

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Magne Haugås

Mobil 900 20 107

E-post magne.haugas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 290 000,-
Omkostn.: Kr 108 640,-
Total ink omk.: Kr 4 398 640,-
Selger: Thomas Johan Pedersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 111/146 kvm
Tomtstr.: 862 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 24, bnr. 305
Gnr. 24, bnr. 349
Oppdragsnr.: 1409260024

Vik - Enebolig med romslig tomt og garasje i populært boligfelt.

Sentralt på Vik finner man Vindheim 14. Innflytningsklar bolig på romslig tomt i veletablert og barnevennlig nabolag. Boligen går over to etasjer, har familievennlig planløsning og normal standard. Uvendig har man stor garasje og romslig tomt hvor barna kan leke i trygge omgivelser.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	69
Energiattest	97
Nabolagsprofil	102
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 111 kvm

BRA - e: 35 kvm

BRA totalt: 146 kvm

TBA: 51 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 kvm Bad, hall m/trapp, vaskerom, stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 40 kvm Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, toalettrom, bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

51 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 kvm Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

862 kvm

Tomtebeskrivelse

Gnr: 24, bnr: 305 består av asfaltert innkjørsel, enebolig, terrasse og dobbel garasje (328 kvm). I tillegg medfølger tomt med gnr: 24, bnr: 349 (534 kvm.) som består av plen, hekk og fornminne. Fornminne på denne tomten er registrert som en arkeologisk

lokalitet av type gravminne. Dette er automatisk fredet og arealet er skravert på kommunens kart. En slik registrering innebærer som utgangspunkt en begrensning på hva som kan gjøres på tomten. Tomten fremstår som solrik og usjenert. På verandaen sitter man solrikt til fra lunsjtider og utover kvelden.

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert boligområde på Vik. Solrik tomt med stor plen og terrasse. Gangavstand til barne- og ungdomskole, dagligvare og gode bussforbindelser. Flotte turområder og golfbane i nærheten. Kort avstand til strender som Moysand, Grefstadviga og Strand hotell/Hauslandsanden.

Adkomst

Fra Grimstad sentrum kjører du E18 østover og tar av første avkjørsel mot Vik/Fevik. Ta til venstre i rundkjøringen og kjør over fartsdump. Ta deretter første vei til høyre mot Vikheia. Ta til høyre mot Vindheim. Boligen ligger på høyre side av veien etter snuplassen. Velkommen til visning!

Bebyggelsen

Enebolig med frittliggende garasje.

Barnehage/Skole/Fritid

Fjære barneskole (1-7), Fevik Skole (1-10), godt utvalg barnehager i området.

Skolekrets

Vik

Bygningssakkyndig

Espen Vehus Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig: Takteking: Takteking av rød dobbelkrum betongtakstein på lekter med undertak av sutaksplater. Taket er noe mosegrodd, ellers forventet normal slitasjegrاد. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Nedløp og beslag: Takrenner, beslag og nedløp av hvit lakkert stål. Snøfangere, stigetrinn og luftehatt av

rød lakker stål. Heldekkende sort pipebeslag. Beslagene fremstår i god stand med normal elde og slitasje som noe malingssøl på undersiden av takrenner. Annet avvik nevnt under. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Veggkonstruksjon: Yttervegger er utført i bindingsverkskonstruksjon med liggende dobbelfals bordkledning. Kledningen er utlektet og har luftespalte mot bakenforliggende konstruksjon. Utvendig kledning fremstår med normal tilstand og uten registrerte vesentlige skader eller avvik. Kledningen fremstår relativt nymalt.

Takkonstruksjon/Loft: Luftet saltakkonstruksjon med prefabrikkerte A-takstoler i tre delvis understøttet av drager. Konstruksjonen ble besiktiget fra inspeksjonsluke. Synlig undertak av sutaksplater. Det er tilrettelagt for lufting i gesimskasser. Ventiler i møne er registrert fra inspeksjonsluken. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter i konstruksjon. Det ble registrert fukt skjolder på undertaksplatene rundt gjennomføringen til utlufting for kloakk. Vinduer: Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Innadslående åpningsvinduer på loft. Toppsving åpningsvinduer i hovedetasje. Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik utenom at enkelte vinduer noe malingssøl på håndtak og beslag, ellers lite slitasje registrert, men normal aldersslitasje og bruksmerker må likevel kunne forventes. Vedlikehold ifm. av smøring av bevegelige deler vil også være en del av normalt vedlikehold. Dører: - Balkongdør. To-flyet hvitmalt tredør med vindu av 2-lags isolerglass. Ved befaring fremstod ytterdørene med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Dørene fungerte tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet. Det er imidlertid registrert behov for mindre justeringer av enkelte dørblad for å sikre optimal funksjon og redusere risiko for framtidig slitasje eller belastningsskader. Dører: Hovedytterdør. Hvitmalt tredør med vindu av 2-lags isolerglass. Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har markterrasse av tre. Selger opplyser at enkelte terrassebord er byttet nylig. Terrassen var delvis snødekket på befaringstidspunktet. For disse områdene settes tilstandsgrad TGIU som følge av manglende inspeksjonsmulighet.

Innvendig: Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller av tre, som en del av A-takstolen. Må sees i sammenheng med takkonstruksjon. Gulv mot grunn av støpt betong. Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det kun registrert normale avvik alder tatt i betraktning basert på standardens krav. Noe ujevnheter må likevel kunne forventes. Kontrollen er kun stikkmessig utført. Pipe og ildsted: Boligen har vedovn tilkoblet murt lecapipe med pusset overflate. Sotluke. Overflater på pipe er i god stand.

Tomteforhold: Byggegrunn: Ukjent eksakt byggegrunn, mulig av sprengt fjell og andre løsmasser. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger. TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon. Fuktsikring og drenering: Boligen har ikke kjeller. Det er fast dekke med antydning til fall eller drenerende masser rundt boligen. Nedløpsrør fra tak er tilkoblet rørløsning under bakken, videre ukjent. Dreneringsløsninger er under 30 år. Det ble ikke registrert avvik som vil kunne ha innvirkning på selve boligen, da det er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv. Grunnmur og

fundamenter: Støpt ringmur- og støpt plate mot grunn. Ukjent isolasjonsløsning. Normalt for byggeperioden er isolasjon ifm. av isopor e.l. under støp. Betongplaten er i tildekket med gulvoverflater ifm. av fliser og laminatgulv og derfor ikke tilgjengelig for kontroll etter sprekker. Ingen indikasjon på vesentlige skjevheter eller andre forhold som kan relateres til feil ved grunnmursarbeid. Terrengforhold: Gårdsplassen er asfaltert. Terrenget og området rundt boligen er delvis dekket av snø i hagen. Ved bare flekker kan det skimtes terrasse og plen. Eiendommen virker i all hovedsak å være flat, med enkelte jordfyllingshauger. Eiendommen ligger innenfor område som er merket som aktsomhetsområde for kvikkleireskred av NVE. Utvendige vann- og avløpsledninger: Vann og avløpsrør av plast fra byggeår. Boligen er tilkoblet offentlig vann og avløp.

GARASJE

Frittstående garasje oppført i 2005, levert som elementgarasje fra Igland Garasjen. Garasjen er fundamentert med betongsåle og ringmur av Leca. Veggkonstruksjon er oppført i tre med vindsperre og utvendig liggende trekledning uten utlekting. Kledningen er hvitmalt, og fremstår relativt nymalt. Garasjen er uisolert og ventilert med lufting i takutstikk. Garasjen har leddport av stål med elektrisk åpner. Det er sidedør i tre. Samt trevindu med 2- lags isolerglass. Takkonstruksjonen består av A-takstoler med saltak. Taket er tekket med dobbelkrum betongtakstein og undertak av sutaksplater. Takrenner, beslag og nedløp er utført i stål. Det er ikke montert snøfangere på taket. Det er innvendig trapp til loft. Loftet har gulv av sponplater og er ikke regnet som målbart areal. Det er innlagt strøm i garasjen. Elektrisk portåpner er opplyst å være defekt på befaringstidspunktet. Garasjens materialvalg og utforming er tilpasset boligen på eiendommen.

Takstmann har utarbeidet tilstandsrapport og følgende forhold har fått TG2:

Sotluke: TG2. For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

TG2

Nedløp og beslag

Det mangler snøfanger på deler av taket der adkomst til boligen skjer.

Teknisk forskrift 1997- 2010. §7-45. Nedfall fra byggverk.

"Byggverk eller del av byggverk skal utføres slik at det ikke faller ned med fare for skade på mennesker, dyr eller utstyr. Fasadematerialer må utføres og festes slik at de under forekommende klimatiske forhold og dimensjonerende laster ikke faller ned. Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg."

Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfanger på den delen av taket ved adkomsten der snøfanger mangler. Hvor nedfallet kan treffe personer.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det ble registrert fuktskjolder på undertaksplatene rundt gjennomføringen til utlufting for kloakk.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Dette kan være eldre skjolder. Det burde undersøkes nærmere for å avklare om det må gjøres tiltak.

Overflater

Det er registrert svelleskader i skjøtene på laminatgulv i stue.

Konsekvens/tiltak: Avviket anses av estetisk. Ny eier må selv vurdere behov for utbedring.

Pipe og ildsted

Det mangler ubrennbar plate under/foran sotluke.

Konsekvens/tiltak: For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

Hovedetasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak: Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Hovedetasje - Bad - Overflater Gulv

Grunnet stort dusjkabinett lar det seg ikke gjøre å måle fallforhold på en tilstrekkelig måte.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres nærmere undersøkelser.

Hovedetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak: Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Hovedetasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Hovedetasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak: Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Hovedetasje - Vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Hovedetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Ikke tilfredsstillende fall til sluk eller oppkant ved terskel.

Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Hovedetasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

-Undersiden av laminat benkeplate er svullet i området ved vask og oppvaskmaskin.

-En av skuffer har mindre skade på fronten.

-Frontene fremstår gulnet.

Konsekvens/tiltak: Avviket er kun estetisk og har ingen konsekvens. Utbedring vil være naturlig i forbindelse med oppussing.

Loft - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Vannledninger

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TGIU

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Boligen har markterrasse av tre.

Selger opplyser at enkelte terrassebord er byttet nylig.

Terrassen var delvis snødekket på befaringstidspunktet. For disse områdene settes tilstandsgrad TGIU som følge av manglende inspeksjonsmulighet. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja. Har vært en maur inne og ute som Pelias har fjernet. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: Pelias.

Beskrivelse av arbeidet: Brukte middel gjentatte ganger og fjernet maurene.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja. Baderomsviften sluttet å virke for 1 mnd siden, fikk installert ny 16.2 2026 av faglært. Østerhus elektro.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Firmanavn: Østerhus elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til ny baderomsvifte bad nede. Hvilket år ble jobben fullført? 2025. Firmanavn: Kenneth Eivind Nystad.

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet vifte på toalett oppe, isolert. Vennetjeneste av Byggmester Kenneth Eivind Nystad. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Firmanavn: Østerhus elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Blendet bryter oppe på toalett etter fjerning av vifte. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: Østerhus elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe installert. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: Østerhus elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Installert elbil lader.

Innhold

1. etasje: Hall m/trapp, bad, vaskerom, stue/kjøkken

2. etasje: Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, toalettrom, bod

Standard

Pen og velholdt enebolig for de som ønsker å flytte rett inn. Vindheim 14 er en romslig familiebolig med kvaliteter hele familien vil sette pris på.

Når man går inn i boligen møtes man av innbydende gang med stort garderobeskap. Adkomst til stort, flislagt bad med varmekabler i gulvet og steamdusj/massasjedusj med boblebad. Videre har man vaskerom under trapp. Her har man utnyttet ekstraareal på en fin måte slik at man får gode lagringsmuligheter.

Stue og kjøkken har åpen løsning med lyse flater og barløsning på kjøkken. Kjøkkenet har god skaplass/benkeplass og fliser mellom over-og underskap. Stuen er vinklet og byr på god plass til både spisebord og tv / mediakrok. Fra spisedelen har man fint utsyn over egen tomt med stor terrasse og kveldssol. Det er også installert vedovn i stuen.

2. etg. er innredet med 4 soverom, toalettrom og bod. Soverommene er tapetsert i tidsriktige farger som gir et nøytralt og innbydende preg.

Dobbel garasje med trapp opp til loft. Loftet er ikke innredet og benyttes i dag kun til lagring.

Det er innlagt kabel/bredbånd fra GET samt fiber fra Telenor/Canal Digital.

