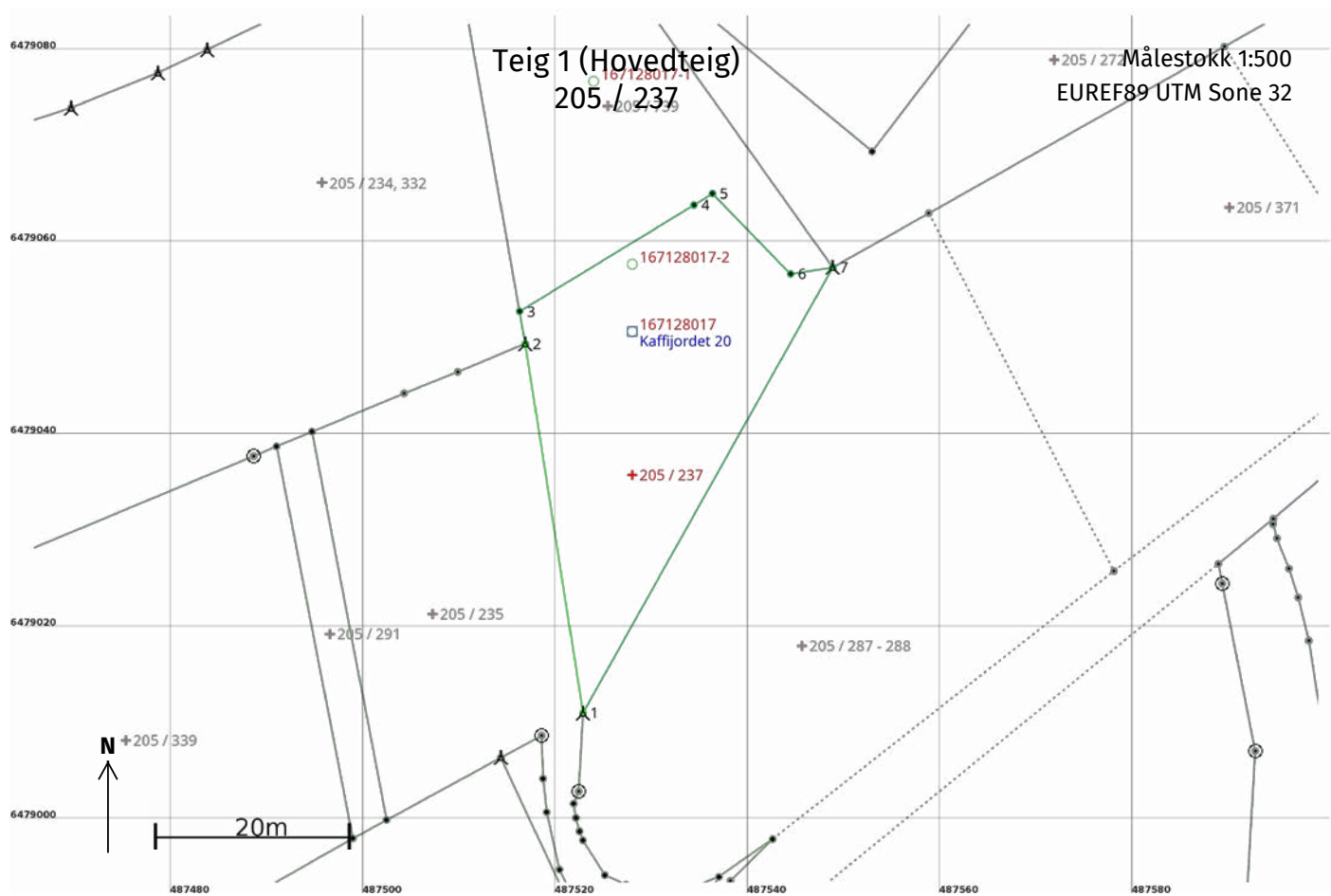
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
23209 Kaffijordet 20		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	205/237

Bygningsnr:	167 128 017	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer					
Løpenr:	2	Bruksareal bolig:	26	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:					
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:					15.07.2008
	Nord: 6479058 Øst: 487528	Bruksareal totalt:	26	Avløp:		Tatt i bruk:					15.03.2012
Bygningsendringskode: Tilbygg		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:					
Bygningstype: Enebolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:					
Næringsgruppe: Bolig		Bruttoareal totalt:	0								
Bygningsstatus: Tatt i bruk		Alternativt areal:	0								
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0								
Oppvarming:											
Etasjer											
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2		
H01	0	26	0	26	0	0	0	0	0		
Bruksenheter											
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
23209 Kaffijordet 20	H0101		Bolig		26	0		0	0	205/237	
Kontaktpersoner											
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn		Bruksenhet	Adresse						
Tiltakshaver		RANDI OG TORSTEIN WÆRSTAD			Kaffijordet 4818 FÆRVIK						



27.03.2025 15:44

Side 7 av 9



27.03.2025 15:44

Side 8 av 9

Areal og koordinater

Areal: 824,2 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6479036 Øst: 487528

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing					
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6479011,38	487522,89	Fjell Bolt	38,81	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6479049,72	487516,90	Fjell Bolt	3,42	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6479053,09	487516,30	Umerket	21,21	10 Terrengmålt	14	
4	6479064,14	487534,41	Umerket	2,27	10 Terrengmålt	14	
5	6479065,32	487536,35	Umerket	11,63	10 Terrengmålt	14	
6	6479056,99	487544,46	Umerket	4,42	10 Terrengmålt	14	
7	6479057,67	487548,83	Jordfast stein Bolt	53,06	10 Terrengmålt	14	

- 1 SEPT. 1994
Jnr. 37343



G 0 2 7 8 / 26876708
205/237 Tegnin 1994-09-01 1671280

ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
19/9 1994, sak nr. /

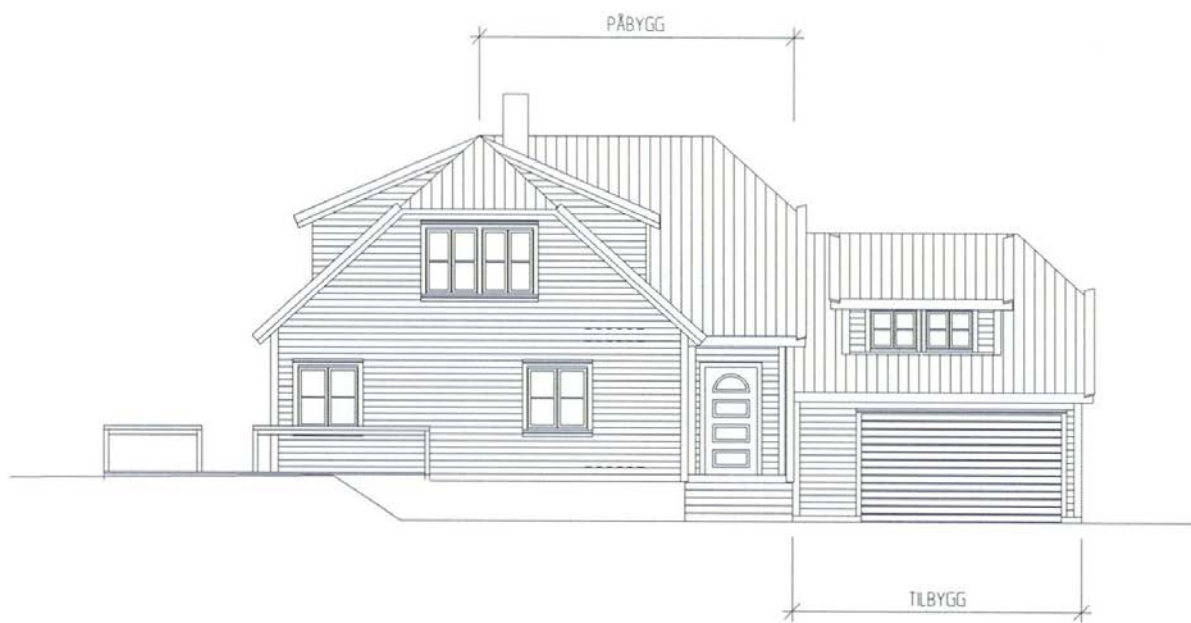
REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SKR.	DATO
Mikalsen	1:100	VERSTAD TILBYGG BOLIG SNITT		
Dato	15.08.94	Kont./Tegner	HB	
Prosjekt	BOH	Kontrollert		
Rev.	42005100.DWG	Plan		
M BENGT G. ARKITEKT OG KONSALENTJENESTER HENRIK IBSENST. 12, GRIMSTAD Tlf. 041 91891 mobil 030 91226		Oppdrags nr.	94-20	
		Tegn.nr.	051	rev. 00

- 1 SEPT. 1994
Jnr. 37343



ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
19/9 1994, sak nr. /

REV.	INDEX	ART.	ENDRINGEN GÆLDER		SDN	DATE
Målestokk	1:100		VÆRSTAD TILBYGG BOLIG FASADE NORD-ØST			
Dato	15.08.94	Konstr./tegnet	HB			
Prosjekt	BCM	Kontrollert				
Flisnr.	42005100.DWG	Flisnr.				
B. MICHALSEN BENGT G. ARKITEKT OG KONSTRUKTØRSKISSE HENRIK IBSENSGT.12, GRMSTAD Tlf. 041 91891 mobil 030 91226			Oppdrag nr. 94-20			
			Tegnr. 054		rev.	00



ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
19/9 1994, sak nr. /

REV. INDEX	ALT	ENDRINGEN GJELDER	SKR	DATE
1:100		VÆRSTAD		
Date	15.08.94	Ansatt/Regnet	TILBYGG BOLIG	
Program	BGM	Ansatt	FASADE SØR-ØST	
Prosjekt	42005100DWG	Prosjekt		
MICHAELSEN		BENGT G.		
HENRIK IBSENST.12, GRIMSTAD		Tlf. 041 91891 mobil 030 91226		
Oppdrag nr.		94-20		
Tegn.no.		055		
Rev.		00		

1 SEPT. 1994
Jnr. 37343



ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
19/9 1994, sak nr. /

REV.	INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	BYG.	DATE
Skala: 1:100			VÆRSTAD		
Dato: 15.08.94			TILBYGG BOLIG		
Prosjekt: BCM			FASADE SØR-VEST		
Fase: 4.2005100/DWG					
B. MICHALSEN BENGT G. ARKITECT OG KONSULENTFIRMA HENRIK IBSEN SGT. 12, GRIMSTAD Tlf. 041 91891 mobil 030 91226			Oppdrag nr. 94-20		
			Tegn. nr. 052 rev. 00		