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.

Hvitevarer

Hvitevarer følger salget.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen tomt samt i garasje.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Strøm og ved. Varmepumpe er installert.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 290 000

Omkostninger kjøper

4 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

108 640 (Omkostninger totalt)

125 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 398 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 415 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 418 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 8 452 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg på egen faktura fra Agder Renovasjon. i 2025 var fakturert beløp kr. 3132,- (miniabonnement)

Eiendomsskatt

Kr 3 560 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 898 193 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 592 413 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for bnr. 349 er oppgitt til å være kr. 5000,-

Tilbud om 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 24, bruksnummer 305 i Grimstad kommune. Gårdsnummer 24, bruksnummer 349 i Grimstad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4202/24/305:

11.01.2005 - Dokumentnr: 136 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

17.02.2026 - Dokumentnr: 185075 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: De Presno & Partnere AS
Org.nr: 991 843 566
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

07.02.2003 - Dokumentnr: 671 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4202 Gnr:24 Bnr:81

01.01.2020 - Dokumentnr: 479602 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0904 Gnr:24 Bnr:305

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 27.12.2004. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes: Teknisk anlegg ute. Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført.

Det foreligger ikke ferdigattest for garasje men det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.12.2004.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kommunedelplan foreligger - Kart vedlagt salgsoppgaven.

Arealplaner under arbeid

Dato: 2026-02-13
Planident:278,286
Plannavn: Indre Hestehagen Boligområde, Vik, Monen
Plankart vedlagt salgsoppgaven.

Reguleringsbestemmelser
Navn: Reguleringsbestemmelser for Vikhei, Grimstad kommune.
Vedtatt: 23.11.2000
Vedlagt salgsoppgaven.

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.

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Etter egen avtale med selger.

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

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

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæring
Megleropplysninger
Matrikkelbrev
Reguleringskart
Reguleringsbestemmelser
Energimerking
Budskjema

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon: Provisjon er avtalt til 1,2 % av oppnådd salgssum.

Markedspakke: Kr. 12800,-

Fotograf: Kr. 4000,-

Kommunale opplysninger: Kr. 6918,-

Garantipremie: Kr. 4500,-

Oppgjørsvederlag: 7950,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: 4889,-