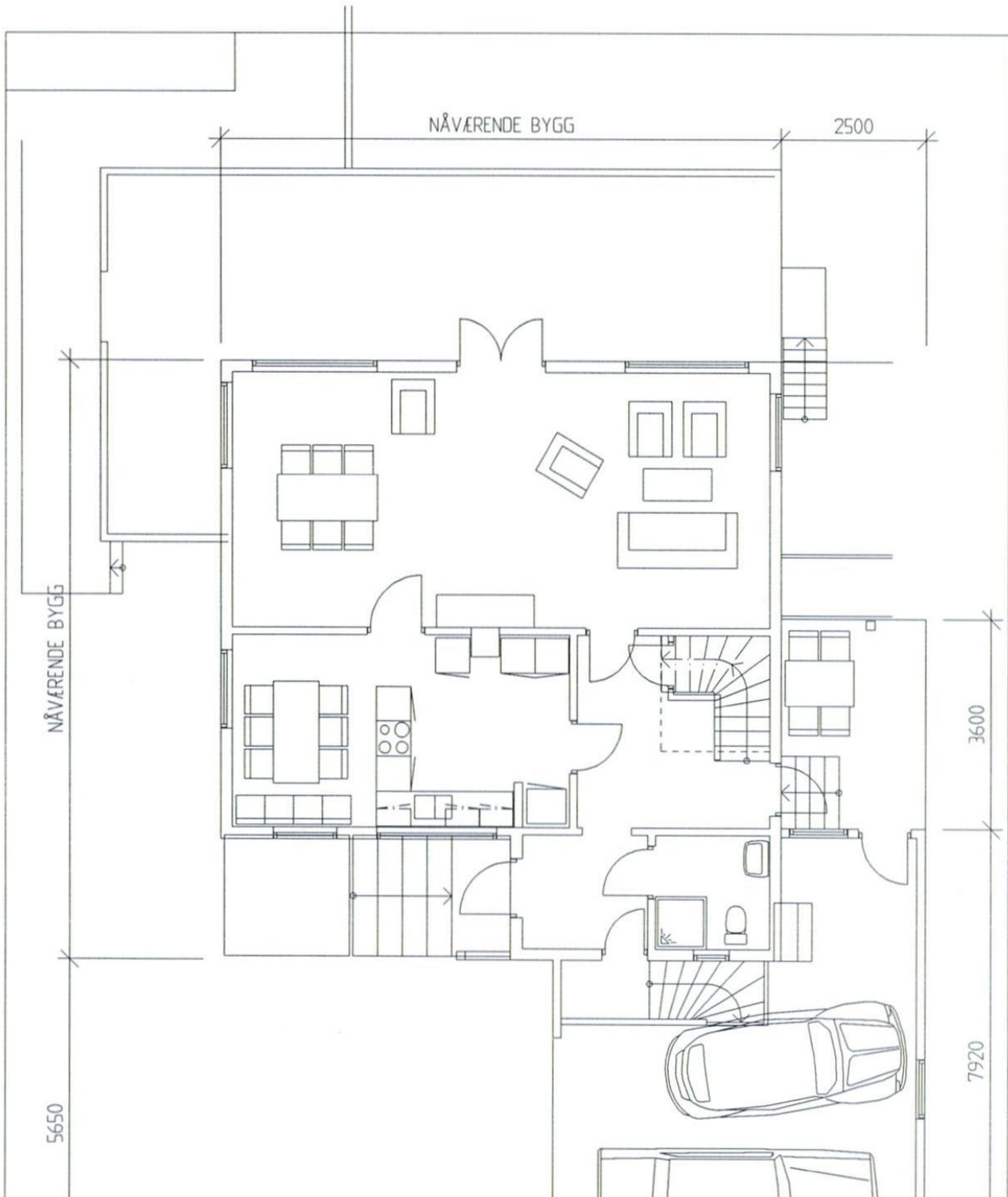
- 1 SEPT. 1994
Jnr. 37343

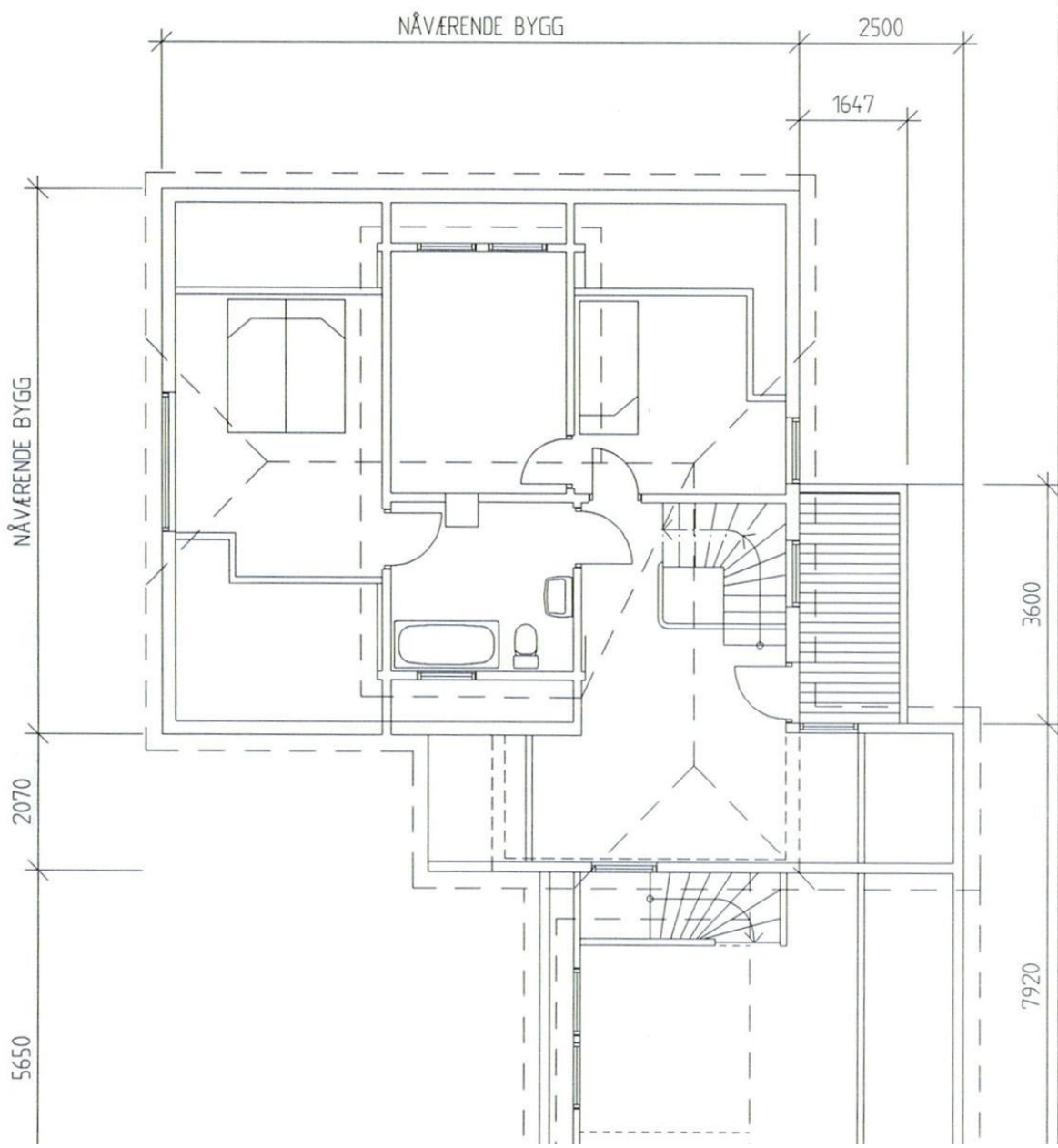


ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
19/9 1994, sak nr. /

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATE
Skala	1:100			
Dato	15.08.94	Kunde / tegner		
Prosjekt	BGM	Kontrollant		
Prosjekt	42095100.DWG	Flisene		
VÆRSTAD		TILBYGG BOLIG		
BENGT G. MICHALSEN		FASADE NORD-VEST		
ARNTSEN OG KONSULENTTJENESTER		Oppdrag nr. 94-20		
HENRIK HENSEN G.T. 12, GRIMSTAD		Tegn. nr. 053		
Tlf. 041 91891 mobil 030 91226		Rev. 00		