Ansvarlig megler

Magne Haugås

Eiendomsmegler / Partner

magne.haugas@aktiv.no

Tlf: 900 20 107

Ansvarlig megler bistås av

Magne Haugås

Eiendomsmegler / Partner

magne.haugas@aktiv.no

Tlf: 900 20 107

Oppdragstaker

De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566

Vestre Gate 2, 4836 Arendal

Salgsoppgavedato

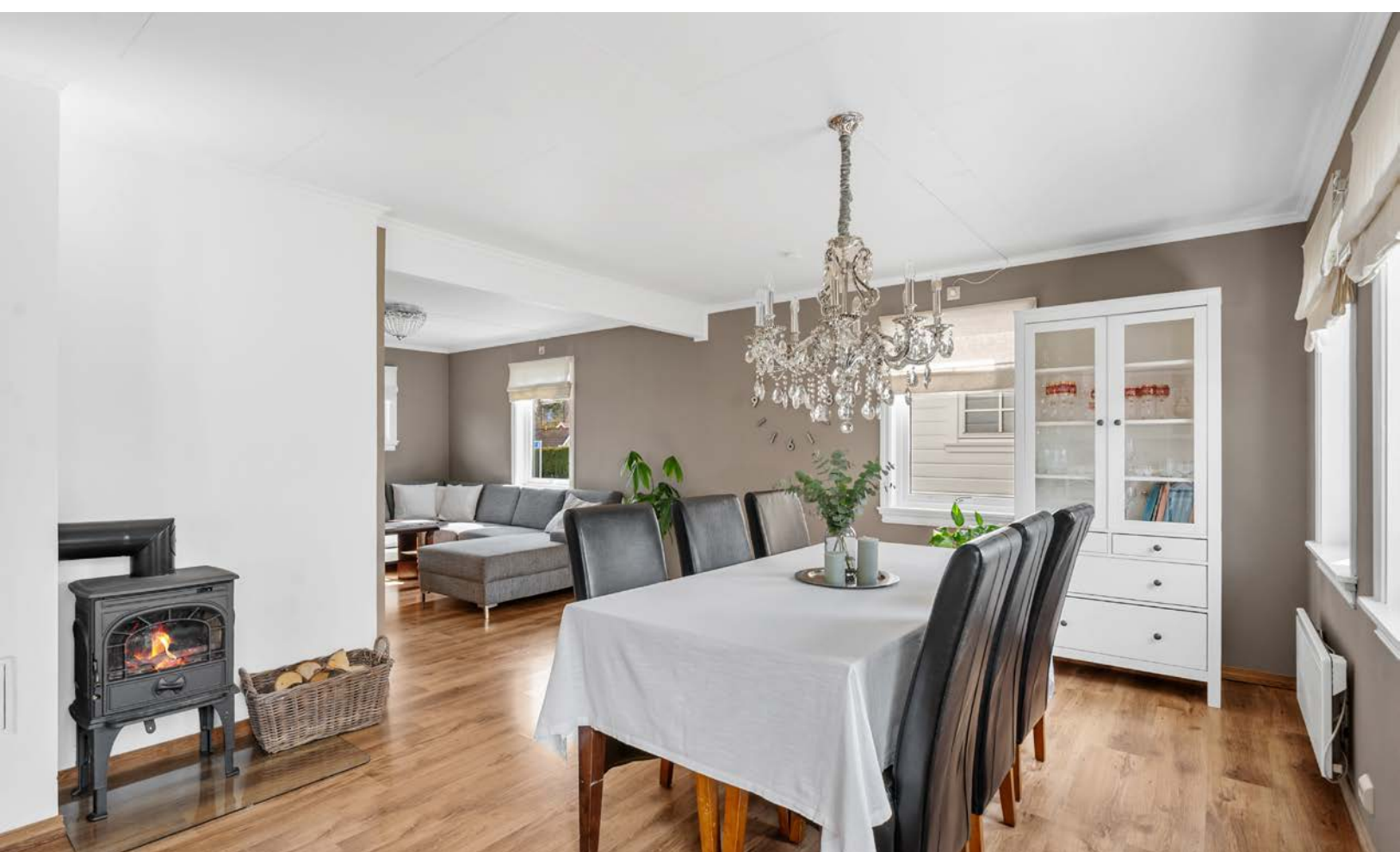
17.04.2026









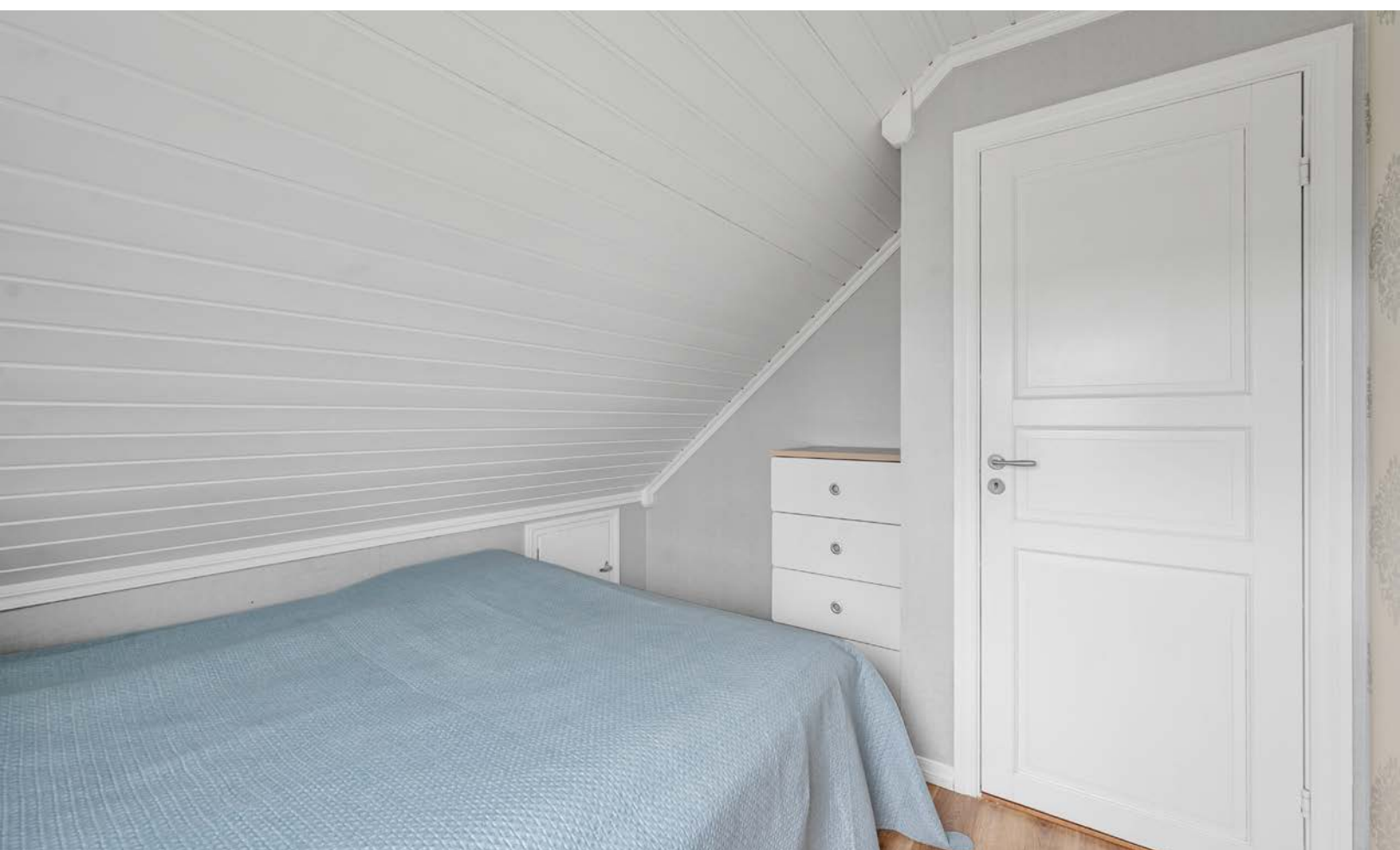










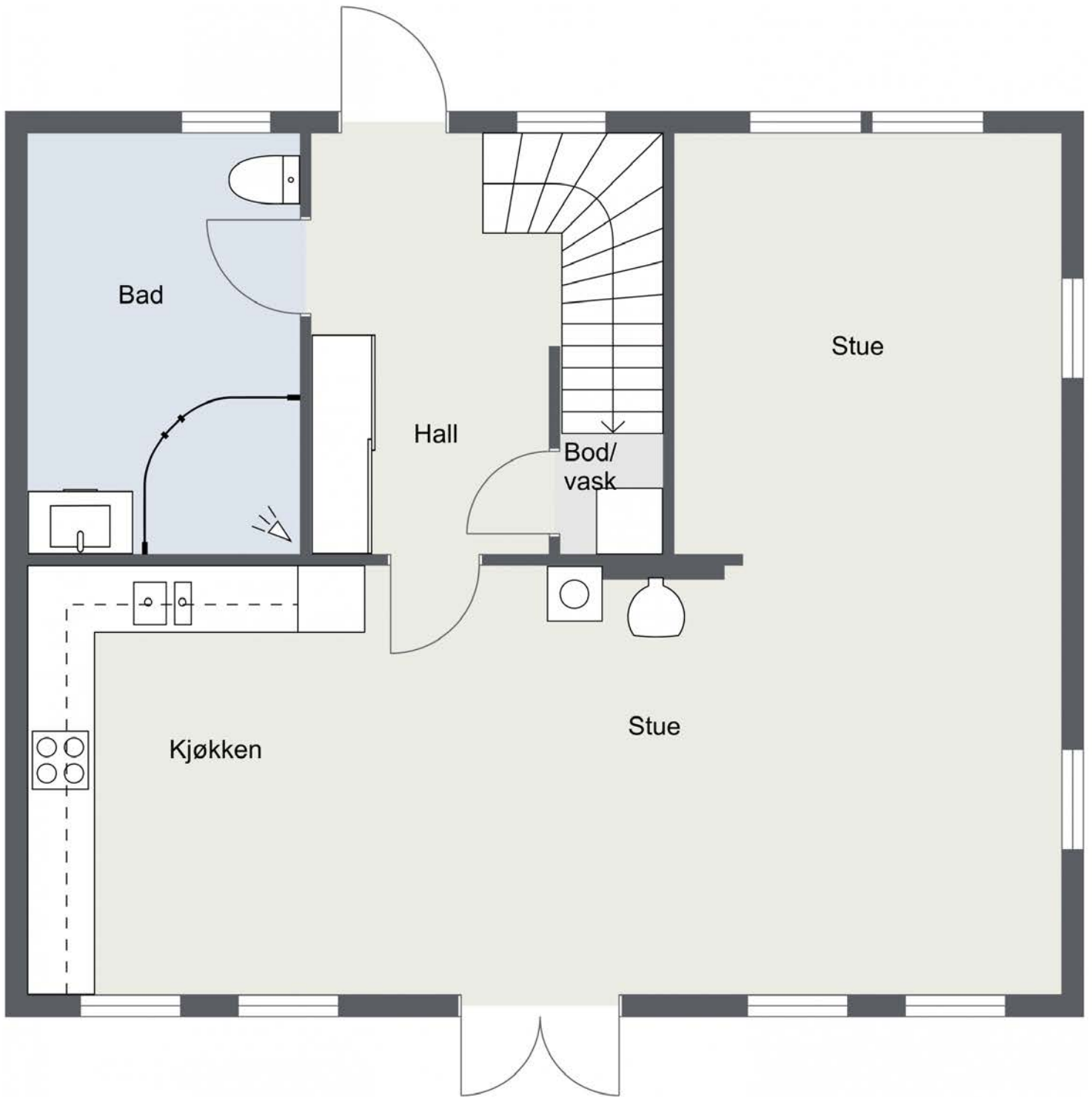




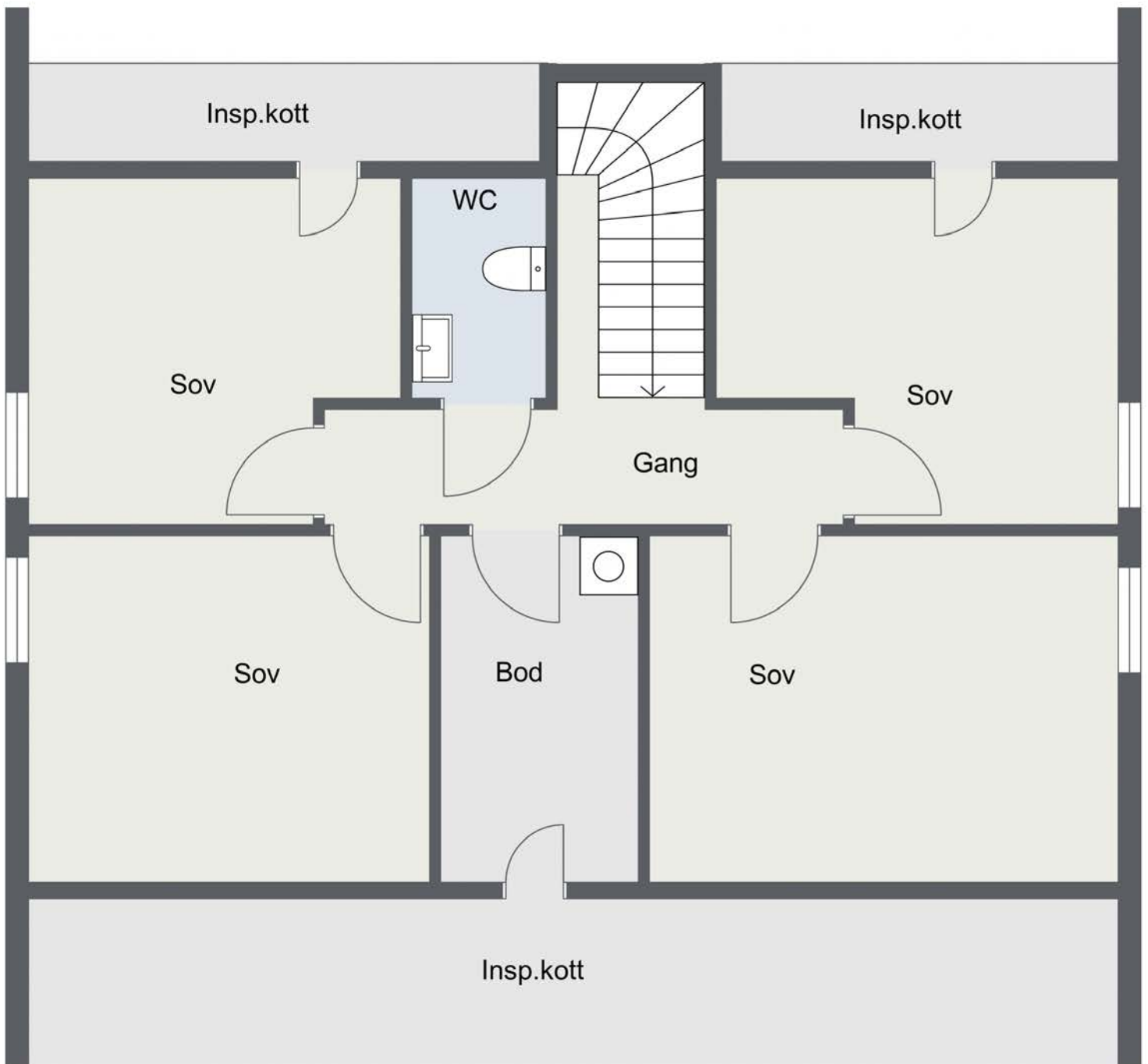








Loft




aktiv.

iD
IMAGEDAY

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vindheim 14 , 4885 GRIMSTAD

 GRIMSTAD kommune

 gnr. 24, bnr. 305

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

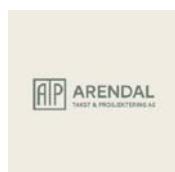
Oppdragsnr.: 22677-1008

Eiendomsverdi ref nr: LW8782

Autorisert foretak: Arendal Takst & Prosjektering AS

Sertifisert Takstingeniør: Espen Vehus Pedersen

Vår ref: Espen Vehus
Pedersen



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

Arendal Takst & Prosjektering AS

Arendal Takst & Prosjektering AS er din lokale takstmann fra Arendal og dekker hele østre Agder.

Arendal takst & prosjektering AS er medlem av Norsk takst og takstmenn fra ATP er sertifisert takstmann.

Vi hjelper med tilstandsrapport, arealoppmåling, verditaksering, forhåndstakst og uavhengig kontroll.



Rapportansvarlig

Espen Vehus Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
espen@arendaltakst.no
958 90 093



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i normal teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitaskjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Hele rapporten må leses.

Enebolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bolig oppført i tre over grunnmur av betong og støpt plate mot grunn. Yttervegger er utført i bindingsverkskonstruksjon med liggende dobbelfals bordkledning. Kledningen er utlektet og har luftespalte mot bakenforliggende konstruksjon.

Taktekking av rød dobbelkrum betongtakstein på lekter med undertak av sutakplater. Luftet saltak-konstruksjon med prefabrikkerte A-takstoler i tre delvis understøttet av drager.

Takrenner, beslag og nedløp av hvit lakkert stål.
Snøfangere, stigetrinn og luftehatt av rød lakkert stål
Heldekkende sort pipebeslag

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Innadslående åpningsvinduer på loft. Toppsving åpningsvinduer i hovedetasje.

Hovedytterdør. Hvitmalt tredør med vindu av 2-lags isolerglass
Balkongdør. To-flyet hvitmalt tredør med vindu av 2-lags isolerglass

Boligen har markterrasse av tre med utgang fra stue. Ellers asfaltert gårdsplass og hage av plen.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Laminat på gulv.
Vegger er malte og tapetserte plater.
Innvendig tak er av malte himlingsplater i hovedetasjen og malt panel på loftet.

Etasjeskiller av tre, som en del av A-takstolen.
Gulv mot grunn av støpt betong.

Boligen har vedovn tilkoblet murt lecapipe med pusset overflate.

Innvendig trapp av hvitmalt furu.

Malte tre/fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Bad fra byggeår med flislagte gulv og vegger. Innvendig tak av malte himlingsplater.
Rommet er innredet med gulvmontert toalett, servantskap med nedfalt vask og kombinert dusjkabinett med boblebad.

Vaskerom
Vaskerom med våtromsbelegg på gulv med oppkant på vegger.

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider og vannfordelingskap.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har hvitevarer som fastmontert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og Kjøøl/ frysenskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med vinylbelegg på gulv. Veggplater med malt strie. Malt panel i innvendig tak.
Rommet er innredet med gulvmontert toalett, enkel veggmontert håndvask og speilskap over.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrøropplegget er plast av typen rør-i-rør med vannfordelingskap på vaskerom.

Avløpsrør av plast.

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved at vinduer åpnes. Normalt for byggeperioden.

Luft til luft varmpumpe.

Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i vaskerom.

Elektrisk anlegg fra byggeår med vippesikringer.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

I følge kommunale opplysninger foreligger midlertidig brukstillatelse fra 2004. Men ingen ferdigattest.

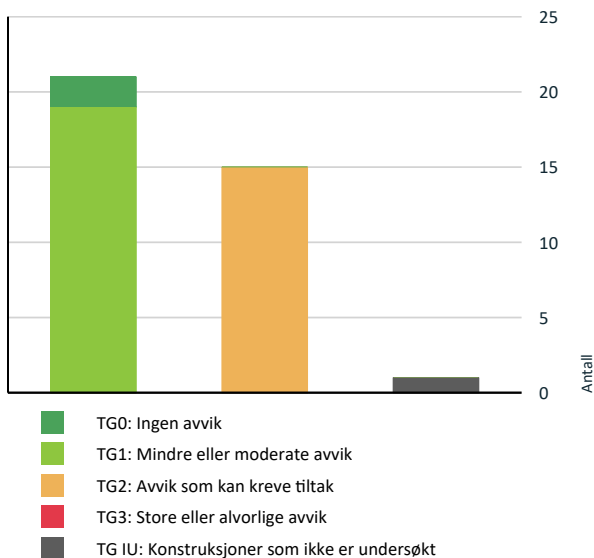
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Iht. tegninger stemplet 2. Juni 2005 av kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2004

Kommentar

Anvendelse

Standard

Boligen holder en normal standard for boliger fra dette byggeåret.

Vedlikehold

Boligen fremstår normalt vedlikeholdt. Utvendig fasade virker relativt nymalt.

UTVENDIG

Taktekking

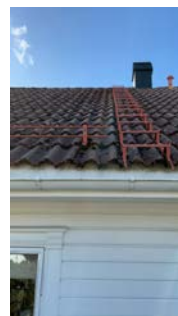
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av rød dobbelkrum betongtakstein på lekter med undertak av sutakplater

Taket er noe mosegrodd, ellers forventet normal slitasjegrad.

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



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp av hvit lakkert stål.
Snøfangere, stigetrinn og luftehatt av rød lakker stål
Heldekkende sort pipebeslag

Beslagene fremstår i god stand med normal elde og slitasje som noe malingssøl på undersiden av takrenner.

Annet avvik nevnt under.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler snøfanger på deler av taket der adkomst til boligen skjer.

Teknisk forskrift 1997- 2010. §7-45. Nedfall fra byggverk.
"Byggverk eller del av byggverk skal utføres slik at det ikke faller ned med fare for skade på mennesker, dyr eller utstyr. Fasadematerialer må utføres og festes slik at de under forekommende klimatiske forhold og dimensjonerende laster ikke faller ned.
Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg."

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres snøfanger på den delen av taket ved adkomsten der snøfanger mangler. Hvor nedfallet kan treffe personer.



Litt søl av maling på renner som er normalt



Deler av tak uten snøfanger

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

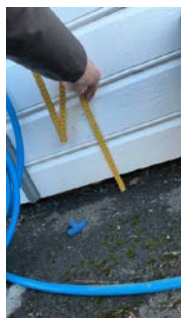
Yttervegger er utført i bindingsverkskonstruksjon med liggende dobbelfals bordkledning. Kledningen er utlektet og har luftespalte mot bakenforliggende konstruksjon.

Utvendig kledning fremstår med normal tilstand og uten registrerte vesentlige skader eller avvik. Kledningen fremstår relativt nymalt.



Kledning nær bakken på plenen.

Tilstandsrapport



Kledning nær asfalt ved inngang.



Kledning nære terrasse

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Luftet saltakkonstruksjon med prefabrikkerte A-takstoler i tre delvis understøttet av drager. Konstruksjonen ble besiktiget fra inspeksjonsluke. Synlig undertak av sutaksplater.

Det er tilrettelagt for lufting i gesimskasser. Ventiler i møne er registrert fra inspeksjonsluken.

Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter i konstruksjon. Det ble registrert fukt skjolder på undertaksplatene rundt gjennomføringen til utlufting for kloakk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt skjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble registrert fukt skjolder på undertaksplatene rundt gjennomføringen til utlufting for kloakk.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Dette kan være eldre skjolder. Det burde undersøkes nærmere for å avklare om det må gjøres tiltak.



Skjolder på undertak ved gjennomføring



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Innadslående åpningsvinduer på loft. Toppsving åpningsvinduer i hovedetasje.

Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik utenom at enkelte vinduer noe malingsøsl på håndtak og beslag, ellers lite slitasje registrert, men normal alderslitasje og bruksmerker må likevel kunne forventes. Vedlikehold ifm. av smøring av bevegelige deler vil også være en del av normalt vedlikehold.



Noe søl av maling på enkelte håndtak.



Innadslående vinduer på loft.



Toppsving vinduer i hovedetasje.

TO 1 Dører

Beskrivelse

- Balkongdør. To-flyet hvitmalt tredør med vindu av 2-lags isolerglass

Ved befaring fremstod ytterdørene med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Dørene fungerte tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet. Det er imidlertid registrert behov for mindre justeringer av enkelte dørblad for å sikre optimal funksjon og redusere risiko for framtidig slitasje eller belastningsskader.



TO 1 Dører - Hovedytterdør

Beskrivelse

- Hovedytterdør. Hvitmalt tredør med vindu av 2-lags isolerglass

Årstill: 2026

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Mottatt fra selger



Mottatt fra selger



TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har markterrasse av tre.

Selger opplyser at enkelte terrassebord er byttet nylig.

Terrassen var delvis snødekket på befaringstidspunktet. For disse områdene settes tilstandsgrad TGIU som følge av manglende inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Laminat på gulv.

Vegger er malte og tapetserte plater.

Innvendig tak er av malte himlingsplater i hovedetasjen og malt panel på loftet.

Enkelte overflater og lister er nymalte.

Det er registrert svelleskader i skjøtene på laminatgulv i stue.

Overflatene har jevnt over normal bruksslitasje, merker etter bilder, hyller og solbleking må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svelleskader i skjøtene på laminatgulv i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket anses av estetisk. Ny eier må selv vurdere behov for utbedring.

Tilstandsrapport



Flekker på tapet på soverom



Svellet skjøter på laminatgulv i stue.



Svellet skjøter på laminatgulv i stue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av tre, som en del at A-takstolen. Må sees i sammenheng med takkonstruksjon.
Gulv mot grunn av støpt betong.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det kun registrert normale avvik alder tatt i betraktning basert på standardens krav. Noe ujevnheter må likevel kunne forventes. Kontrollen er kun stikkmessig utført.



Laser går ut på 40mm. Her måles 43mm ved oppvaskmaskin



Laser går ut på 40mm. Her måles 37mm ved døra til gangen.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har vedovn tilkoblet murt lecapipe med pusset overflate. Sotluke. Overflater på pipe er i god stand.

Pipe og vedovn: TG1
Sotluke: TG2

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler ubrennbar plate under/foran sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp av hvitmalt furu.

Trappen fremstod ved befarings i god stand. Det må påregnes normal bruksslitasje, herunder mindre merker i overflater, samt forekomst av trinnyld og noe knirk, hvilket er vanlig for trapper utført i tre.

Forhold knyttet til personsikkerhet og HMS, herunder rekkverk, håndløper, åpninger i rekkverk/mellom trinn og øvrige sikringstiltak, er vurdert og omtalt under eget punkt for HMS-sikring. Slike forhold påvirker ikke tilstandsgrad etter gjeldende standard NS 3600:2025.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte tre/fyllingsdører som innvendige dører.

Dørene ble kontrollert for heng i karmen og dørsvill og funksjon,

Dørene fremstår med normal slitasje på overflater og ellers i normal stand. Helhetsvurdering TG1.



Tilstandsrapport



Bilde tilsendt fra huseier etter maling.



Bilde tilsendt fra huseier etter maling.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår med flislagte gulv og vegger. Innvendig tak av malte himlingsplater.
Rommet er innredet med gulvmontert toalett, servantskap med nedfalt vask og kombinert dusjkabinett med boblebad.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997 - 2010

Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet.



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg
Innvendig tak av malte himlingsplater.

Det er registrert riss i flis på yttervegg under vindu og sprekk i fug bak/over toalett. Dette er estetisk avvik, da det ikke er i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Tilstandsrapport



Riss i flis på yttervegg under vindu.



Riss i flis på yttervegg under vindu.



Riss i flis på yttervegg under vindu.

HOVEDETASJE > BAD

Te 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Elektriske varmekabler.

Grunnet stort dusjkabinett lar det seg ikke gjøre å måle fallforhold på en tilstrekkelig måte.

Det er ikke oppkant ved dørterskel.

Bruksvann ved dusjing renner direkte til sluk via direkte rørløsning under dusjkabinett, men om ny eier senere ønsker å dusje direkte på gulv, må gulvet bygges om for å tilfredsstille dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet stort dusjkabinett lar det seg ikke gjøre å måle fallforhold på en tilstrekkelig måte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser.



HOVEDETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluken er ikke tilegnet for inspeksjon grunnet stort dusjkabinett.
Type tettesjikt/ membran er ukjent.
Basert på byggeår, vil det være plastsluk med slukrist av stål.

Det gjøres oppmerksom på at sluk jevnlig må rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.

Sluken har begrensede muligheter for rengjøring. Mer enn halvparten av forventet levetid på membran er passert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

HOVEDETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med gulvmontert toalett, servantskap med nedfalt vask og kombinert dusjkabinett med boblebad.

Skuff og skapdør på servantinnredning kan med fordel justeres noe. Ellers har innredninger normal bruksslitasje som må forventes.



HOVEDETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte. Baderomsvifta er nymontert av Østerhus Elektro i følge eier.

Tilluft via luftespalte under døren.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Funksjonstest av vifte.



Spalte under dør for tilluft.

HOVEDETASJE > BAD

! TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt gjennom garderobeskap i gangen mot våtsone bak dusjen. Det er ikke påvist unormale forhold.

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med våtromsbelegg på gulv med oppkant på vegger. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og vannfordelingskap.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997 - 2010

Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet.



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegg.
Malte himlingsplater i innvendig tak.

Overflatene har jevnt over normal bruksslitasje, merker etter hyller og annet må påregnes.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

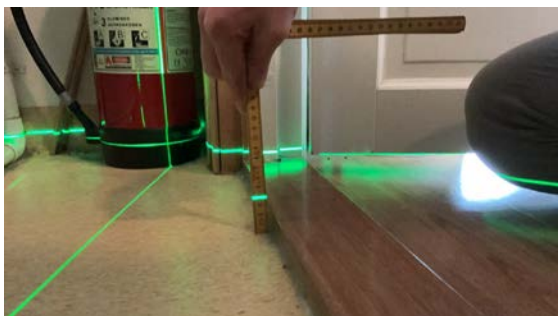
Gulv med våtromsbelegg med oppkant på vegger. Ingen varmekilde i gulv.
Gulvet er stort sett flatt, med lokalt fall til nedsenket sluk. Høydeforskjell fra sluk til belegg ved terskel er 20mm.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med slukrist av plast.
Membran av våtromsbelegg.

Det gjøres oppmerksom på at sluk jevnlig må rengjøres/renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.

Sluken har begrensede muligheter for rengjøring. Mer enn halvparten av forventet levetid på membran er passert. Tettesjiktet har derfor en usikker fremtidig funksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin som leder direkte ned i sluk på gulv.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ingen ventil eller vifte for utlufting. Det er spalte under døren for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt.
Det er ikke registrert avvik ved fuktsøk med bruk av indikasjon.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Ikke tilfredsstillende fall til sluk eller oppkant ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har hvitevarer som fastmontert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og Kjøøl/ fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Undersiden av laminat benkeplate er swellet i området ved vask og oppvaskmaskin.
 - En av skuffer har mindre skade på fronten.
 - Frontene fremstår gulnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket er kun estetisk og har ingen konsekvens. Utbedring vil være naturlig i forbindelse med oppussing.

Tilstandsrapport



Svellet benkeplate ved vask og vaskemaskin



Skade på front.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.



Funksjonstest. Bilde tilsendt fra selger

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vinylbelegg på gulv. Veggplater med malt strie. Malt panel i innvendig tak.
Rommet er innredet med gulvmontert toalett, enkel veggmontert håndvask og speilskap over.

Rommet har kun naturlig ventilering via åpning av takvindu. Tidligere vifte/ventil i tak er blokkert igjen i 2025/2026.
Det er spalte under døren for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



Tidligere ventil er blokert



Luftespalte under dør for tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

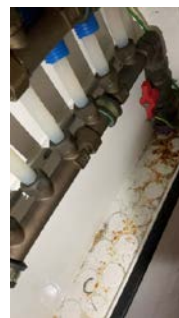
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Vannfordelerskap



Rustflekker i bunnen av skapet. Og stoppekran i skapet.



Kursfortegnelse på innsiden av skapdør.

Tilstandsrapport



Begrenset tilkomst.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken. Fremstår fagmessig montert.

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved at vinduer åpnes. Normalt for byggeperioden.

En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG settes etter hva som var gjeldende krav på oppføringstidspunktet, ikke etter dagens standard for ventilasjon og varmegjenvinning

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Innedel montert på yttervegg mellom åpen kjøkken og stue. Utedel plassert på egnet stativ på bakken bak levegg i hagen.

Varmepumpen er montert i 2023 av Østerhus elektro i følge eier.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2005 plassert i vaskerom. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert.

Mer enn halvparten av forventet levetid har passert og varmtvannstanken har en usikker fremtidig funksjon. Berederen er tilkoblet ved støpsel i skjøteledning, som er en uheldig løsning. Stikkontakter til beredere er utsatt for varmgang. Det var ikke krav til fast tilkobling på monteringsstidspunktet/byggeår. Dette medfører dermed ikke avvik, men er til opplysning.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder tilkoblet via skjøteledning



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår med vippesikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2004 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Østerhus Elektro
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

-Ny vifte på badet i 2026

-Ny varmepumpe 2023

-Fjernet vifte på WC på loft i 2025/2026

- Montert Elbillader i 2023

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

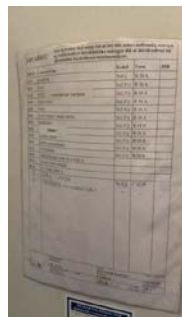
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Enkelte stikkontakter og lysbrytere virker gulvnet i plasten, noen er det også delvis sølt maling på.

Tilstandsrapport



Elbillader ny i 2023



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent eksakt byggegrunn, mulig av sprengt fjell og andre løsmasser. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger. TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.

1 TO 1 Fukt sikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har ikke kjeller.

Det er fast dekke med antydning til fall eller drenerende masser rundt boligen. Nedløpsrør fra tak er tilkoblet rørløsning under bakken, videre ukjent.

Dreneringsløsninger er under 30 år.

Det ble ikke registrert avvik som vil kunne ha innvirkning på selve boligen, da det er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.



Her er avløpsrøret litt for kort, og er ikke tilkoblet nedløpsrør



Tilstandsrapport



1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt ringmur- og støpt plate mot grunn.
Ukjent isolasjonsløsning. Normalt for byggeperioden er isolasjon ifm. av isopor e.l. under støp.

Betongplaten er i tildekket med gulvoverflater ifm. av fliser og laminatgulv og derfor ikke tilgjengelig for kontroll etter sprekker.

Ingen indikasjon på vesentlige skjevheter eller andre forhold som kan relateres til feil ved grunnmursarbeid.



1 TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Gårdsplassen er asfaltert.
Terrenget og området rundt boligen er delvis dekket av snø i hagen.

Ved bare flekker kan det skimtes terrasse og plen. Eiendommen virker i all hovedsak å være flat, med enkelte jordfyllingshauger.

Eiendommen ligger innenfor område som er merket som aktsomhetsområde for kvikkleireskred av NVE.



1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløpsrør av plast fra byggeår.
Boligen er tilkoblet offentlig vann og avløp.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er et brannslukningsapparat i hver etasje.

Det er røykvarsler i gangen i hver etasje, samt hvert soverom.