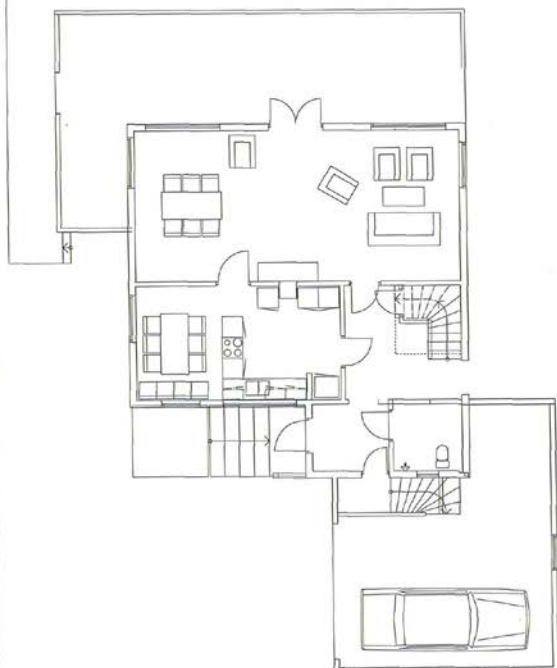
SEPT. 1994
Inr. 37343



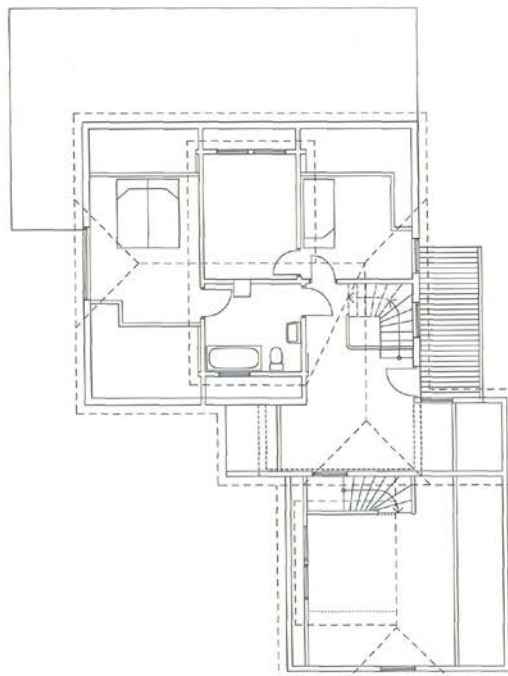


VEDLEGG E1

22 APR. 2008



PLAN 1. ETASJE



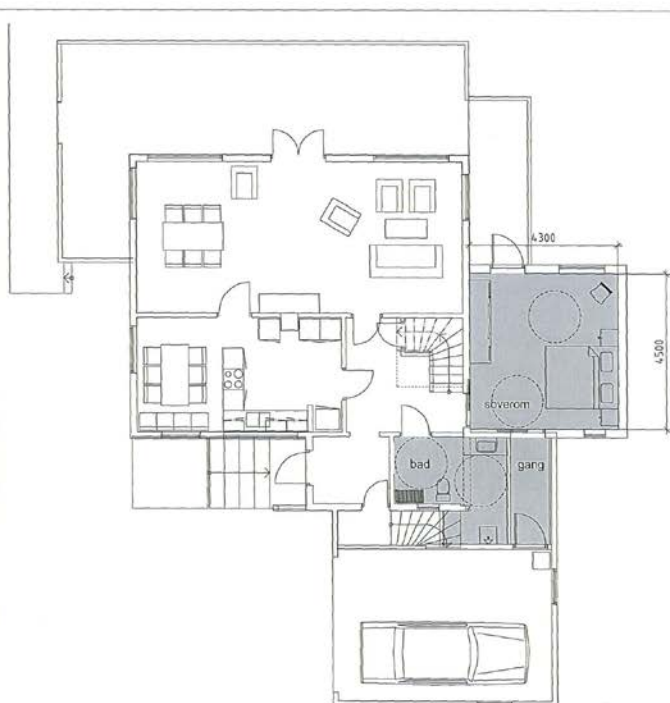
PLAN 2. ETASJE



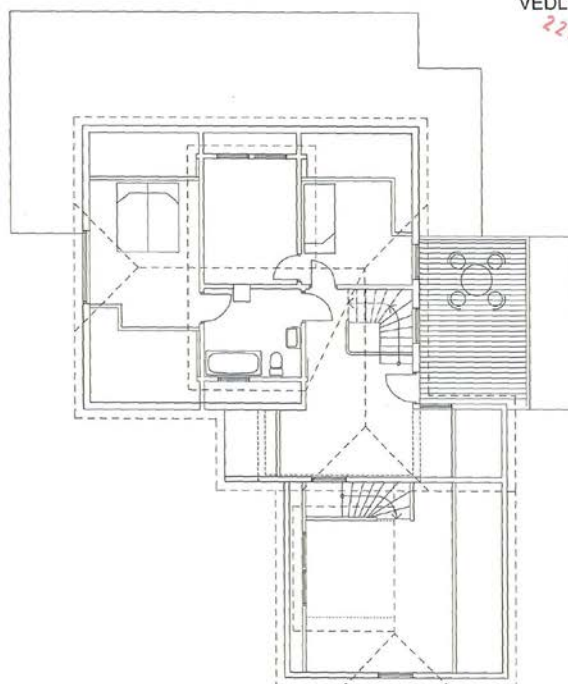
STYRER RAMMESØKNAD			
PROSJEKT KAFFJORDET OMBYGING / TILBYGG			
BYGGHERRE Randi og Torstein Værstad			
TEKNIK A100	REGNING Eksisterende planer (A3)	TEGNET AS	KONTROLL AS
MALESKORR 1:100	DATO 01.04.08		PROSJEKTOR 0826
 Arkitektkontoret Kjell Jensen AS gullveitveien 1100 - 1400 0455 - TELEFON: 47 57 82 85 - TELEFAX: 47 57 82 87			

VEDLEGG E3

22 APR. 2008



PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE

STATUS			
RAMMESØKNAD			
PROSJEKT		KAFFIJORDET	
		OMBYGGING / TILBYGG	
BYGDHERR		Randi og Torstein Værstad	
TITTEL	REV	TEGNING	REGNET / KONTROLL
A102	-	Planer (A3)	AS AS
SKALSTOKK		1:100	SATG 01.04.08
Arkitektkontoret Kjell Jensen AS			PROSJEKTNR 0826
8000 345 4000 ARKITEKT - TELEFON 02 52 52 52 - TELEFAX 02 52 52 52			

VEDLEGG E4

22 APR. 2008



FASADE MOT SYD-ØST



FASADE NORD-VEST



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT NORD-ØST

STATUS			
RAMMESØKNAD			
PROSJEKT			
KAFFIJORDET			
OMBYGING / TILBYGG			
BYGGGERNE			
Randi og Torstein Værstad			
TEGNING	REV.	TEGNING	TEGNET
A103	-	Fasader	AS
MALESTOKK	1:100 (A3)		01.04.08
			PROSJEKT
			0826
Arkitektkontoret Kjøll Jensen AS			
interiørarkitekt as - interiørarkitekt as 8000 245 4000 4000 - 100000 37 07 62 85 - 100000 37 07 62 85			

Ordre: 73978



Eiendom: 4203-205/237

Kaffijordet 20

4818 Færvik

K42030006 Ferdigattest, evt. midlertidig brukstillatelse

ARENDAL KOMMUNE, 28.03.2025 09:59:

Leveret til kunde

Hei, det finnes ikke ferdigattest på denne eiendommen.

Mvh Gjevdet Kelmendi

Ferdig registrert skjema for montert vannmåler

ark.saks.nr: 2012/7627.

G.nr.205.B.nr.237. Ole Torstein Værstad Kaffijordet 20 4818 Færvik

Med Hilsen

Tormod Andersen

Kontrollør, vannmåler installasjoner.

Kommunalteknikk

Tlf (sentralbord) 370 13000

Solborg Driftstasjon, Vannverket

Tlf (direkte) 370 13052

Mobil: 959 30534

tormod.andersen@arendal.kommune.no



Sanitærmelding

Ansvarlig rørlegger

Kunde:	EGIL BRINGSVERD EFTF VVS AS	Orgnr:	975992489
Adresse:	Stigerv 2	Postnr./ sted:	4825ARENDAL
Kontaktperson:	OleBringsverd	Epost:	ole@bringsverd.no
Telefon:	90794180		

Eiendommen

Gnr.:	205	Bnr.:	237
Fnr.:	0	Snr.:	0
Gateadresse:	Kaffijordet20		
Eier:	VÆRSTAD RANDI RUUD		
Adresse:	KAFFIJORDET 20	Postnr./ sted:	4818FÆRVIK

Fagdata

Type søknad:

☐ Ny tilkopling ☐ Omlegging/melding ☒ Utbedring

Plassering:

☐ Innvendig ☐ Utvendig ☒ Innvendig og utvendig

Type bygg:

☒ Bolig ☐ Fritidsbolig ☐ Forretning / kontor
☐ Industri ☐ Driftsbygning, jordbruk ☐ Skole / Forretningslokal

Type anlegg:

Vann

☐ Offentlig ☐ Privat
☐ Helårsvann ☐ Sommervann

Avløp

☒ Offentlig ☐ Privat

Overvann

☐ Offentlig ☐ Privat ☐ Terreng

Anleggsopplysning:

Vann

	Dimensjoner	Materiale	Trykk-klasse
Ledningsdata			
Reduksjonsventil	☐ Ja ☒ Nei	Trykkforsterkning	☐ Ja ☒ Nei
Sil-/filteranlegg	☐ Ja ☒ Nei		
Svømmebasseng	☐ Ja ☒ Nei	Volum:	
Annet utstyr	☐ Ja ☒ Nei	Beskriv	

Avløp

	Dimensjoner:	Materiale:	Trykk-klasse:
Ledningsdata	110	PVC - Polyvinylklorid	
		Volum:	Antall kammer m/volum pr kammer:
Slamavskiller	☐ Ja ☒ Nei		
Fettutskiller	☐ Ja ☒ Nei	Olje-/ Bensinutskiller	☐ Ja ☒ Nei

Overvann			
Ledningsdata	Dimensjoner:	Materiale:	Trykk-klasse:
Tilleggsopplysninger			
Tilleggsopplysninger	Kaffijordet 18 og 20 har felles avløp gjennom borehull syd/øst, dette er kollapse og avløpene må legges om. Nr. 16 har godtatt tilkobling til deres avløp.		

**TROMØY KOMMUNE**

Tlf. (041) 85 433

4818 FÆRVIG



00ULR

167128017 205/237 Rør

TILSAGN OM TILLATELSE TIL TILKOPLING OFF. LEDNINGSNETT

Dette tilsagn gis til: KJELL RUUD
for tilkopl. til off. vannledn. _____ off. avløpsledn. _____
for eiendommen gnr. 5 bnr. 337 fnr. _____
på bakgrunn av søknad dat. 13/6-88
Ansvarlig rørlegger: Th. Brudsen A/S
Entreprenør/ ansvarlig for grøft. ABS Bortec

Arbeidet kan ikke utføres før følgende er etterkommet:

Tilknytningsavgift er betalt

Gravetillatelse er innhentet

Påvisning av evt. kabler

Om nødv. tillatelse til å krysse annens eiendom

Om nødv. tillatelse til tilkopling gjennom annens ledn.nett

Formell tillatelse utstedt til ansvarlig rørlegger

=====

Kontrolldel.

Tilknytningsavg. bet.	dato <u>13/6.88</u>	sign <u>J.M.</u>
Gravetillatelse kom. veg gitt	dato <u>13/6</u>	sign <u>Heldrum ell</u>
Gravetillatelse FV/RV gitt	dato <u>13/6</u>	sign _____
El.kabler påvist Kraftverket	dato _____	sign <u>T. Værestad</u>
Telekabler påvist Televerket	dato _____	sign _____

Ovenstående kontrollert ved Tekn. Etat den _____ sign _____

Formell tilkoplingstillatelse utstedt _____

Søkeren må selv sørge for å få påført nødv. data på kontrolldelen og forevise denne Teknisk Etat.