Røykvarsler entre 1. etg



Røykvarsler loftsgang



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	71			71	51
Loft	40			40	
SUM	111				51
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Bad, hall m/trapp, vaskerom, stue/kjøkken		
Loft	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, toalettrom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: I følge kommunale opplysninger foreligger midlertidig brukstillatelse fra 2004. Men ingen ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

- Ny vifte på badet i 2026
- Ny varmepumpe 2023
- Fjernet vifte på WC på loft i 2025/2026
- Montert Elbillader i 2023
- Ellers malerarbeid og normalt vedlikehold.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
Loft					
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Loft		Uinnredet loft	

Kommentar

Loftsetasjen har sponplategulv og fungerer godt for oppbevaring. Men høyde mellom gulv og taksperrer er under 1,9 meter og er derfor ikke regnet som målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Iht. tegninger stemplet 2. Juni 2005 av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Espen Vehus Pedersen	Takstingeniør
	Thomas Johan Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	24	305		0	328 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vindheim 14

Hjemmelshaver

Pedersen Thomas Johan

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei i boligfelt fra fylkesveien frem til boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett

Regulering

Eiendommen boligen ligger på er regulert til boligformål.

Tilleggsareal av hagen i eget gnr/bnr. er spesialområde i reguleringsplanen. Område R1 er Fornminne.

Viser til reguleringskart og reguleringsbestemmelser.

Om tomten

Tomten er fordelt på 2 forskjellige gnr/bnr.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2005

Kommentar

Standard

Enkel elementgarasje fra Igland garasjen.

Vedlikehold

Boligen fremstår normalt vedlikeholdt. Utvendig fasade virker relativt nymalt.

Beskrivelse

Frittstående garasje oppført i 2005, levert som elementgarasje fra Igland Garasjen. Garasjen er fundamentert med betongsåle og ringmur av Leca. Veggkonstruksjon er oppført i tre med vindsperre og utvendig liggende trekledning uten utlekting. Kledningen er hvitmalt, og fremstår relativt nymalt.

Garasjen er isolert og ventilert med lufting i takutstikk.

Garasjen har leddport av stål med elektrisk åpner. Det er sidedør i tre. Samt trevindu med 2- lags isolerglass.

Takkonstruksjonen består av A-takstoler med saltak. Taket er tekket med dobbelkrum betongtakstein og undertak av sutaksplater. Takrenner, beslag og nedløp er utført i stål. Det er ikke montert snøfangere på taket.

Det er innvendig trapp til loft. Loftet har gulv av sponplater og er ikke regnet som målbart areal.

Det er innlagt strøm i garasjen. Elektrisk portåpner er opplyst å være defekt på befaringstidspunktet.

Garasjens materialvalg og utforming er tilpasset boligen på eiendommen.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	03.03.2026	Opplysninger gitt av eier ved befaring	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	30.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Thomas Johan Pedersen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vindheim 14

4885 Grimstad

4202-24/305/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har vært en maur inne og ute som Pelias har fjernet.



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Pelias

Beskrivelse av arbeidet: Brukte middel gjentatte ganger og fjernet maurene.

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Baderomsviften sluttet å virke for 1 mnd siden, fikk installert ny 16.2 2026 av faglært. Østerhus elektro.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Østerhus elektro

Beskrivelse av arbeidet: Skriftet til ny baderomsvifte bad nede.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Kenneth Eivind Nystad

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet vifte på toalett oppe, isolert. Vennetjeneste av Byggmester Kenneth Eivind Nystad

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Østerhus elektro

Beskrivelse av arbeidet: Blendet bryter oppe på toalett etter fjerning av vifte.

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Østerhus elektro
Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe installert
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Østerhus elektro
Beskrivelse av arbeidet: Installert elbil lader.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Kjedet til garasjeporten er gått i stykker, ellers virker motoren som den skal, sist jeg prøvde den.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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



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

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



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Kommunedelplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 24/305/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:



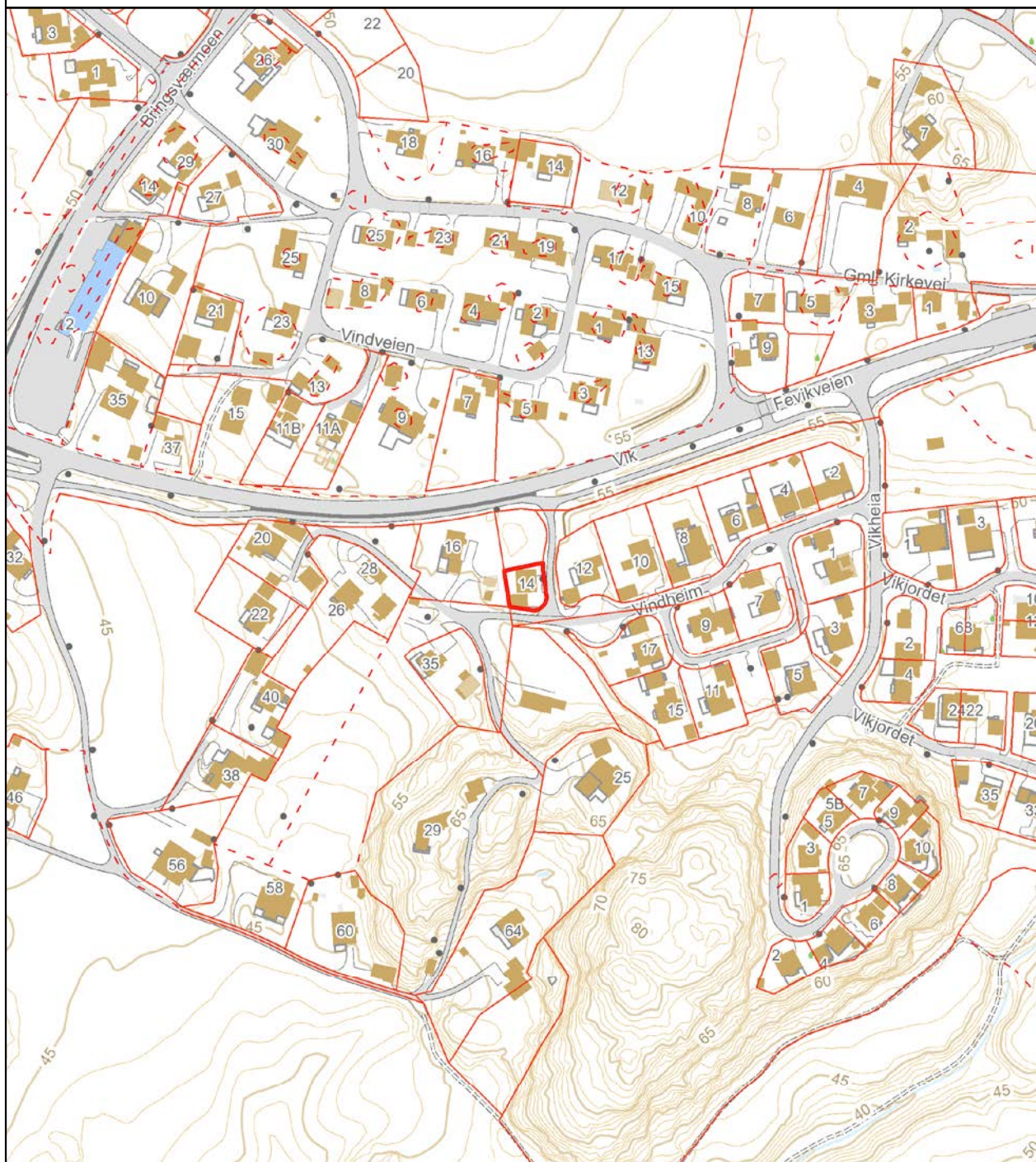
Grimstad
kommune N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-02-13



Formål:

Hensynssone:



Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 24/305/0/0
Planident: 0
Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019
Plannavn: Grimstad
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0
Formål: Boligbebyggelse nåværende

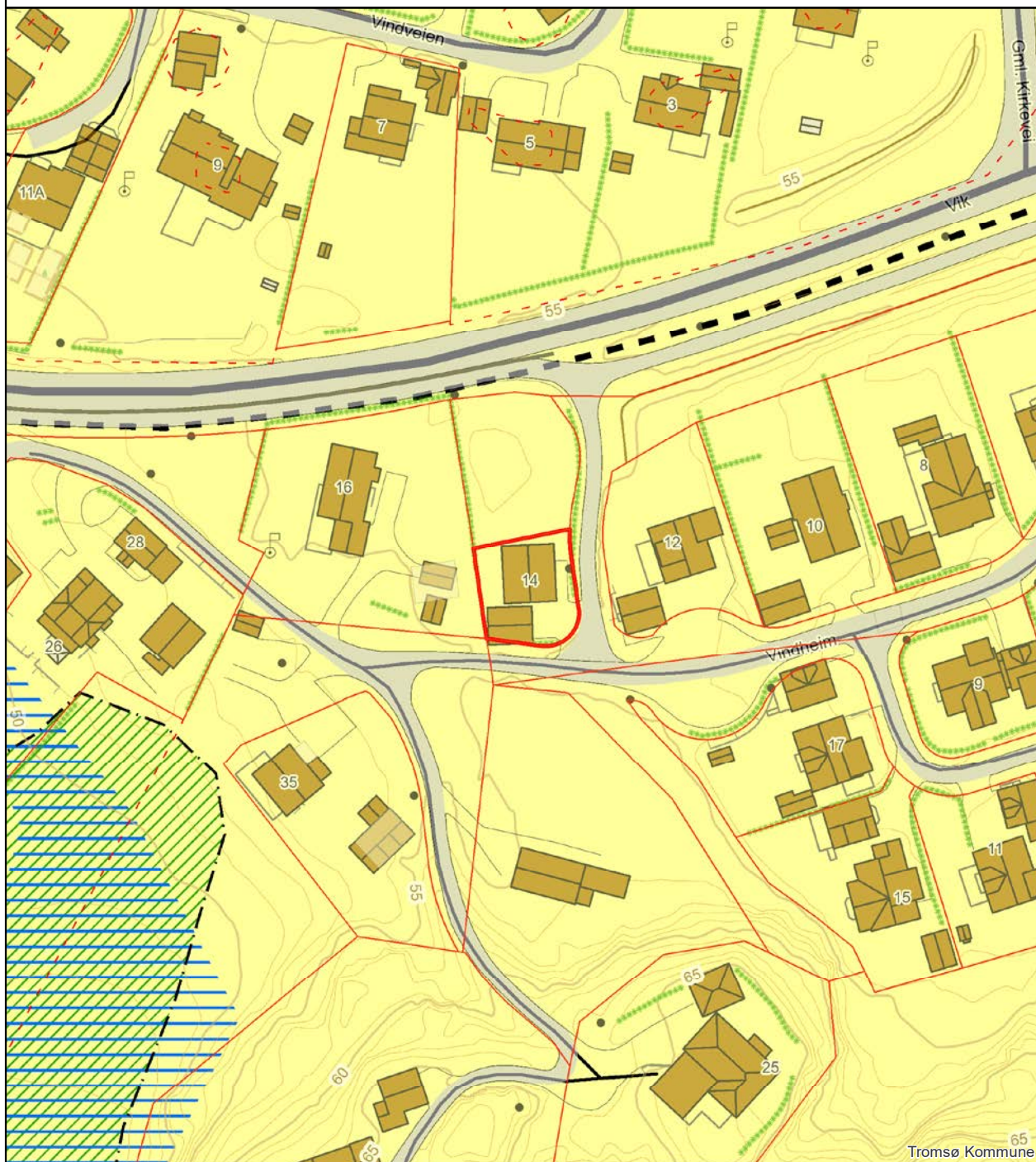


Grimstad
kommune N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-02-13



Hensynssone:



Tegnforklaring -

Kommuneplan

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Markagrense
- Kvikkleire
- Losmasseflate
- Område for planbestemmelse

KpHensynssoneOmrade

presentasjon

- KpAngittHensynSone, FISK
- KpAngittHensynSone, Bevaring naturmiljø
- KpAngittHensynSone, Friluftsliv
- KpAngittHensynSone, Kyststi
- KpAngittHensynSone, Landskap
- KpAngittHensynSone, HENSYNSSONE LANDBRUK
- KpAngittHensynSone, Landbruksbevaring
- KpFareSone, Flom
- KpFareSone, Skred
- KpSikringSone, Drikkevannskilde
- KpSikringSone, E18
- KpSikringSone, VERNA VASSDRAG
- KpGjennomføringSone, GJENNOMFØRINGSSONE
- KpBåndleggingSone, BÅNDLAGT ETTER LOV OM NATURVERN

KpArealformalOmrade

KAO_Presentasjon

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

- Andre typer beb.anl framtidig
- Uteoppholdsareal, nåværende
- Uteoppholdsareal, framtidig
- Grav - og urnelund nåværende
- Grav - og urnelund framtidig
- Komb beb.anl.form nåværende
- Komb beb. anl. form framtidig
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Veg nåværende
- Veg framtidig
- Lufthavn nåværende
- Lufthavn framtidig
- Havn nåværende
- Havn framtidig
- Kollektivknutepunkt nåværende
- Kollektivknutepunkt framtidig
- Parkeringsplass nåværende
- Parkering framtidig
- Trase for tekn infrastruktur nåværende
- Kombinert formål, nåværende
- Kombinert formål, framtidig
- Grønnstruktur nåværende
- Grønnstruktur framtidig
- Naturområde nåværende
- Naturområde framtidig
- Turdrag nåværende
- Friområde nåværende
- Friområde framtidig
- Park nåværende
- Park framtidig
- LNRF, nåv.
- LNRF nåværende
- LNRF tiltak for stedb.næring nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. framtidig
- LNRF spredt boligbeb. nåværende
- LNRF spredt boligbeb. framtidig
- LNRF spredt fritidsbeb. nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands framtidig
- Sjø og vassdr ferdsel nåværende
- Sjø og vassdr ferdsel framtidig
- Sjø og vassdr småbåthavn nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn framtidig
- Sjø og vassdr fiske nåværende
- Sjø og vassdr fiske framtidig
- Sjø og vassdr akvakultur nåværende
- Sjø og vassdr, drikkevann, nåv.
- Sjø og vassdr natuomr nåværende
- Sjø og vassdr natuomr framtidig
- Sjø og vassdr friluftsomr nåværende
- Sjø og vassdr friluftsomr framtidig
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framtidig

Reguleringsplan

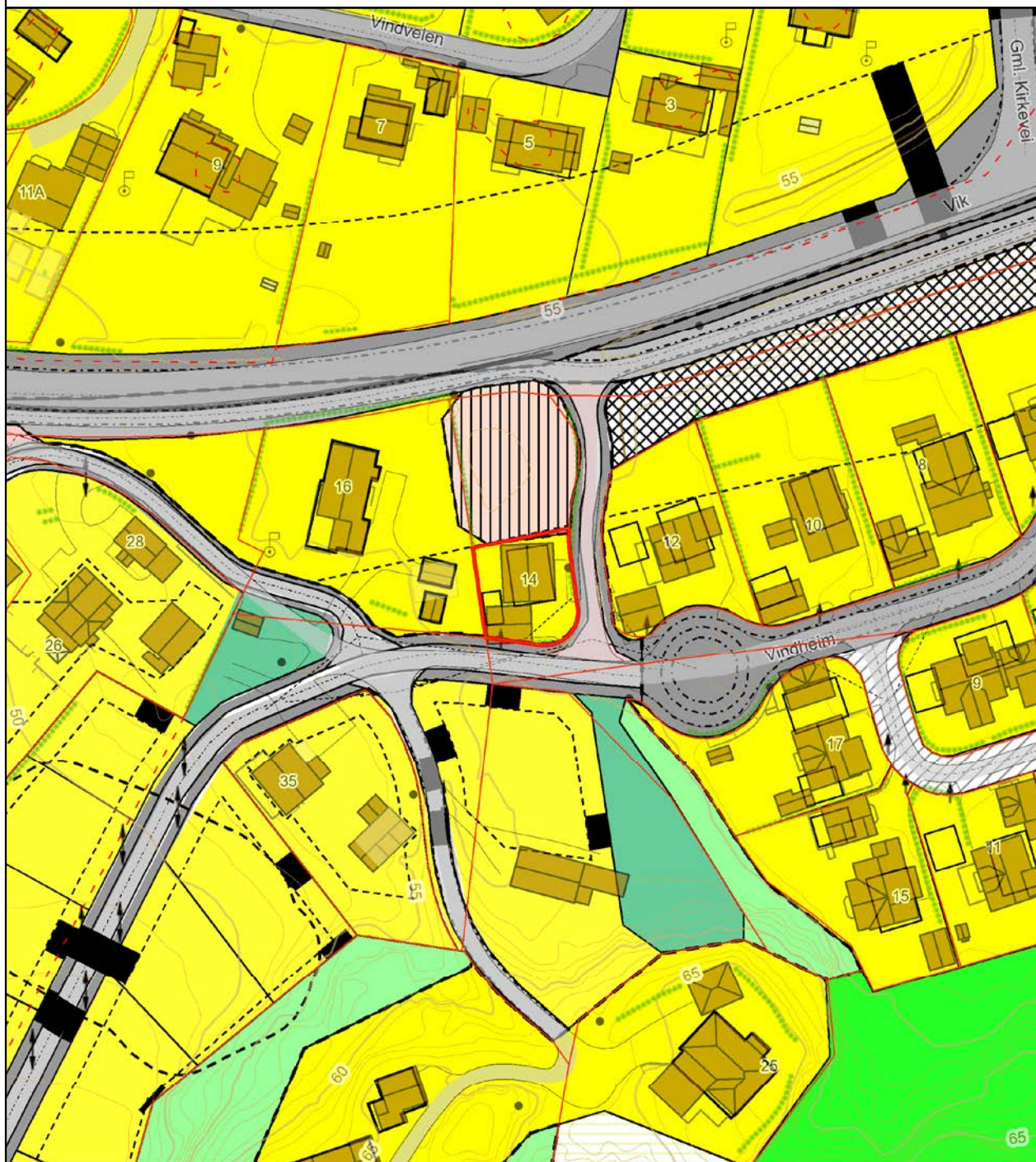
Adresse:
Gnr/Bnr: 24/305/0/0
Planident: 93
Ikrafttredelsesdato: 18.10.1999
Plannavn: VIKHEIA







































Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-02-13

Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



Tegnforklaring - Reguleringsplan

	1242 - Avkjørsel
	1244 - Utkjøring
	Reguleringsplan hensynssonegrense
	Avgrensning skriftlig bestemmelse
	Reguleringsplan bevaringsgrense
	1203 - Regulert tomtegrense
	1211 - Byggegrense
	1213 - Planlagt bebyggelse
	1214 - Bebyggelse som inngår i planen
	1221 - Regulert senterlinje
	1222 - Frisiktlinje
	1223 - Regulert kant kjørebane
	1259 - Måle- og avstandslinje
	Reguleringsplan formålsgrense
	Reguleringsplanomriss
	RpSikringSone
	RpStøySone
	663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
	Områder for boliger m/tilhørende anlegg
	Kjørevei
	Gang- / sykkelveg
	Parkeringsplass
	Annet friområde
	Naturvernområde (på land)
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntareal
	Unyansert formål
	1110 - Boligbebyggelse
	1610 - Lekeplass
	2010 - Veg
	2011 - Kjøreveg
	2015 - Gang- sykkelveg
	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
	3020 - Naturområde - grønnstruktur
	3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-24/305/0

Bruksnavn	VINDHEIM 14	Beregnet areal	328.0
Etablert dato	06.02.2003	Historisk oppgitt areal	328.1
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
THOMAS JOHAN PEDERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	06.02.2003		M 8300	

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.01.1000	328.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
18884356	0	111 - Enebolig	FA - Ferdigattest
18891697	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 18884356: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	111.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	111.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	18.11.2002	09.12.2002
IG - Igangsettingstillatelse	30.11.2002	09.12.2002
TB - Tatt i bruk	30.12.2004	10.01.2005
FA - Ferdigattest	15.09.2017	08.11.2017
EB - Endre bygningsdata	21.12.2020	21.12.2020

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken

B - Bolig	H0101	111.0	5	1	1 - Kjøkken
-----------	-------	-------	---	---	-------------

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	71.0	0.0	71.0	0.0
H02	0	40.0	0.0	40.0	0.0

Bygning 18891697: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	41.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	41.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	07.07.2005	22.12.2005
IG - Igangsettingstillatelse	01.08.2005	22.12.2005
TB - Tatt i bruk	30.10.2005	22.12.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	41.0	41.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Vindheim	14		4885 GRIMSTAD

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-24/349/0

Bruksnavn		Beregnet areal	534.0
Etablert dato	19.12.2008	Historisk oppgitt areal	534.7
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festgrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input checked="" type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
THOMAS JOHAN PEDERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	19.12.2008		M 9304	

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer
L-ARK - Arkeologisk lokalitet	20164 - Gravminne	AUT - Automatisk fredet	16.01.2010	33148

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerkna
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.01.1000	534.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status

Bygning :

Opprinnelseskode		BRA Bolig	
Antall boenheter		BRA Annet	
Antall etasjer		BRA Totalt	
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input checked="" type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
328.0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6469682.14119	478223.18933	Ikke spesifisert	10.22	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6469683.4405	478213.070098	Ikke spesifisert	16.64	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6469699.87447	478210.677022	Ikke spesifisert	18.03	Stein eller røys		Terrengmålt	13	0
4	6469703.47791	478228.315671	Ikke spesifisert	6.63	Umerket		Terrengmålt	13	33.043
5	6469696.8938	478228.774698	Ikke spesifisert	8.06	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6469688.91597	478229.899714	Ikke spesifisert	11.05	Umerket		Terrengmålt	13	6.009

side: 1

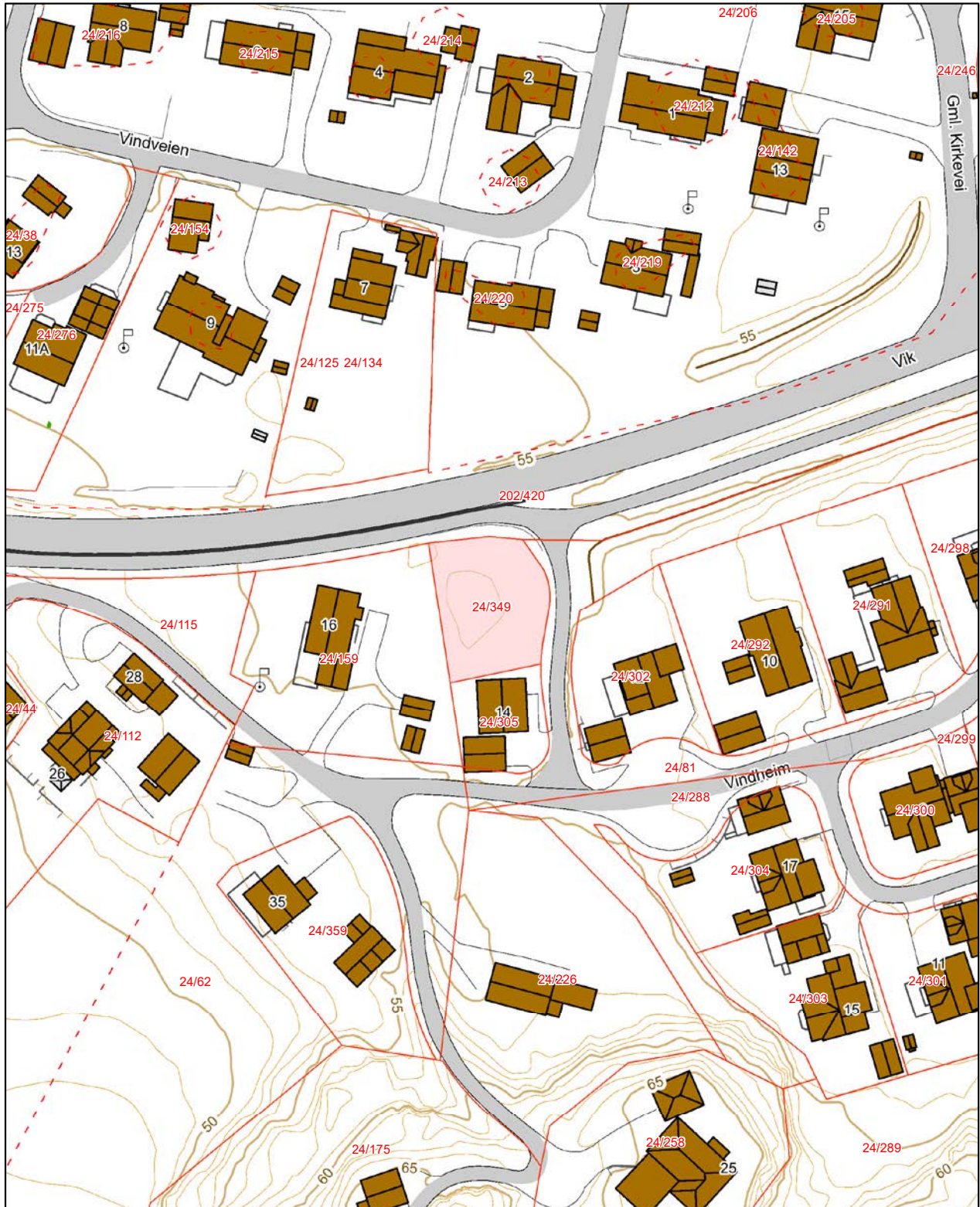
Oversiktskart

Adresse:
Gnr/Bnr: 24/349/0/0



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 534 m²
Dato: 2026-02-13



Matrikelkart



Grimstad
kommune

Adresse:
Gnr/Bnr: 24/349/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 534 m²
Dato: 2026-02-13

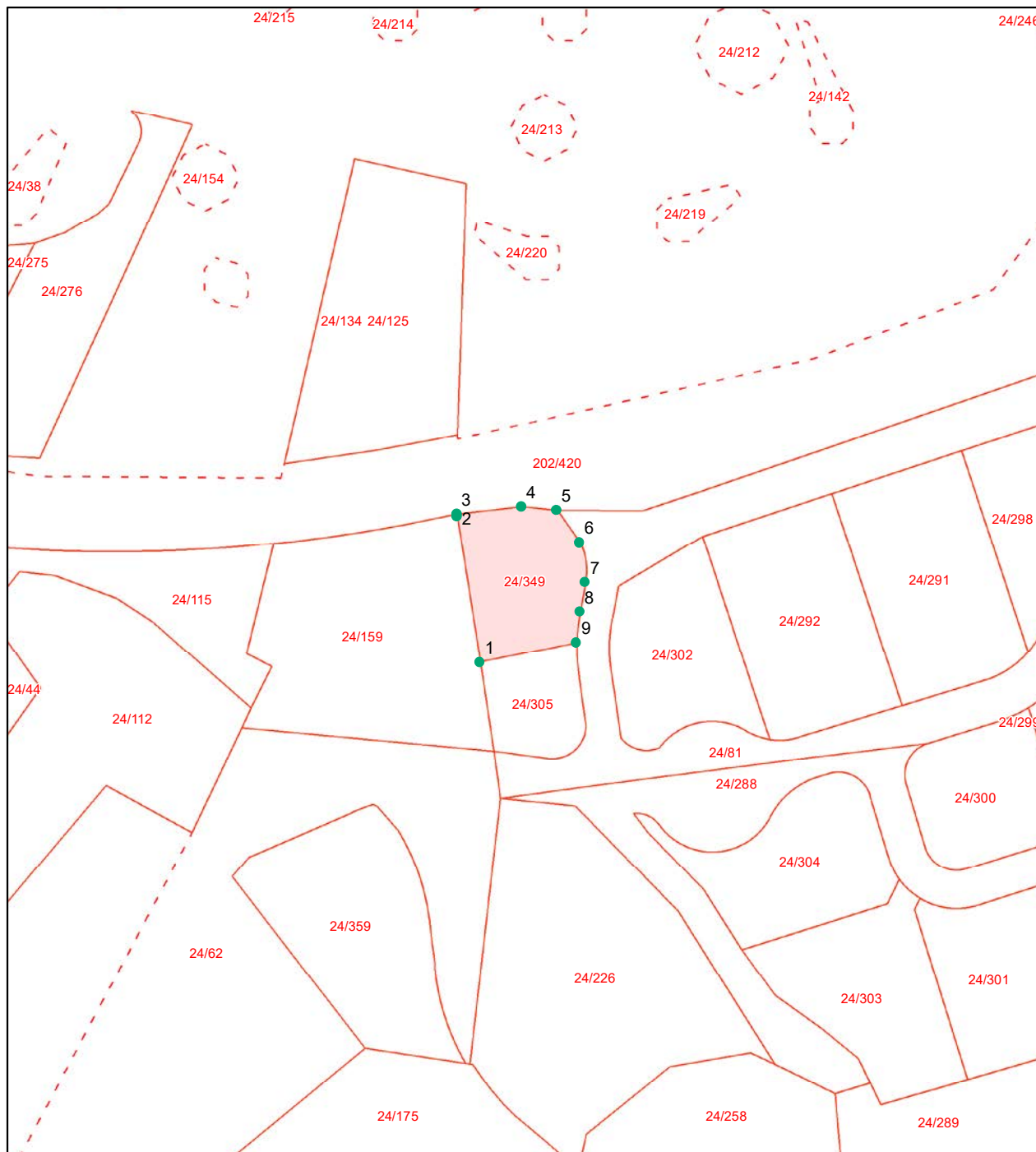


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
534.0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6469699.87447	478210.677022	Ikke spesifisert	27.15	Stein eller røys		Terrengmålt	13	0
2	6469726.64805	478206.446379	Ikke spesifisert	0.45	Stein eller røys		Terrengmålt	13	0
3	6469727.09194	478206.366556	Ikke spesifisert	12.01	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6469728.42931	478218.284452	Ikke spesifisert	6.5	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6469727.79399	478224.73598	Ikke spesifisert	7.3	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6469721.84816	478228.966657	Ikke spesifisert	7.51	Umerket		Terrengmålt	13	12.015
7	6469714.54025	478229.961552	Ikke spesifisert	5.54	Umerket		Terrengmålt	13	0
8	6469709.09969	478228.975145	Ikke spesifisert	5.68	Umerket		Terrengmålt	13	33.043
9	6469703.47791	478228.315671	Ikke spesifisert	18.03	Umerket		Terrengmålt	13	0

side: 1

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR VIKHEI, GRIMSTAD KOMMUNE.

§ 1 Generelt

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planområdet skal arealene disponeres som vist på planen.

§ 2 Krav om bebyggelsesplan.

For felt B 1, B18 og B 20 skal det foreligge godkjent bebyggelseplan før opparbeiding kan starte. Planinnhold skal være i samsvar med miljøverndepartementets veiledning og bl.a. bestemme på plankart eller i supplerende bestemmelser:

- Plassering av bebyggelsen, gesims og mønehøyde.
- Eventuelle spesielle krav til bygningsutforming
- Avgrensing av tomter og fellesarealer
- Adkomstforhold for alle nye tomter
- Lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private arealer og fellesarealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak, trær som skal bevares osv.
- Alle hus skal byggemeldes samtidig

§ 3 Krav til byggemelding.

3.1 Støyvoller / skjærmer skal byggemeldes.

3.2 Sammen med byggesøknad for bolighus skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten og terrengsnitt i målestokk 1:500. Plan og snitt skal vise bygningsplassering og disponering av ubebygd del av tomten med adkomst, parkeringsplass, høyder på nytt terreng, gjerder, forstøtningsmurer og trær som skal bevares. Terrengsnitt skal tegnes minst 5 m inn på naboeiendom. Nabobebyggelse skal være inntegnet på snitt og fasadetegninger.

For feltene B13 - B17 skal det utarbeides samlet plan for ubebygget del av tomtene som grunnlag for byggemelding inkludert felles lekeplass FL 4. Alle husene i felt B 13 –B 17 skal byggemeldes samtidig.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 4 Områder for boliger

4.1 Tomteutnyttelse

Bebygd areal, BYA, kan ikke overstige følgende grenser:

Felt B1 – B3 og B5 – B12: 25% av netto tomt.
Felt B13 - B17: 30% av netto tomt.

Garasje / uthus med maksimal størrelse 36 m² kan oppføres i tillegg. Inntil 50 m² (36 +24) kan tillates dersom det bygges som tilbygg til bolighuset (skut) .

I Felt B1 kan det tillates oppført 10 nye eneboliger i tillegg til eksisterende, tilsammen maks 18.

I felt B 2 kan det tillates 1 enebolig, som i dag.

I felt B 4 kan det tillates 1 enebolig, som i dag.

I felt B 13-17 kan det oppføres småhusbebyggelse, maks 12 boenheter.

I felt B 20 kan det oppføres småhusbebyggelse, maks antall 4 boliger (3 nye).

I felt B 21 kan det tillates 2 eneboliger, som i dag.

4.2 Ekstra leilighet

Der tomtestørrelsen tillater det kan det tillates inntil 1 ekstra leilighet pr. tomt. Leiligheten må ikke overskride 60 m² bruksareal (BRA). Det forutsettes at krav til parkering løses på egen eiendom i samsvar med kommunens parkeringsnorm og at hver boenhet får tilfredsstillende areal til uteopphold både når det gjelder størrelse og orienteringsmessig plassering.

4.3 Terrengtilpassing / forstøtningsmurer

Skjæring / fylling skal holdes innenfor egen tomtegrense. Naboer kan gå sammen om felles løsning.

Forstøtningsmur over 0,5 m høyde tillates ikke.

4.4 Bygningsutforming

Gesimshøyde skal ikke overstige 4,5 m. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn er slik at det er naturlig med underetasje, kan bygningsrådet godkjenne/ pålegge dette. Gesimshøyden skal med underetasje ikke overstige 5,5 m.

Der terrenget er ekstra bratt kan bygningsrådet pålegge bygging av inntil to underetasjer.

Topp grunnmur fastsettes av bygningsrådet.

Bygningene skal ha saltak eller avledede takformer. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates på inntil 1/3 av takflata. Takvinkel skal være mellom 30 og 40 grader. Bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel og en utforming som etter bygningsrådets skjønn harmonerer med nabobebyggelsen.

Møneretning skal være som vist på reguleringsplanen.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe får en harmonisk utforming. Bygningsrådet kan bestemme utvendige farger på bygninger, herunder farge på tak.

4.5 Utomhusareal

Planting av vekster som vil vokse høyere enn 0,5 m over vegnivå tillates ikke nærmere veg enn 0,75 m . Se ellers § 6.1.

4.6 Garasje / uthus

Garasje / uthus kan plasseres med yttervegg 0,5m fra nabogrensen. Mot adkomstveg

kan slike bygninger plasseres minst 2,5 m fra vegkant / regulert kjørebane parallelt med veg, og 5 m fra vegkant vinkelrett på vegen.

Utforming skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maks. tillatt mønehøyde er 4.5 m over gulv på grunnen.

Garasje- og parkeringsplasser skal være ferdig gruset før ferdigattest kan utstedes. Se også § 4.1.

4.7 Service eller annen næringsvirksomhet

I felt B1 - B12 kan bygningsrådet tillate at det innredes mindre lokaler for service eller små verksteder dersom dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene.

§ 5 **Friområder**

Det skal utarbeides plan for opparbeiding av F 1/ F2. Plan(ene) skal utarbeides av fagkyndige i målestokk 1:500, inngå som del av teknisk plan og godkjennes av bygningsjefen.

I område F1/F2 (nærmest FL3) skal det legges til rette for aking. Vegetasjonen i området bevares så langt det lar seg gjøre i kombinasjon med akebakke.

Ball-løkke som skal dekke hele planområdet skal opparbeides der den er vist på planen. (Ved område B12).

Ny strekning av tursti i F 1 langs ball-løkke fram til veg 4 visavis område B13, skal opparbeides til en standard tilsvarende eksisterende gammel jordbruksveg gjennom F1.

§ 6 **Spesialområde**

6.1 Frisikt

I frisiktsonene skal det være fri sikt i høyde 0,5 meter over vegnivå.

6.2 Fornminne

I område R1 må det ikke foretas noen form for terrenginngrep inntil 5 meter fra synlig grøft rundt gravhaug.

6.3 Naturvern

I område NA1 skal eksisterende vegetasjon opprettholdes. Skjøtsel som ivaretar karakteren av vegetasjonen kan foretas. Eventuelle større inngrep skal godkjennes av bygartneren.

§ 7 **Offentlig trafikkareal og felles veger**

7.1 Avkjørsler skal utformes i samsvar med kommunale normer og forskrifter for kommunale og felles veger og etter Statens vegvesens vegnormaler og forskrifter for riksveg.

7.2 Når gang / sykkelveg langs Rv 420 bygges, skal eksisterende avkjøringer til Rv 420 i felt B4 og B1 stenges.

§ 8 Annet fellesareal

- 8.1 Område FV 1 tilhørende B 3 og FV 2 tilhørende B4 skal være vegetasjonsbelte – skog mellom støyvoll og feltene B 3 og B 4. Område FV 3 tilhørende B4, skal være vegetasjonsbelte / buffersone mellom felt B10 og B4. Ved utbygging av felt B4 skal feltet også gi plass for sandlekeplass.
- 8.2 Plan for FL-felt og FV-felt skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av bygningssjefen.
Plan for felt FL 4 og FV 3 skal utarbeides samtidig med utarbeiding av henholdsvis bebyggelsesplan / samla plan for utomhusområdene, jf. § 3, for området de hører til.
Plan for FV 1, FV 2, FL 1, FL 2, FL 3 og FL 7 skal utarbeides i målestokk minst 1:500 og inngå som del av teknisk plan.

FS 1 er felles avkjørsel til de eiendommene som har rettigheter til vegen som blir erstattet av FS 1.

FS 2 er felles avkjørsel til de eiendommene som har rettigheter til vegen.

FS 3 er felles avkjørsel for boliger i områdene B 6 og B 7.

FS 4 er felles avkjørsel for bolig (er) i områdene B 4, B 9 og del av B 10.

FS 5 er felles avkjørsel for boliger i del av område B 10.

FS 6 er felles avkjørsel for de boligeiendommene som har rettigheter til bruken av veien.

FL1 er felles for de eiendommene i felt B1 som får atkomst via veg 2 samt eiendommene B 2, B 21, B 3, B 5, B 6 og B 7. Lekeområdet skal ikke ryddes og utstyres, men fungere som naturlekeplass, inntil område B1 bygges ut.

FL 2 og FL 3 er felles lekeplass for områdene B 3 – B 7.

FL 5 er felles lekeplass for område B18.

FL 4 og FL7 er felles lekeplass for områdene B9 – B 17.

§ 9 Støyverntiltak

Støyskjerming vist på plankartet skal bygges etter detaljplan utarbeidet av fagkyndige, i samsvar med støyrapport datert (Asplan-Viak) 19.01.98, med høyder som framgår av rapportens side 1. Der det bygges kombinasjon voll / skjerm, skal skjermhøyde være maks 1 meter. Vollens sider skal ha fall 1:2 og 1 meter horisontal topp.

Skjerm skal bygges absorberende ut mot Rv 420 der dette er nødvendig for å unngå refleks.

Støyverntiltak skal gis en god estetisk og solid teknisk utforming.

Skjerming ved R1 skal utformes i samarbeid med arkeolog ved Aust-Agder fylkeskommune.

§ 10 Trafo og pumpehus O 1 og O 2

Trafo og pumpehus skal ha materialbruk og landskapsmessig plassering tilpasset det omkringliggende naturmiljøet. Tak- og veggkledning skal være tre, naturstein, tegl eller profilert betong.

§ 11 Opparbeiding

- 11.1 Følgende skal være ferdig opparbeidet som vist på reguleringsplanen før det kan utstedes ferdigattest for de første boligene:

- Gang-sykkelveg langs Rv 420 i hele planens lengde og nytt vegnett som trengs som erstatning for avkjøringer som blir stengt.

- Støyvern vist på planen, inkludert overflatebehandling.

11.2 For hvert enkelt felt skal følgende være opparbeidet før det kan utstedes ferdigattest for de første boligene i feltet:

- Felt B3, B5, B6, B7:
Veg 1 fram til kryss med veg 2, veg 2, GV2, FV 1, FL 1, 2 og 3, F6, trafo og utomhusareal i felt O2.
- Felt B9 - B17:
Veg 4, FL 4 og FL7, utomhusareal O1, ballplass og tursti i felt F3.
- Felt B 4
FV 2 og FV 3.

11.3 Felles veger skal være opparbeidet før ferdigattest kan bli gitt for hus som vegene gir atkomst til.

11.4 Offentlige veger, felles veger og gang-/sykkelveger er ikke ferdig opparbeidet før de har asfalt og belysning i samsvar med kommunale normer og forskrifter.

Grimstad 09.09.97. Revidert 25.02.98. Revidert 30.06.98. Revidert 23.02.99.
Revidert aar 12.04.99. Revidert 16.09.99 Revidert i h.h.t Kst. 18.10.99
Rev. i h.h.t. FM vedt. av 23.11.2000.



Adresse

Vindheim 14, 4885 GRIMSTAD

Dato for energimerking

16.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-282310

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

18884356

Gårdsnummer

24

Bruksnummer

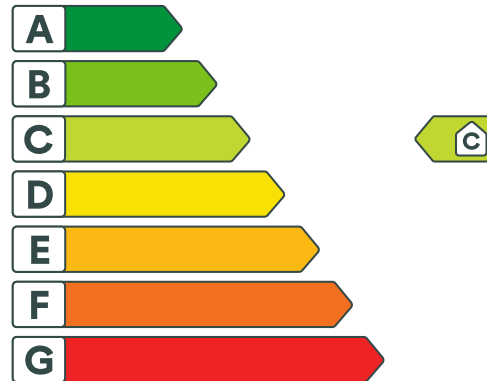
305

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2004

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

111,0 m²

Oppvarmet bruksareal

111,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

148,51 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

133,09 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 646 kWh



Vindheim 14, 4885 GRIMSTAD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Vindheim 14, 4885 GRIMSTAD



Tiltak

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: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: 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 7: 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 varmeelementer 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Vindheim 14 - Nabolaget Vik - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Verpet	3 min
Linje 100, N100, 101, N101	0.3 km
Rise stasjon	13 min
Linje R50	13.4 km
Kristiansand Kjevik	38 min

Skoler

Fjære barneskole (1-7 kl.)	7 min
285 elever, 14 klasser	0.7 km
Fevik skole (1-10 kl.)	7 min
604 elever, 38 klasser	4.1 km
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
363 elever, 26 klasser	4.6 km
Drottningborg ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
209 elever, 16 klasser	7.2 km
Drottningborg videregående skole	7 min
200 elever, 7 klasser	3.8 km
Dahlske videregående skole	9 min
700 elever, 36 klasser	7 km

«Landlig, men sentralt. Barne og ungdomsskole, samt idrettshall og nærbutikk. Gode bussforbindelser.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

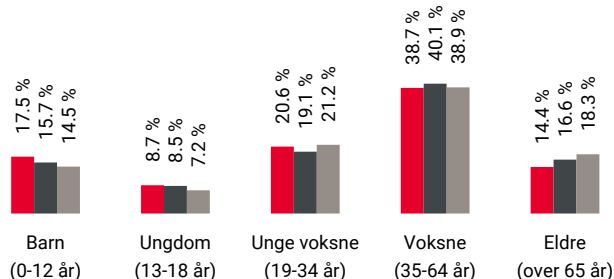
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vik	1 067	434
Fevik	6 702	2 876
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vikkilen barnehage (1-5 år)	12 min
27 barn	1.1 km
Temseveien barnehage (0-5 år)	14 min
39 barn	1.3 km
Annemorhuset barnehage (1-5 år)	21 min
41 barn	1.9 km

Dagligvare

Joker Vik	4 min
Joker Fevik	5 min
PostNord, søndagsåpent	3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 82/100



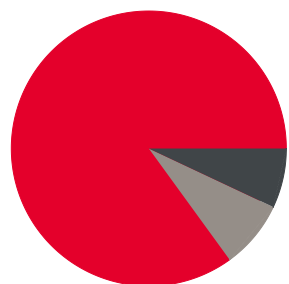
Trafikk

Lite trafikk 81/100

Sport

Fjære barne- og ungdomsskole	8 min	
Ballspill	0.7 km	
Vik kunstgressbane	8 min	
Fotball	0.8 km	
SKY Fitness Fevik	7 min	
SKY Fitness Grimstad	8 min	

Boligmasse



- 85% enebolig
- 7% blokk
- 8% annet

«Lite byggefelt, sentralt. har skole, butikk og buss i umiddelbar nærhet»

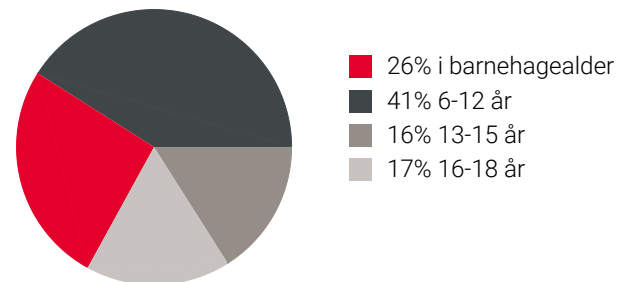
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Fevik Senter	6 min	
Apotek 1 Fevik	7 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

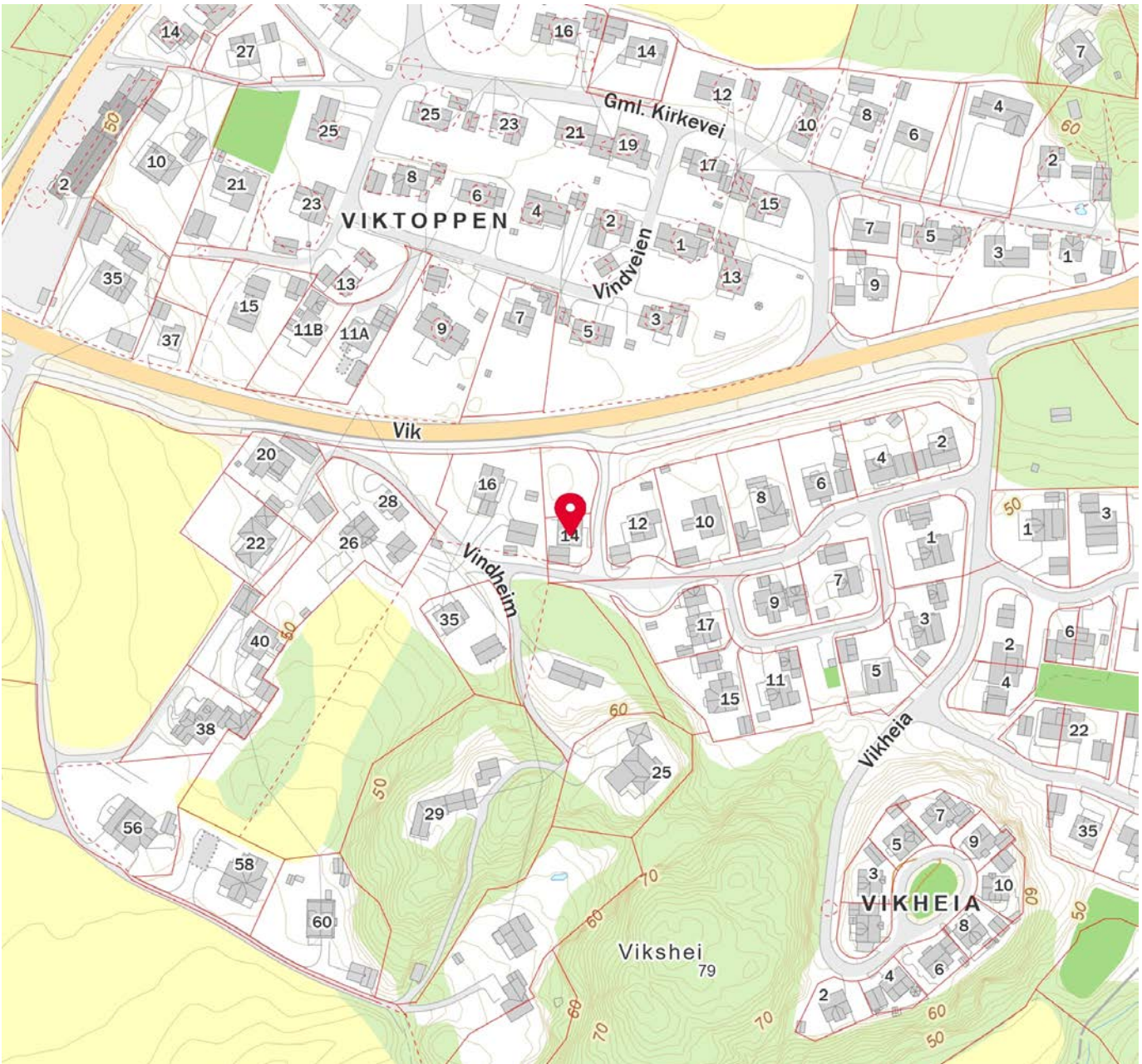


0% 43%

- Vik
- Fevik
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vindheim 14
4885 GRIMSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Magne Haugås

Telefon: 900 20 107
E-post: magne.haugas@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 viderefordlet 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