⊗ På vegne av søker går undertegnede god for at det ikke ligger kabler.

T. Værestad

jfr. 1085 Felles kløkk m/5/739
jfr. 1047 Tidl. anmeldelse vann

1086

SØKNAD OM TILKOPLING OG
UTFØRING AV SANITÆRANLEGG

Det søkes med dette om tillatelse til tilkopling og utføring av sanitæranlegg i henhold til gjeldende avgiftsforskrifter og reglement for sanitæranlegg.			
Til teknisk stat i (Kommunens navn) Tromsø Kommune			
Byggeplass/eiendom, adresse Kaffjordet		Matr.nr. 5	Gnr. Bnr. Parsell nr. 237 739
Eier/fester av eiendom og sanitæranlegg Kjell Erik Ruud		Adresse Brattekleiv 4818 Færevik	
Ansvarshavende rørlegger Egil Bringsverd		Adresse Klodeborg, 4800 Arendal	
Bygningens art (sett x) ☒ Boligbygg ☐ Forretnings-/kontorbygg ☐ Industrielokaler ☐ Skole/forsamlingshus ☐ Annen bygning			
Arbeidets art (sett x) ☒ Nyanlegg ☐ Omlegging/repasasjon ☐ Andre arbeider ☐ Vanninstallasjoner utvendig ☒ Avløpsinstallasjoner utvendig ☐ Vanninstallasjoner innvendig ☐ Avløpsinstallasjoner innvendig			
Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser: Installasjonsarbeidene vil bli utført i henhold til gjeldende lover, forskrifter og reglementer, eventuelt med de lempninger som måtte bli gitt ved dispensasjon. Som eier av anlegg/eiendom forplikter jeg meg til å overholde de til enhver tid gjeldende sanitær- og avgiftsbestemmelser.			
Sted Arendal.		Dato 2/8-89.	
Eiers underskrift Kjell-Erik Ruud		Ansvarshavende rørleggers underskrift Egil Bringsverd	
FOR KOMMUNENS BEHANDLING AV SØKNADEN – IKKE SKRIV HER!!			
Vedtak ☐ Søknaden er godkjent på følgende betingelser ☐ Søknaden er ikke godkjent av følgende grunn			
P.S. I følge søger og nabo Kjell Erik Ruud (5/739) skal denne anmeldelse være felles (jfr 1086) m.h.p. kløkke			
Sted		Dato	
Underskrift			
Anlegget er godkjent.			
Sted		Dato	
Underskrift			

1086

- 1086
- Kloakk
- (1) tidl. boiet ifr anmeldelse T. Vorstedt 1047 (51237)
(2) Fortængelse til ny kloak - udføres nu

205/232

SØKNAD OM TILKOPLING OG
UTFØRING AV SANITÆRANLEGG1047
(Jfr. 931)

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Det søkes med dette om tillatelse til tilkøpling og utføring av sanitæranlegg i henhold til gjeldende avgiftsforskrifter og reglement for sanitæranlegg.

Tromøy kommune

Jnr. 226/46

Møtet 13/6

Arkiv Vidar/Rindaggs

Til teknisk etat i (Kommunens navn)

Tromøy

Byggeplass/eiendom, adresse

Kaffijordet

Matr nr

G nr

5

Br nr

237

Parsell nr

Eier/fester av eiendom og sanitæranlegg

Kjell Ruud

Adresse

Kaffijordet

Ansvarshavende rørlegger

Thv. Bredesen

Adresse

4800 Arendal

Bygningens art (sett x)

☒ Boligbygg☐ Forretnings-/kontorbygg☐ Industrielokaler☐ Skole/forsamlingshus☐ Annen bygning

Arbeidets art (sett x)

☒ Nyanlegg☐ Omlegging/reparasjon☒ Andre arbeider

Tilkøpling på kommunalt anlegg.

☒ Vanninstallasjoner utvendig☐ Avløpsinstallasjoner utvendig☐ Vanninstallasjoner innvendig☐ Avløpsinstallasjoner innvendig

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser:

Installasjonsarbeidene vil bli utført i henhold til gjeldende lover, forskrifter og reglementer, eventuelt med de lempninger som måtte bli gitt ved dispensasjon.

Som eier av anlegg/eiendom forplikter jeg meg til å overholde de til enhver tid gjeldende sanitær- og avgiftsbestemmelser.

Sted

Tromøy

Dato

10/6-88

Eiers underskrift



Sted

Arendal

Postboks 109 - 4801 ARENDAL
Sentralbord (041) 26 225

Ansvarshavende rørleggers underskrift



FOR KOMMUNENS BEHANDLING AV SØKNADEN - SKRIV IKKE HER!

Vedtak

☐ Søknaden er godkjent på følgende betingelser☐ Søknaden er ikke godkjent av følgende grunnK-blankett 54.01 (formularbeskyttet)
Enerett: Kommuneforlaget i Oslo.

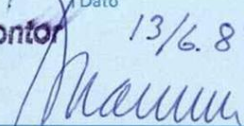
Sted

Tromøy Ingeniørkontor

Dato

13/6.88

Underskrift



Anlegget er godkjent-

Sted

Dato

Underskrift

Vannforsyning			
Stikkledning —	Dim. i mm.	32	Materiale P.E.H
			Trykkklasse MT. 10
Reduksjonsventil	☐ Ja	☒ Nei	Trykkforsterkning
			☐ Ja ☒ Nei
Sil/filteranlegg	☐ Ja	☒ Nei	Vannmåler
			☐ Ja ☒ Nei
Annet utstyr	☐ Ja	☒ Nei	
Avløp	☐ Fellessystem	☐ Dobbeltsystem	
Fellesledning	Dim. i mm.		Materiale
			Trykkklasse
Spillvannsledning	Dim. i mm.		Materiale
			Trykkklasse
Overvannsledning	Dim. i mm.		Materiale
			Trykkklasse
Slamavskiller	☐ Ja	☐ Nei	Vøltvolum i m ³
			Antall kummer
Annet rensetiltak/-utstyr	☐ Ja	☐ Nei	Angi hvilket
Arealer m.m.			
Byggets/tilbyggets areal	Brutto golvflate i m ²	160m ²	Leieareal (boligbygg) i m ²
			142m ²
Opparbeidet hageareal	Areal i m ²	200m ²	Volum i m ³
Vannklosett	☒ Ja	☐ Nei	
Tegningsbilag			
Vedlagt søknaden	☐ Situasjonsplan	☐ Kjellerplan	
			Angi antall
☐ Installasjonstegning	☐ Etasjeplan		
	Angi hvilke		
☐ Andre tegninger			
Tinglyste erklæringer			
Vedlagt søknaden	☐ Tillatelse til å legge og vedlikeholde ledninger, kummer m.v. på andres eiendom.		
☐ Solidarisk ansvar for eiere av felles ledninger.			
☐ Rett og plikt til nødvendig service av pumpeanlegg, maskinelt utstyr m.m.			
☐ Kommunens rett til å kreve provisorisk anlegg satt ut av funksjon ved tilknytning til kommunens ledningsnett.			
☐ Andre forhold	Angi hvilke		
Dispensasjonssøknad (angi grunn)			
Andre opplysninger (bruk om nødvendig baksiden av blanketten)			

Vannforsyning			
Stikkledning –	Dim. i mm. 32	Materiale P.E.H	Trykkklasse NT-10
Reduksjonsventil	☐ Ja ☒ Nei	Trykkforsterkning	☐ Ja ☒ Nei
Sil/filteranlegg	☐ Ja ☒ Nei	Vannmåler	☐ Ja ☒ Nei
Annet utstyr	☐ Ja ☒ Nei		
Avløp	☐ Fellessystem	☐ Dobbeltsystem	
Fellesledning	Dim. i mm.	Materiale	Trykkklasse
Spillvannsledning	Dim. i mm.	Materiale	Trykkklasse
Overvannsledning	Dim. i mm.	Materiale	Trykkklasse
Slamavskiller	☐ Ja ☐ Nei	Våtvolum i m ³	Antall kummer
Annet rensetiltak/-utstyr	☐ Ja ☐ Nei	Angi hvilket	
Arealer m.m.			
Byggets/tilbyggets areal	Brutto golvflate i m ² 160m ²	Leieareal (boligbygg) i m ² 142m ²	Avgiftspliktig tilleggareal i m ²
Opparbeidet hageareal	Areal i m ² 200m ²	Svømmebasseng	Volum i m ³
Vannklosett	☒ Ja ☐ Nei		
Tegningsbilag			
Vedlagt søknaden	☐ Situasjonsplan	☐ Kjellerplan	
	☐ Installasjonstegning	☐ Etasjeplan	Angi antall
	☐ Andre tegninger	Angi hvilke	
Tinglyste erklæringer			
Vedlagt søknaden	☐ Tillatelse til å legge og vedlikeholde ledninger, kummer m.v. på andres eiendom.		
	☐ Solidarisk ansvar for eiere av felles ledninger.		
	☐ Rett og plikt til nødvendig service av pumpeanlegg, maskinelt utstyr m.m.		
	☐ Kommunens rett til å kreve provisorisk anlegg satt ut av funksjon ved tilknytning til kommunens ledningsnett.		
	☐ Andre forhold	Angi hvilke	
Dispensasjonssøknad (angi grunn)			
Andre opplysninger (bruk om nødvendig baksiden av blanketten)			



Nabolagsprofil

Kaffijordet 20 - Nabolaget Pusnes/Roligheten - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

🚗 Kaffijordet Linje 103	4 min 🚶 0.3 km
🚂 Arendal stasjon Linje R50	19 min 🚗 9.6 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 4 min 🚗

Skoler

Roligheden skole (1-10 kl.) 505 elever, 37 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	20 min 🚗
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	22 min 🚗 10.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

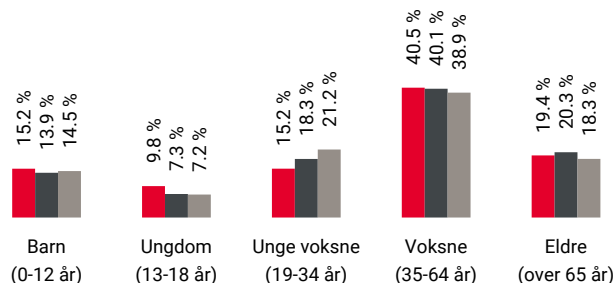
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Pusnes/Roligheten	849	365
🟤 Arendal	39 170	19 324
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Blåklokken barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 🚗 2.2 km
Marisberg barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 🚗 3.3 km
Tybakken barnehage (1-5 år) 38 barn	9 min 🚗 4.6 km

Dagligvare

Coop Extra Tromøytunet PostNord	7 min 🚗 3.6 km
Rema 1000 Krøgenes Post i butikk, PostNord	11 min 🚗 5.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

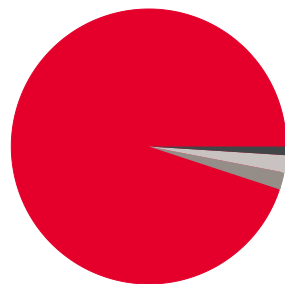
⚽ Kaffijordet - ballbinge 2 min 🚶
Ballspill 0.2 km

⚽ Tjenna ballløkke 7 min 🚶
Ballspill 0.6 km

🚲 MOVA Krøgenes 11 min 🚗

🚲 MOVA Arendal Sentrum 22 min 🚗

Boligmasse



■ 94% enebolig
■ 1% rekkehus
■ 2% blokk
■ 2% annet

Varer/Tjenester



Saltrød Senter

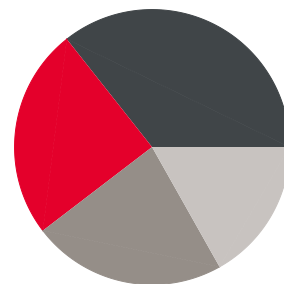
15 min 🚗



Vitusapotek Tromøy

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 23% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



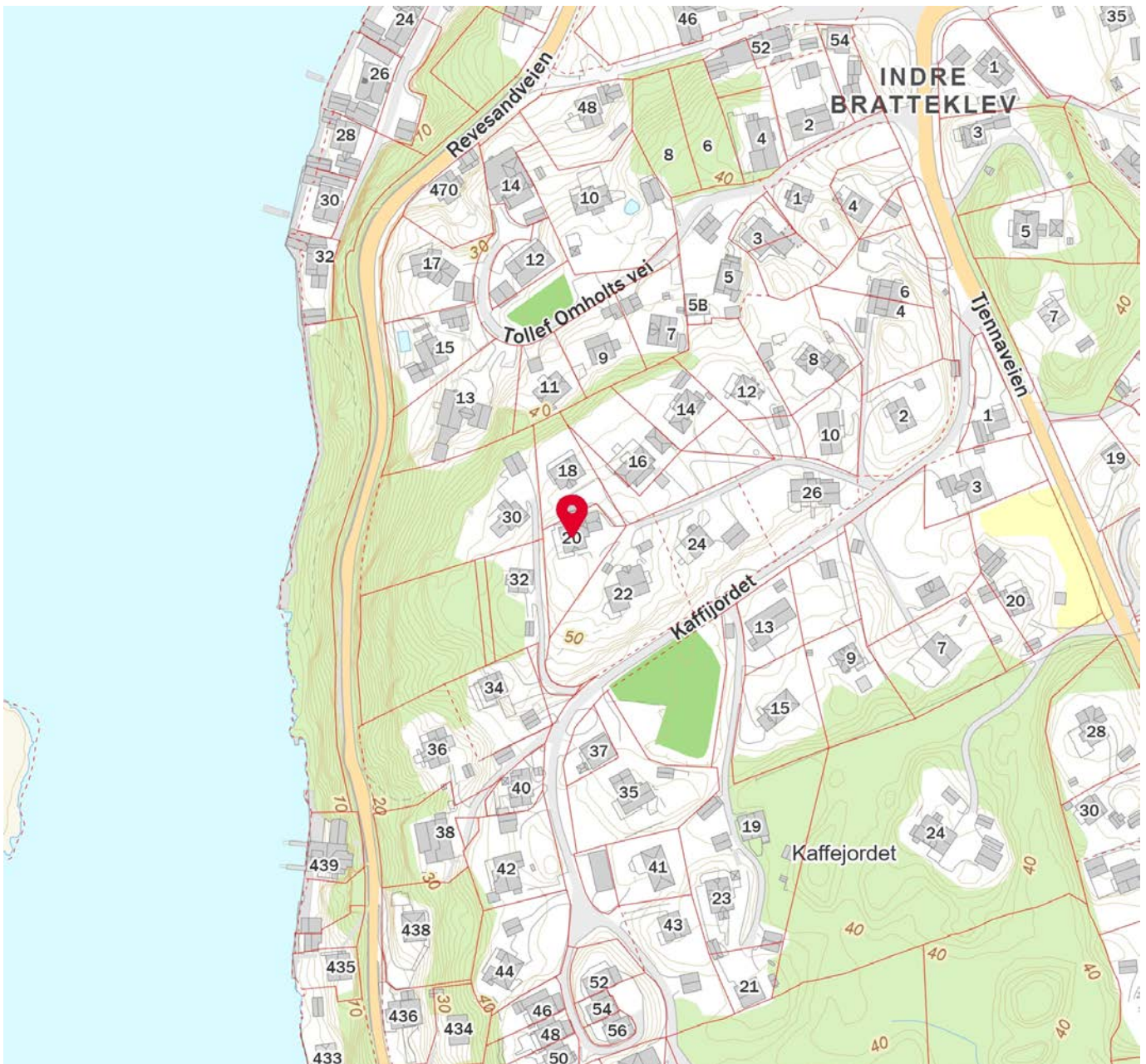
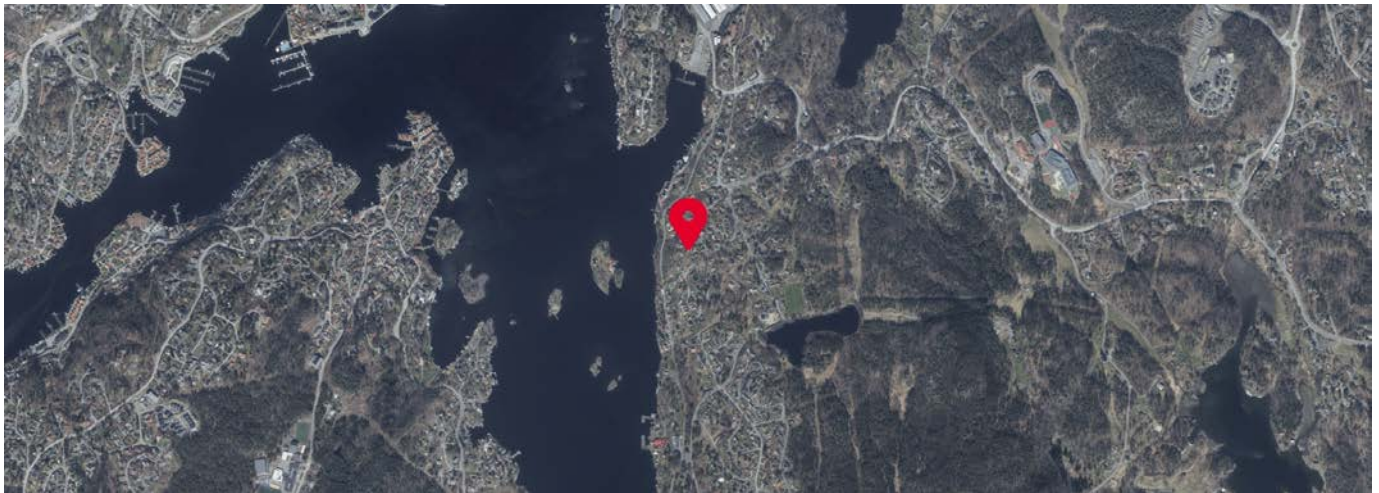
0%

44%

■ Pusnes/Roligheten
■ Arendal
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. 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 med 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 avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 SPØPELKASSER 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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

For eiendommen:

Adresse: Kaffijordet 20
4818 FÆRVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Gundersen

Telefon: 472 01 276
E-post: bjorn.gundersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre