



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder/Partner

Martine Strand

Mobil 936 15 788

E-post martine.strand@aktiv.no

Aktiv Grimstad

Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD. TLF. 400 00 668

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 690 000,-
Omkostn.: Kr 193 600,-
Total ink omk.: Kr 7 883 600,-
Årlig festeavgift: Kr 4 844,-
Selger: Trine Larsen
Trond Larsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 347/347 kvm
Tomtstr.: 1336.1 m²
Soverom: 5
Antall rom: 11
Gnr./bnr. Gnr. 48, bnr. 296
Oppdragsnr.: 1415250010

Fevik - Stor og innholdsrik enebolig med separat utleiedel og fantastisk utsikt. Dobbel garasje.

Stor og innholdsrik enebolig med separat utleiedel. Fantastisk fin havutsikt, samt utsikt til omkringliggende områder. Høyt og frittliggende. Velholdt og oppusset bolig med bla. et bad fra 2022, kjøkken fra 2020, nyere gulv i mesteparten av huset m.m. Leiligheten holder normalt god standard med bla. nyere kjøkken med hvitevarer, samt egen uteplass foran leiligheten. Rundt huset er det flere uteplasser, terrasser, lysthus, veranda rundt to sider, samt overbygd veranda ut fra loftsetasje. Dobbel garasje med inngang direkte til huset. Usjenert, solrik og pent opparbeidet tomt. Hoveddelen har bla. fire soverom, eget vaskerom, godt med bodplass, to bad, samt et toalettrom, badstue m.m. Det er gjennomgående store og gode rom i boligen. Kort vei til alt på Fevik! Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	78
Energiattest	84
Nabolagsprofil	90
Andre vedlegg	93
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 347 m²

BRA totalt: 347 m²

TBA: 64 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 154 m² Leilighet; Stue, kjøkken, gang, bad, soverom og treningsrom, benyttes som soverom. Hoveddel: Hall, soverom, gang, bad, badstue, mellomgang, bod garasje.

1. etasje

BRA-i: 127 m² Gang, stue, kjøkken, vaskerom, bad og soverom.

2. etasje

BRA-i: 66 m² Stue, wc-rom og soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

53 m² Terrasse

2. etasje

11 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksareal = 347m².

P- rom = 292m².

S- rom = 55m².

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1336.1 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel, plen, stakittgjerde, bed, prydbusker og diverse beplantning. Platting til spabad, som for øvrig medfølger, lysthus, samt terrasser. Flislagt veranda rundt huset med nydelig utsikt.

Det opplyses at hjørnet på mur bak/ved siden av garasje muligens er noe utenfor tomtegrense, inn på naboens tomt. Det har ikke vært kjent tidligere, eller gjort noen ytterligere undersøkelser rundt det, men det ser slik ut på situasjonskart fra Grimstad Kommune.

Årlig festeavgift

Kr 4 844

Festetid

80 år.

Regulering av festeavgift

Festeavgift ble regulert i 2024 for 2025. Neste regulering er i 2034. Regulering skjer etter Konsumprisindeks.

Innløsningsvilkår festekontrakt

515 000,- for frikjøp av festetomt.

Fstekontrakt datert

12.01.1990.

Beliggenhet

Beliggende på Fevik i etablert og attraktivt boligområde med nærhet til butikker og øvrige servicetilbud på Feviktoppen. Kort vei til Fevik skole (1-10) og idrettsanlegg ved Express stadion. Det er flere barnehager i nærheten. Flotte tur/jogge-områder ved Hauslandstjenna. Her er det ca 4 km lang lysløype. I tjenna kan man gå på skøyter om vinteren og bade om sommeren. Kort avstand til flott badestrand ved Strand hotell med nydelig strandpromenade langs sjøen og badstue langs promenaden, hvor Damp Nidelv har Sauna som kan leies hele året. I tillegg kort vei til rideskolen på Fevik, samt til alle servicetilbud på Fevik som baker, matbutikk, apotek, treningssenter, spisesteder, lege, optiker m.m. Bussforbindelse mot Grimstad og Arendal nede ved Fylkesveien, hvor det går flere snarveier ned til veien og til Feviktoppen og skolen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli skiltet til påmeldingsvisning. Boligen er merket med AKTIV til salgs plakat. Velkommen til visning!

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Kort vei til flere barnehager, Tykkåsen barnehage og Hausland barnehage er de to nærmeste.

Skolekrets

Fevik Skole 1-10. klasse.

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelser ned ved Fylkesveien.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 28.07.2025 av takstmann Erik Sørensen AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Toalettrom loft: Rørleggerarbeid, installasjon, avretting av gulv og legging av våtromsbelegg utrettet av faglært.

Baderomsplater satt opp med egeninnsats.

Hovedbad: Rørleggerarbeid, installasjon, avretting av gulv, og legging av våtromsmembran utført av faglært. Litex membranplater og fliser lagt med egeninnsats.

Arbeid utført av Rørlegger Henry Hansen, Rørlegger Liene AS, Kulør Odden, Fargerike Grimstad

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja - Beskrivelse: Våtromsmembran lagt av faglært på hovedbad. Våtromsbelegg lagt av faglært på toalettrom på loft.

Pkt. 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Alt rørleggerarbeid ved montering av nytt kjøkken i 2020. Kontroll og spyling av tilgjengelig drenering og taknedløp i

2025. Spyling er utført av eier jevnlig tidligere år.
Arbeid utført av Rørlegger Einertrø, Spyle & Rørkontroll

Pkt. 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja - Beskrivelse:

I tilstandsrapport som forelå ved kjøp av bolig i 2013 sto det at det i underetasje ved dusjbad var målt indikasjon på fukt. I rapporten sto det: må antas at man får utslag på måleinstrument pga. underliggende fukt, da det er et gulv på grunnkonstruksjon. Det var også en kommentar på garasjen: pga. konstruksjonsprinsippet må det forventes noe fukt i betongvegger. Anses ikke ha betydning i følge takstmann. I bodrom kjeller opplyste tidligere eier at det var skade på laminat som følge av at en vinballong hadde sprukket. Vi har ikke gjort noen utbedring av dette.

Pkt. 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja - Beskrivelse Det har vært lekkasje i takhjørnet mot veranda i garasjen. Dette er utbedret ved å legge ny fuktsikring.

Pkt. 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja - Beskrivelse: Pålegg om å sette inn sotlukestein i feieluke i pipe. Dette er utført.

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt opp nye kurser i 2013. Montering av kjøkken og installasjoner.

Arbeid utført av YIT, Interiør Montering Arturas Bakas

Pkt, 14 - Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Ja - Beskrivelse: Lagt ny drenering i forbindelse med etablering av belegningsstein foran leilighet.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygd liten platting for plassering av spabad. Byttet ut terrasse ut fra vaskerom.

Pkt. 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja

Beskrivelse Leilighet i sokkel.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja - Beskrivelse: Godkjent sokkelleilighet U0101 fra opprinnelig byggeår.

Pkt. 18 - Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja - Beskrivelse: Tidligere eier har innredet ekstra soverom tilknyttet sokkelleiligheten. Det er i denne forbindelse satt inn store vinduer for å ivareta rømningssikkerhet fra soverommene.

Pkt. 21 - Er det foretatt radonmåling?

Ja - Beskrivelse: Noe forhøyet verdi i forhold til krav i stue i sokkelleilighet og i gjesterom/kontor i kjeller i hovedenhet. anbefalte tiltak er utført ved å etablere miniventilasjon begge steder. Nye målinger er ikke utført i etterkant av dette.

Radonmåling

År 2016

Verdi 130 og 180 før tiltak

Tilleggskommentar

Enkelte knirk i gulv hovedetasje.

Innhold

U. etg.: Gang, soverom, gang, bad med badstue, bod, gang til garasje.

1. etg.: Gang med vedovn, stort hovedsoverom, romslig bad, stor og god stue med plass til spisestue, i tillegg er den innerst delen i bruk som tv-stue i dag. Har kan man sette inn dør og få laget et ekstra soverom til ved behov. Kjøkken med nydelig utsikt rett ut mot havet, og separat vaskerom med egen utgang til frokostterrasse.

2. etg.: Stor loftstue med utgang til overbygget veranda. Toalettrom med baderomsinnredning. To gode soverom med dører til stort loft på begge sider med svært god plass til oppbevaring.

Leilighet: Stue, kjøkken, gang, bad, soverom, samt et rom innredet til soverom, men som opprinnelig var søkt godkjent til trimrom, dette rommet er ikke søkt bruksendret, og er ikke godkjent til varig opphold.

I tillegg dobbel garasje og lysthus i hage.

Standard

Velholdt og innholdsrik enebolig hvor det de siste årene har vært pusset opp og gjort oppgraderinger, bla. med oppusset kjøkken, hovedbad pusset opp i 2022, byttet gulv, pusset opp bad i 2. etasje.

Kjøkkenet er i hvit, klassisk utførelse med alt av hvitevarer, samt vinskap.

Hovedbad er flislagt med varmekabler i gulv. Dobbel baderomsinnredning med speil, samt høyskap, så god plass på badet. Vegghengt wc, samt dusjkabinett. Toalettrom i loftsetasje er med belegg på gulv og baderomsplater på veggene. Vegghengt wc og baderomsinnredning.

Det er skyvedørsgarderober i både gang, to stk. på hovedsoverom, samt på begge soverom i loftsetasje.

Boligen har vært godt ivaretatt av nåværende eier som bla. i 2025 har hatt kontroll og spyling av tilgjengelig drenering og taknedløp.

Leiligheten har tidligere vært utleid for 8 000,- inkl. strøm og internett. Kjøkken i leiligheten er fra ca. 2014. Helt ny og ubrukt oppvaskmaskin er nylig montert. Ny ventilator på kjøkken og satt inn ny avtrekksvifte på bad, samt at deler av leiligheten er malt.

Det er også totalt tre varmepumper i boligen, en i leilighet og to i hoveddel. Varmepumpe i stue i hoveddel var ny i 2025.

Spabad på terrasse kan medfølge, det gis dog ingen garanti for fremtidig og videre drift.

Se for øvrig tilstandsrapport for utfyllende detaljer om standard.

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

Forhold som har fått TG2:

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall/har lite fall ut i fra mur. Her må iht.

NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Vil lede vann mot mur.

Anbefalt tiltak:

Etablere fall ut i fra mur

Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder på dreneringen.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak

Terrasser

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Terrasse side syd og øst er med dekker i betong belagt med fliser, hvor flere har liten limdekning. Noen sprekker og avskallinger i fuger, mangler dryppnese i underkant og lite fall ut i fra vegg.

Ingen tilgang til bjelkelag på del øst i 1. etasje. Rekkverk burde vært med 1 meter høyde.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Eventuelt primer er gått ut på dato. Flere fliser kan løsne.

Anbefalt tiltak:

Utbedre løse fliser og fuger.

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er med plater. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder. Halve brukstiden på tekkingen er nå passert.

Ingen tilgang til tekkingen over garasjedelen, her må en forvente halve levetiden nå passert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Halve levetiden er nå passert.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbar tiltak nødvendig.

Rom under terreng

Overflater - Gulv

Gulv i betong.

Overflater - Vegger

Vegger i betong, ingen innvendig påforinger.

Overflater - Himling

Himling med betong, noe panel og noe plater.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

I bunn av tilbakefylte vegger side nord og vest er fuktnivå i bunnen av vegger innenfor akseptabel grense, som er relatert til utvendig drenering.

Inne i soverom syd-øst U- etasjen er det ved hjørne syd-øst målt fukt i bunnen av vegger over akseptabel grense.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Lite fall på heller utvendig.

Konsekvens: Vil lede vann i mur som har kapillær effekt.

Anbefalt tiltak:

Utbedre drenering utvendig ved hjørne syd-øst.

Bad leilighet

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har oppkant mot veggene. Gulvet er å regne for flatt.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjon/utførelse.

Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Innvendige overflater:

En del gulvfliser i hall U- etasjen, har liten limdekning.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Radon

Radon

Radonmåling er i følge eier utført ca. 2016 Verdier på leiligheten var 130, BC`er, grenseverdi 100.

Miniventilasjon, ettermontert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Tiltak foretatt.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Varmtvannsbereder

2 stk. VVS beredere montert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: TG er pga. alder til bereder av eldre dato iht. NS-3600.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Forhold som har fått TG3:

Bad hoveddel u etg.:

Samlet vurdering:

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjon og alder.

Konsekvens: Ved eventuelt lekkasje ned på gulvet utenfor dusjen vil vann ikke nå sluk.

Anbefalt tiltak:

Renovere rommet pga. gulvet er ikke vanntett mot tilstøtende rom.

Estimert kostnad:

200 000,-

Vaskerom:

Samlet vurdering:

Her trenger gulvet utbedringer pga. knekte fliser og ingen synlig membran.

Utlufting må også utbedres.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Gulvet er ikke vanntett mot tilstøtende rom og liten luftutskiftning.

Anbefalt tiltak:

Utbedre gulvet og utlufting.

Estimert kostnad:

125 000,-

Badstue

Konstruksjonsoppbygging

Deler av rommet er ikke bygd som et rom i rommet.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjon.

Anbefalt tiltak:

Renovere rommet evt. brukes til bod.

Estimert kostnad:

185 000,-

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

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

Moderniseringer og påkostninger

Pusset opp kjøkken i 2020.

Pusset opp 2 bad 2022.

Byttet diverse gulv, malt m.m.

Modernisert/Påkostet år

2020/2022

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber, Altibox og Telenor.

Parkering

Parkering på egen tomt, samt i dobbel garasje.

Solforhold

Eiendommen ligger solrikt til med sol fra morgen til ca. kl. 21.30-22 sommerstid.

Vinterstid kan soloppganger rett ut i havgapet nytes

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

7784399

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har foretatt radonmåling i 2016 og målinger viser en verdi på 130 og 180 før tiltak.

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn i gang i hovedetasje, samt peis i stue. I tillegg er det varmepumpe i leilighet, samt to varmepumper i hoveddel. Ellers elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Ca. årlig strømforbruk er 22 000 kwh for hoveddel, og leiligheten har et ca. forbruk på ca. 8 000 kwh.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 690 000

Kommunale avgifter

Kr 27 345

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr kr. 9 636,-, eiendomsskatt kr. 6 958,- samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 1 675 433

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 701 731

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen, i dette tilfellet Agder Sparebank, 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 48, bruksnummer 296 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:

4202/48/296:

12.01.1990 - Dokumentnr: 261 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 1 573

Grunneier forbeholder seg pant i festerett

m/bebyggelse.

Div best. ved evt. lån i Husbanken med fl. best.

12.01.1990 - Dokumentnr: 261 - Erklæring/avtale

Festeren må tåle at det uten vederlag anl. og velikeholdes

vann-, overvanns og kloakkledninger samt veigrøfter, sluk,

elektriske kabler m.m.etter nærm.avtale m.fl.best.

12.01.1990 - Dokumentnr: 261 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 1 573

Grunneier forbeholder seg pant i festerett

m/bebyggelse.

Div best. ved evnt. lån i Husbanken med fl. best.

17.11.1986 - Dokumentnr: 8207 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4202 Gnr:48 Bnr:198

01.01.2020 - Dokumentnr: 357900 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0904 Gnr:48 Bnr:296

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for bolig med garasje datert 23.05.1991.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.05.1991.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Privat stikkvei inn til boligen.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i område regulert til formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Plannavn: Tykkåsen

Planident: 105

Ikrafttredelsesdato: 14.5.1982

Gjeldende kommuneplan: Ikrafttredelsesdato 21.10.2019

Plannavn: Grimstad

Adgang til utleie

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

192 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

193 600 (Omkostninger totalt)

209 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

212 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 883 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 899 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 902 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 193 600

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Dronefoto

19 900 Markedspakke

7 900 Oppgjørsvederlag

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

5 visninger inkludert, kr. 1900,- utover det.

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 114 010

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Martine Strand

Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder/Partner

martine.strand@aktiv.no

Tlf: 936 15 788

Oppdragstaker

Aktiv Grimstad, organisasjonsnummer 935666716
Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD

Salgsoppgavedato

04.09.2025









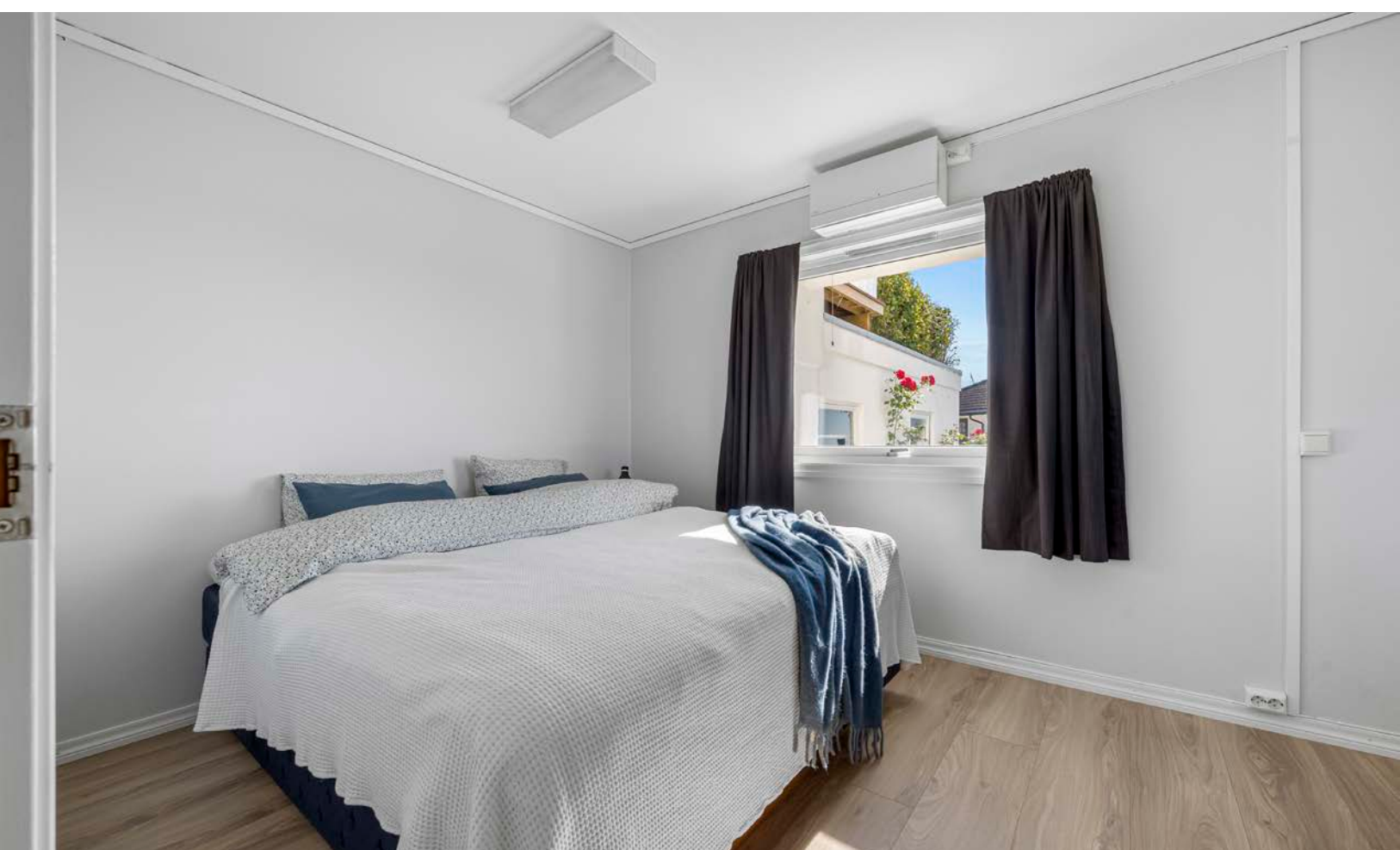
Usjenert, solrikt og fantastisk utsikt.
Kveldssol til ca. 21-21-30 sommerstid.



Plantegning underretasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Leilighet



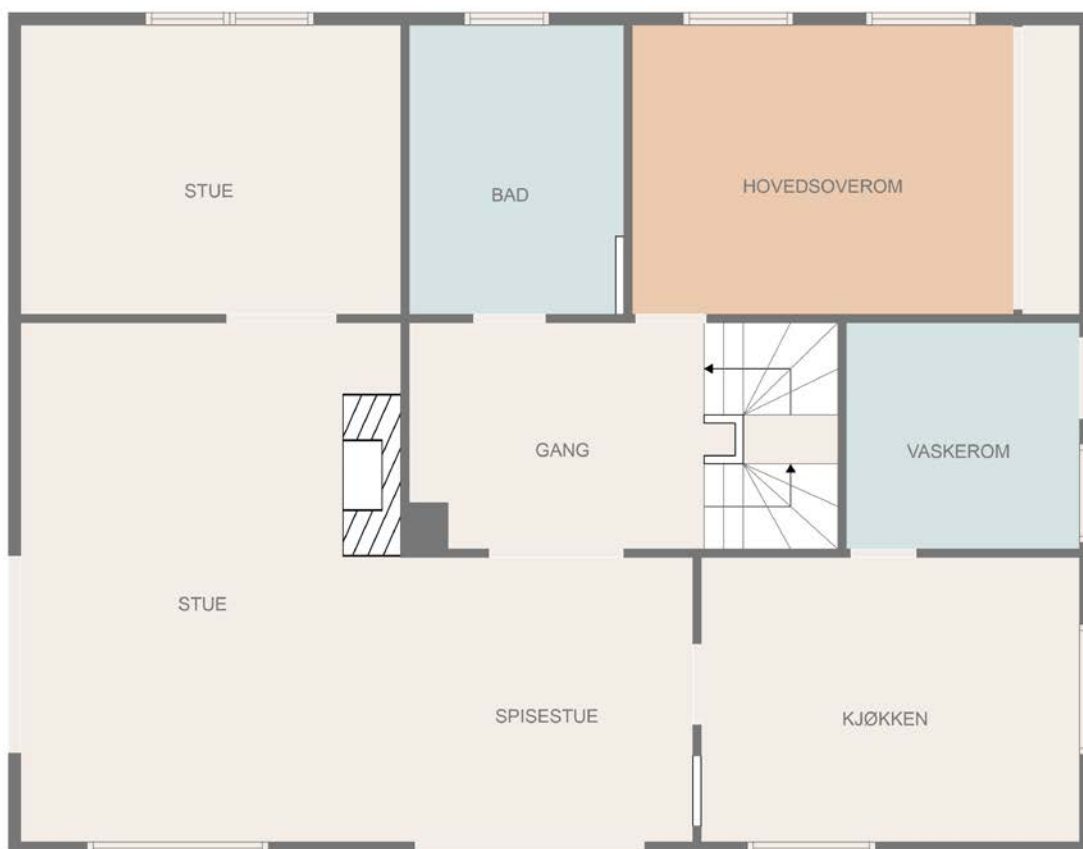




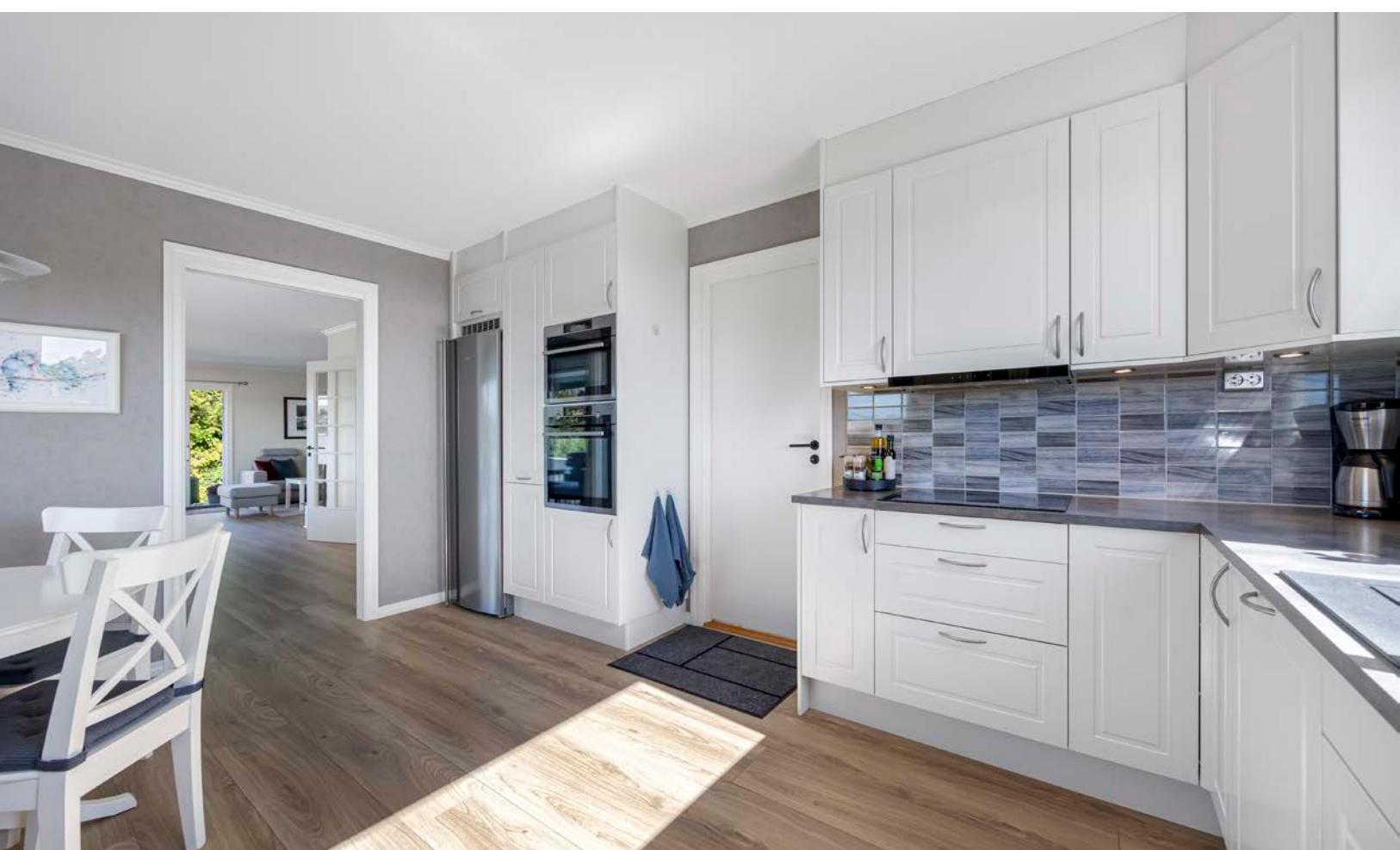
Egen uteplass til leiligheten.



1. etasje



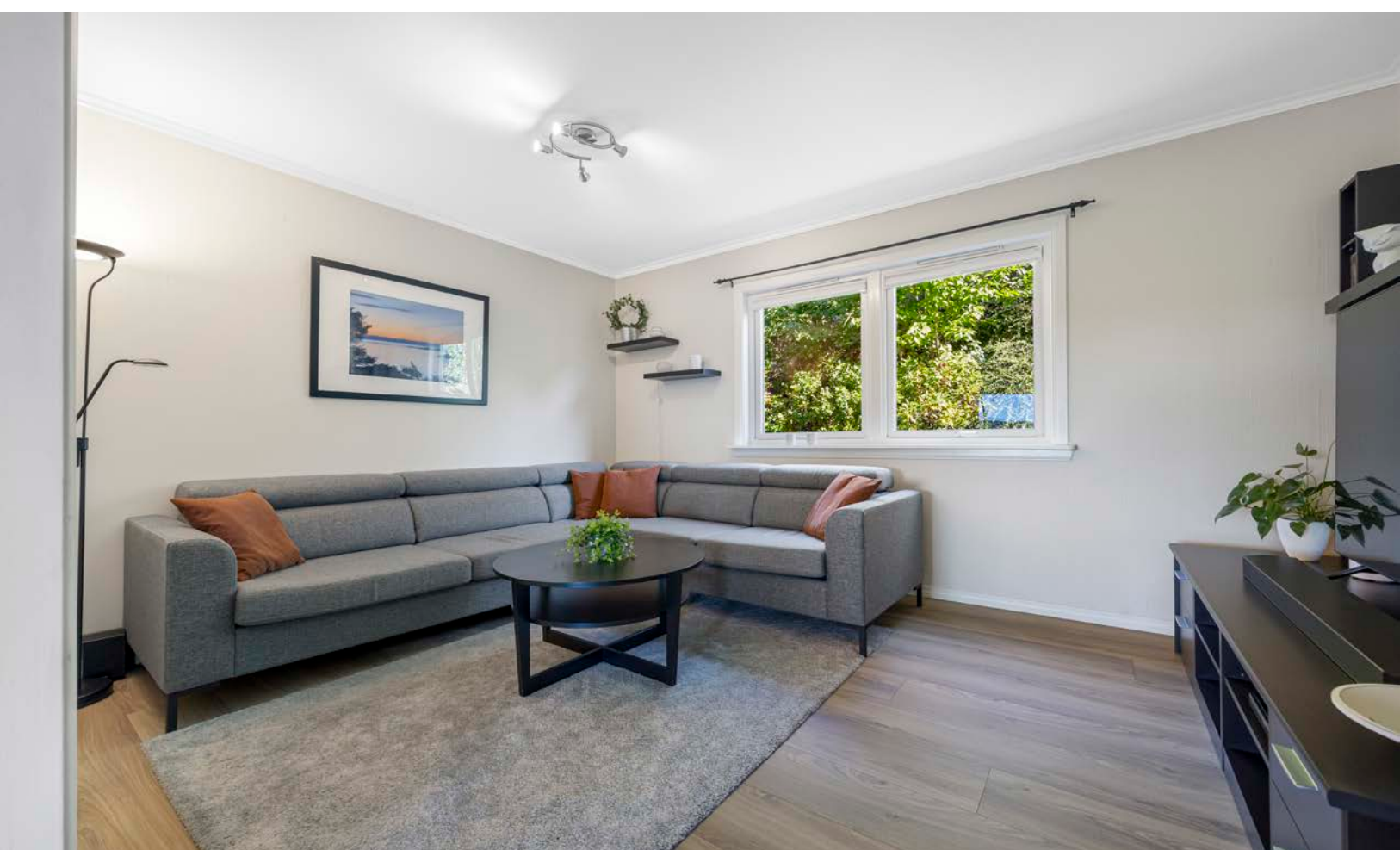
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











På innsiden av kjøkkenet er det praktisk vaskerom med diverse innredning, benkeplate, skyllekum, samt utgang til terrasse med morgensol.



Stort og godt bad pusset opp i 2022. Flislagt med varmekabler i gulv. Dobbel innredning med speil, dusjkabinett, vegghengt wc, samt høyskap.





2. etasje



aktiv.
HR | rimereit.no

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









Toalettrom med baderomsinnredning i loftsetasje.



Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Tykkåsen 16

4870 Fevik

Gnr: 48 Bnr: 296



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 604705

Opprettet: 30.08.2025

Utskrift: 02.09.2025



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0**Ingen avvik**

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

TG 1**Mindre eller moderate avvik**

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

TG 2**Vesentlige avvik**

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

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

TG 3**Store eller alvorlige avvik**

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

TG IU**Ikke undersøkt**

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

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



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

NITO

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

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

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
4 stk

Bad - Leilighet U- etasjen

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Bad - Hovedleilighet 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
44 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur



Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad - Leilighet U- etasjen

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - Hovedleilighet 2. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken - Leilighet U- etasjen

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

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



Bad - Hovedleilighet 1. etasje

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - Hovedleilighet 1. etasje

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Avtrekk
Innredning

TG 2
9 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Drenering

Drenering og fuktsikring

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - Leilighet U- etasjen

Overflater - Gulv

Innvendige overflater

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

TG 3
3 stk

Vaskerom - Hovedleilighet 1. etasje

Samlet vurdering:

125 000,-

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) - Badstue

Konstruksjonsoppbygging

185 000,-

**Bad - Hovedleilighet U- etasjen**

Samlet vurdering:

200 000,-**Estimerte kostnader på TG3****510 000,-****TG IU**
2 stk**Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

En romslig bolig med uteleiedele, integrert garasje og grillbu beliggende på en solrik og sentral tomt med utsikt.

Utvendig bærer boligen preg av jevnlig vedlikehold. Her er det løse fliser og fuger på deler av terrasser som først står for tur mht. videre vedlikehold.

Innvendig er det bad, badstue i U- etasjen og vaskerom 1. etasje som først står for tur.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Trine Larsen
Trond Larsen

Rekvirert dato: 19.08.2025

Besiktigelse

Til stede: Trond Larsen
Takstingeniør Erik Sørensen

Besiktigelsesdato: 29.08.2025

Tykkåsen 16

4870 Fevik

Gnr.: 48 Bnr.: 296

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 30.08.2025

Utskrift: 02.09.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Tykkåsen 16, 4870 Fevik

Kommunnr: 4202

Kommune: Grimstad

Gnr	Bnr
48	296

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Trond Larsen
Trine Larsen

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	16.08.2025	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):

1 336,1

Type tomt:

Festet

Areal innhentet fra:

Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

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

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

1991



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
U- etasjen	154	
1. etasje	127	53
2. etasje	66	11
Sum:	347	64
Sum BRA:	347	

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	BRA-i: Leilighet: Stue, kjøkken, gang, bad, 2 soverom. Hovedleilighet: Hall, soverom, gang, bad, badstue, mellomgang, bod, garasje.
1. etasje	BRA-i: Gang, stue, kjøkken, vaskerom, bad, soverom. TBA: Terrasse.
2. etasje	BRA-i: Stue, WC, soverom. TBA: Terrasse.

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 347m².

P- rom = 292m².

S- rom = 55m².



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall/har lite fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Vil lede vann mot mur.

Anbefalt tiltak:

Etablere fall ut i fra mur.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av betongelementer med isoporkjerne.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder på dreneringen.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak.



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjonen i tre består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 1

Kledning

Kledning er av type stående og noe liggende, er lektet/sløyfet ut i fra vindspærre og har vanlig elde mht. alder. Stående kledning i 1. etasje har liten avstand ned til dekke.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og 2 stk. i plast, har vanlig elde mht. alder.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Terrasse side syd og øst er med dekker i betong belagt med fliser, hvor flere har liten limdekning. Noen sprekker og avskallinger i fuger, mangler dryppnese i underkant og lite fall ut i fra vegg.

Ingen tilgang til bjelkelag på del øst i 1. etasje. Rekkverk burde vært med 1 meter høyde.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Eventuelt primer er gått ut på dato. Flere fliser kan løsne.

Anbefalt tiltak:

Utbedre løse fliser og fuger.



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne. Luke for inspeksjon må monteres.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er med plater. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder. Halve brukstiden på tekkingen er nå passert.

Ingen tilgang til tekkingen over garasjedelen, her må en forvente halve levetiden nå passert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Halve levetiden er nå passert.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbar tiltak nødvendig.

TG 1

Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

TG 1

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulv i betong.

Overflater - Vegger

Vegger i betong, ingen innvendig påføringer.

Overflater - Himling

Himling med betong, noe panel og noe plater.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

I bunn av tilbakefylte vegger side nord og vest er fuktnivå i bunnen av vegger innenfor akseptabel grense, som er relatert til utvendig drenering.

Inne i soverom syd-øst U- etasjen er det ved hjørne syd-øst målt fukt i bunnen av vegger over akseptabel grense.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Lite fall på heller utvendig.

Konsekvens: Vil lede vann i mur som har kapillær effekt.

Anbefalt tiltak:

Utbedre drenering utvendig ved hjørne syd-øst.

Bad Leilighet U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har oppkant mot veggene. Gulvet er å regne for flatt.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjon/utførelse.

Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er i noe mur og noe plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt betong.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.

TG 1

Avløp og vannrør

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



TG 1

Ventilasjon

EL. vifte i yttervegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er bort valgt pga. rør til dusjen kommer opp av gulvet og betongvegg bak.

Bad Hovedleilighet U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med beleg, har 2 nivåer. Mangler oppkant og sluk på øverste nivå som i tillegg er flatt.

Overflater - Vegger

Veggene er med noe mur og noe plater.

Overflater - Himling

Himling er med takess.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg på gulvet utgjør tettesjikt, mangler oppkant på øverste nivå.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

Ventil og EL. vifte i yttervegg.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Litt fukt målt i gulvet ved sluk, er normalt pga. kondens.

Hulltaking er bort valgt pga. rør til dusjen står på delevvegg i rommet.

TG 3

Samlet vurdering:

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjon og alder.

Konsekvens: Ved eventuelt lekkasje ned på gulvet utenfor dusjen vil vann ikke nå sluk.

**Anbefalt tiltak:**

Renovere rommet pga. gulvet er ikke vanntett mot tilstøtende rom.

Estimert kostnad:

200 000,-

Bad Hovedleilighet 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad renovert i 2022.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, hvor enkelte har liten limdekning. Gulvet har fall mot sluk som lar seg kun delvis inspisere.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med malt gips.

TG 1**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Membran synlig i sluk, må forvente membran montert på alt av våtsoner. Bilder fremvist.

TG 1**Avløp og vannrør**

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

TG 1**Ventilasjon**

EL. vifte montert i yttervegg.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vasker, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under og kabinett.

TG 0**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er bort valgt mht. alder på rommet og innredning bak rør til kabinett.

Vaskerom Hovedleilighet 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik**Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, hvor flere er knekt. Gulvet har litt ujevn fall mot sluk.

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.



Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ingen synlig membran ved sluk og dører.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

Ingen utlufting av rommet, skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på innredning som består av kum og avløp til vaskemaskin.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er utelatt pga. rør ligger åpne.

TG 3

Samlet vurdering:

Her trenger gulvet utbedringer pga. knekte fliser og ingen synlig membran. Utlufting må også utbedres.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Gulvet er ikke vanntett mot tilstøtende rom og liten luftutskiftning.

Anbefalt tiltak:

Utbedre gulvet og utlufting.

Estimert kostnad:

125 000,-

Toalett (ikke våtrom) Hovedleilighet 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Renovert i 2022.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med baderomsplater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

Ventilasjon

EL. vifte i himling.

**TG 1****Sanitærutstyr og innredning**

Vanlig standard på innredning.

Innvendige overflater**Vurdering / Avvik****TG 2**

En del gulvfliser i hall U- etasjen, har liten limdekning.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Kjøkken Leilighet U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Gulvet er med belegg.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er i mur som er malt og tapetsert.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med malt betong.

TG 1**Avløp og vannrør**

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

TG 1**Avtrekk**

Kjøkkenventilator skal byttes omgående.

TG 1**Innredning**

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder.



Kjøkken Hovedleilighet 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med laminatparkett.

TG 1

Overflater - Vegger

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

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

God standard på kjøkkeninnredning, er i fra 2020.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Trapper er av type sving.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG IU

Konstruksjonsoppbygging

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

Kun kaldt øverloft uten tilgang, luke til inspeksjon må monteres.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

**Takhøyde**

Takhøyde er ivarettatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

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

Radonmåling er i følge eier utført ca. 2016 Verdier på leiligheten var 130, BC`er, grenseverdi 100.
Miniventilasjon, ettermontert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Tiltak foretatt.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik**TG 0****Skredfare**

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

TG 0**Flomfare**

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

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) Badstue

NS 3600 - Pkt. 8

Vurdering / Avvik**Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser.

Overflater - Vegger

Veggene med panel.

Overflater - Himling

Himling med panel.

TG 3**Konstruksjonsoppbygging**

Deler av rommet er ikke bygd som et rom i rommet.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjon.



Konsekvens: Kan kondensere.

Anbefalt tiltak:

Renovere rommet evt. brukes til bod.

Estimert kostnad:

185 000,-

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 1****Vannrør (stoppekran)**

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i mellomgang 2. etasje, montert egen for leilighet, er ikke funksjonstestet.

TG 1**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Avløpsrør er i plast.

TG 2**Varmtvannsbereder**

2 stk. VVS beredere montert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: TG er pga. alder til bereder av eldre dato iht. NS-3600.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

TG 1**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Ventiler i vinduer og 2 stk. minivent i U- etasjen.

TG 1**Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)**

1 stk. varmepumpe fra 2025 + 2. stk. fra 2014.



Frittstående byggverk Grillbu

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Byggeår ukjent.

Grunnmur:

Ingen tilgang til mur/fundamenter. Gulvet er i tre.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med plank, har en del råteskader.

Takkonstruksjon:

Taket er av type valmtak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med liten dim.

Taktekking:

Taket er tekket med shingel, har en del elde. Undertak består av bord.

Vindu/dør:

Punkterte glass.

Bygningen trenger nå en del oppgradering.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap til leilighet i U- etasjen montert i kjøkken på vegg syd ende øst, 4 kurser.

Sikringsskap til hovedleilighet montert i mellomgang U- etasjen på vegg vest.
Hovedsikring 63 ampere, 15 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1991	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		

Tykkåsen 16

4870 Fevik

Gnr.: 48 Bnr.: 296

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 30.08.2025

Utskrift: 02.09.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2013	Div. nye kurser.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2020	Ingen dokumentasjon fremlagt.
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? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

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

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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



Bilder



Sikringsskap.



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?		

Tykkåsen 16

4870 Fevik

Gnr.: 48 Bnr.: 296

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 30.08.2025
Utskrift: 02.09.2025

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



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur	
Rykene - 02.09.2025 Sted - Dato	 ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grimstad	
Oppdragsnr.	
1415250010	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trond Larsen	Trine Larsen
Gateadresse	
Tykkåsen 16	
Poststed	Postnr
FEVIK	4870
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	7784399

Document reference: 1415250010

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: TL, TL

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Toalettrom loft: Rørleggerarbeid, installasjon, avretting av gulv og legging av våtromsbelegg utrettet av faglært. Baderomsplater satt opp med egeninnsats. Hovedbad: Rørleggerarbeid, installasjon, avretting av gulv, og legging av våtromsmembran utført av faglært. Litex membranplater og fliser lagt med egeninnsats.
Arbeid utført av	Rørlegger Henry Hansen, Rørlegger Liene AS, Kulør Odden, Fargerike Grimstad

Filer

[Fakturaer hovedbad.pdf](#)

[Fakturaer toalettrom loft.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Våtromsmembran lagt av faglært på hovedbad. Våtromsbelegg lagt av faglært på toalettrom på loft.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt rørleggerarbeid ved montering av nytt kjøkken i 2020. Kontroll og spyling av tilgjengelig drenering og taknedløp i 2025. Spyling er utført av eier jevnlig tidligere år.
Arbeid utført av	Rørlegger Einertrø, Spyle & Rørkontroll

Filer

[Faktura kjøkken - rørlegger Einertrø.pdf](#)

[Faktura - Spyle & Rørkontroll.pdf](#)

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I tilstandsrapport som forelå ved kjøp av bolig i 2013 sto det at det i underetasje ved dusjbad var målt indikasjon på fukt. I rapporten sto det: må antas at man får utslag på måleinstrument pga. underliggende fukt, da det er et gulv på grunnkonstruksjon. Det var også en kommentar på garasjen: pga. konstruksjonsprinsippet må det forventes noe fukt i betongvegger. Anses ikke ha betydning i følge takstmann. I bodrom kjeller opplyste tidligere eier at det var skade på laminat som følge av at en vinballong hadde sprukket. Vi har ikke gjort noen utbedring av dette.
-------------	--

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har vært lekkasje i takhjørnet mot veranda i garasjen. Dette er utbedret ved å legge ny fuktsikring.
-------------	--

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Pålegg om å sette inn sotlukestein i feieluke i pipe. Dette er utført.
-------------	--

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt opp nye kurser i 2013. Montering av kjøkken og installasjoner.

Arbeid utført av

YIT, Interiør Montering Arturas Bakas

Filer

[Fakturagrunnlag og faktura kjøkken.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lagt ny drenering i forbindelse med etablering av belegningsstein foran leilighet.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygd liten platting for plassering av spabad. Byttet ut terrasse ut fra vaskerom.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leilighet i sokkel.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent sokkelleilighet U0101 fra opprinnelig byggeår.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier har innredet ekstra soverom tilknyttet sokkelleiligheten. Det er i denne forbindelse satt inn store vinduer for å ivareta rømningssikkerhet fra soverommene.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe forhøyet verdi i forhold til krav i stue i sokkelleilighet og i gjesterom/kontor i kjeller i hovedenhet. anbefalte tiltak er utført ved å etablere miniventilasjon begge steder. Nye målinger er ikke utført i etterkant av dette.

21.1 Radonmåling

År

2016

Verdi

130 og 180 før tiltak

Filer

[Radonmåling.pdf](#)

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1415250010

Tilleggskommentar

Enkelte knirk i gulv hovedetasje.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1415250010

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Larsen	2d8a7fb3335e9fc0c52313 cea9468aacf4e93e08	16.08.2025 20:40:39 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Larsen	77d358593342ede89f27d 00dbe377f8c37f9ee9e	16.08.2025 20:16:03 UTC	Signer authenticated by One time code

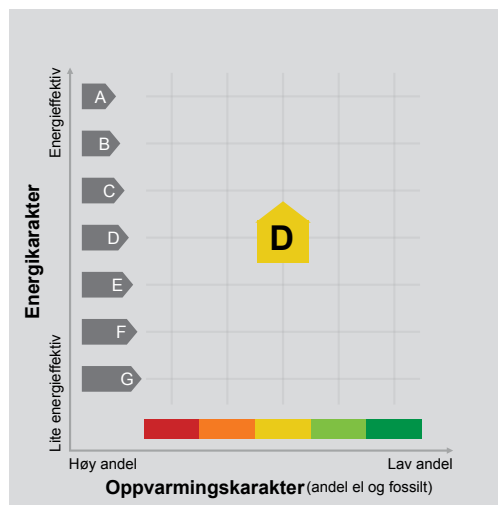
Document reference: 1415250010

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

ENERGIATTEST



Adresse	Tykkåsen 16
Postnummer	4870
Sted	FEVIK
Kommunenavn	Grimstad
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	296
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8748268
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-162328
Dato	31.08.2025



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

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

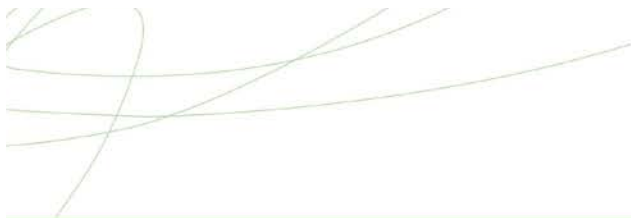
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere automatikk på utebelysning

- Tiltak utendørs
- Fyr riktig med ved

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig med utleiedel
Byggeår 1991
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 309
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 mikrobølgeovn 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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.

Nabolagsprofil

Tykkåsen 16 - Nabolaget Moåsen/Tykkåsen - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Klomra Linje 100, 101, N101	5 min 0.4 km
Rise stasjon Linje R50	15 min 13.5 km
Kristiansand Kjevik	41 min

Skoler

Fevik skole (1-10 kl.) 615 elever, 33 klasser	16 min 1.4 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	11 min 6.3 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	13 min 9.4 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Strand Hotel Fevik	7 min
Strand Hotell, Fevik	7 min

«Barnevennlig, ryddig og trygt nabolag.
Alt man trenger i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

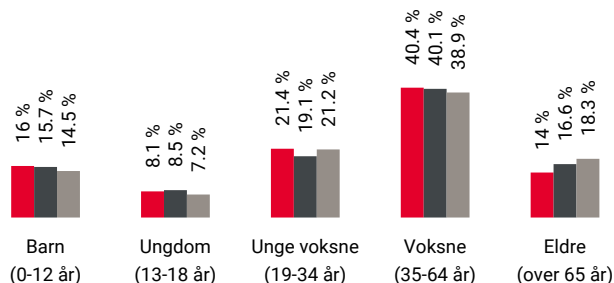
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Moåsen/Tykkåsen	2 644	1 115
Fevik	6 702	2 876
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tykkåsen barnehage (1-5 år) 39 barn	6 min 0.4 km
Solstrålen barnehage (1-5 år) 27 barn	12 min 1.1 km
Hausland barnehage (1-5 år) 51 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Joker Fevik PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Coop Extra Fevik Post i butikk, PostNord	15 min 1.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Gateparkering

Lett 86/100

Sport

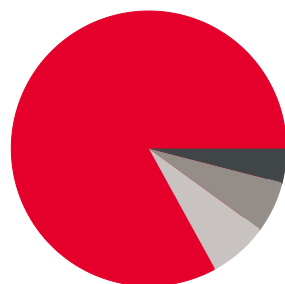
Tykkåsen nærmiljøanlegg grusløkke 5 min
Ballspill 0.4 km

Fevik stadion 10 min
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 0.9 km

SKY Fitness Fevik 17 min

SKY Fitness Grimstad 12 min

Boligmasse



83% enebolig
4% rekkehus
6% blokk
7% annet

«Landlig, trygt, men samtidig et sentralt sted å bo»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Fevik Senter

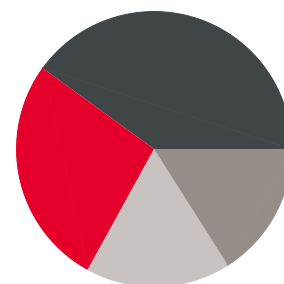
13 min



Apotek 1 Fevik

15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
40% 6-12 år
16% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



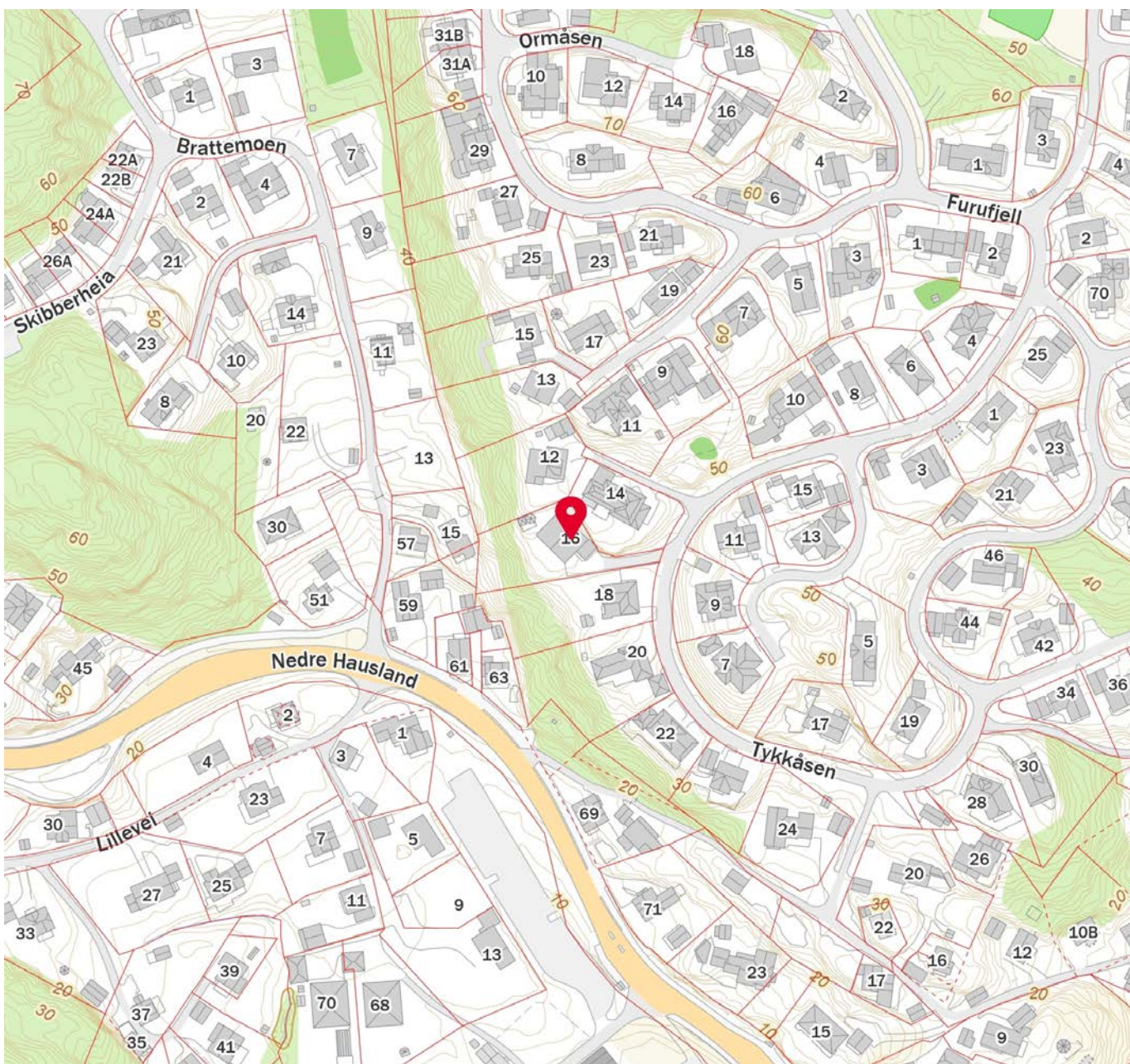
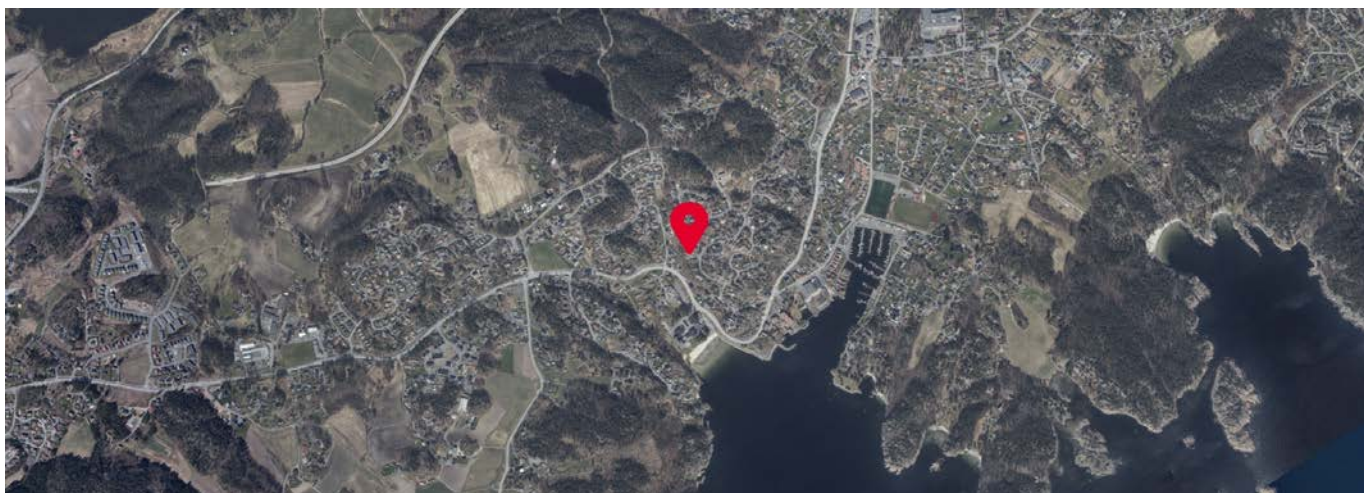
0%

43%

Moåsen/Tykkåsen
 Fevik
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



GRIMSTAD KOMMUNE

TEKNISK ETAT

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven av 14.06.85 § 99 nr.1. 1991



Ansvarshavende:
Torleif Stormoen
Utkikken 10
4890 GRIMSTAD

Byggherre:
Liv S. Nybø
Tante Ulrikkes vei 36 C
0984 OSLO 9

FERDIGATTEST ER GITT FOR:

Eiendom: Tykkåsen 16
Deres søknad av: 31.01.90
Arbeidets art: Nybygg
Byggets art: Bolig og garasje
Behandling/vedtak: Bygningsrådet

gnr.48 bnr.296

Dato:21.02.90 Saksnr:REF.54/90

Besiktelse av arbeidet er foretatt og i medhold av pbl.§99 gis herved ferdigattest for: **BOLIG M/GARASJE**

Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter, da bruksendring krever særskilt godkjennelse.

MERKNADER:

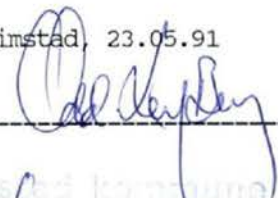
1. 200 mm kulvert under avkjørsel.

DETTE ARBEIDET MÅ VÆRE UTFØRT INNEN: 30.08.91

Kontrollert av: avd.ing.O-L.Berg

Grimstad, 23.05.91

Gjenpart sendt: Ansvarshavende
Byggherre


Grimstad kommune
teknisk etat



20 E 2 L / 3377469
48/296 1990 Nybygg Ferdigat

Megleropplysninger

1900 Kommunale avgifter og gebyr:

Tykkåsen 16, 4870 Fevik

48/296

Kommunale avgifter og gebyr utgjør pr termin:

Eiendom: 14800 - 48/296/0/0 - Tykkåsen 16						
Produkt	Beskrivelse	Enh	Ant.	Enhetspris	Netto	
603400	Feie-Tilsynsgebyr 01.08.2025 - 01.09.2025 1 stk Årsbeløp kr 489,70	Pr termin	1,00	40,81	40,81	
603510	Eiendomsskatt bolig 01.08.2025 - 01.09.2025 1 933 000 x 3,60 promille Årspris 6 958	Pr termin	1,00	579,83	579,83	
604100	Vann forbruk 01.08.2025 - 31.08.2025 Enhetspris 7,80 pr m3	(M) Pr termin	1,00	146,25	146,25	
604150	Abonnement vann 01.08.2025 - 31.08.2025 1,00 stk Årsbeløp kr 1 450	(M) Pr termin	1,00	120,81	120,81	
604200	Avløp forbruk 01.08.2025 - 31.08.2025 Enhetspris 14,49 pr m3	(M) Pr termin	1,00	271,69	271,69	
604203	Abonnement avløp 01.08.2025 - 31.08.2025 1,00 stk Årsbeløp kr 2 457	(M) Pr termin	1,00	204,79	204,79	
Netto:					1 364,18	
Brutto:					NOK 1 475,71	

Mva. middels sats 15% (M): **NOK 111,53** Grunnlag **NOK 743,54**

Det er 12 terminer i året.

Ref:

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 08.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4202	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	296	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tykkåsen 16, 4870 FEVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Renovasjon	9 635,68 kr
Sum	9 635,68 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Standard Abonnement (fast del)	25%	2 stk	1445.58	1/1	0 %	2 891,15 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	280 liter	24.09	1/1	0 %	6 744,50 kr
					Sum	9 635,65 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-48/296/0

Bruksnavn	TYKKÅSEN 16	Beregnet areal	1 336.1
Etablert dato	03.11.1986	Historisk oppgitt areal	1 336.5
Oppdatert dato	04.04.2023	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

- ☒ Tinglyst
 ☐ Avklarte eiere
 ☐ Har festegrunn
- ☐ Bestående
 ☐ Har grunnforurensning
 ☐ Mangel matrikkelføring
- ☐ Seksjonert
 ☐ Har kulturminner
 ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
BJØRG STEFFENSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1
TROND LARSEN		F - Fester	B - Bosatt		1/2
TRINE LARSEN		F - Fester	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	03.11.1986		M 5258	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskifterreferanse	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
☒	☐	☐	☐	☐	03.11.1986	1 336.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
8748268	0	112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	TB - Tatt i bruk
166805635	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 8748268: 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	343.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	343.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.02.1990	21.02.1990
IG - Igangsettingstillatelse	21.02.1990	21.02.1990
TB - Tatt i bruk	13.05.1991	13.05.1991
EB - Endre bygningsdata	29.11.2021	29.11.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	296.0	9	3	1 - Kjøkken

B - Bolig	U0101	47.0	2	1	1 - Kjøkken
-----------	-------	------	---	---	-------------

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	1	150.0	0.0	150.0	33.0
H01	1	126.0	0.0	126.0	0.0
H02	0	67.0	0.0	67.0	0.0

Bygning 166805635: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		20.02.2009

Bruksenheter

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

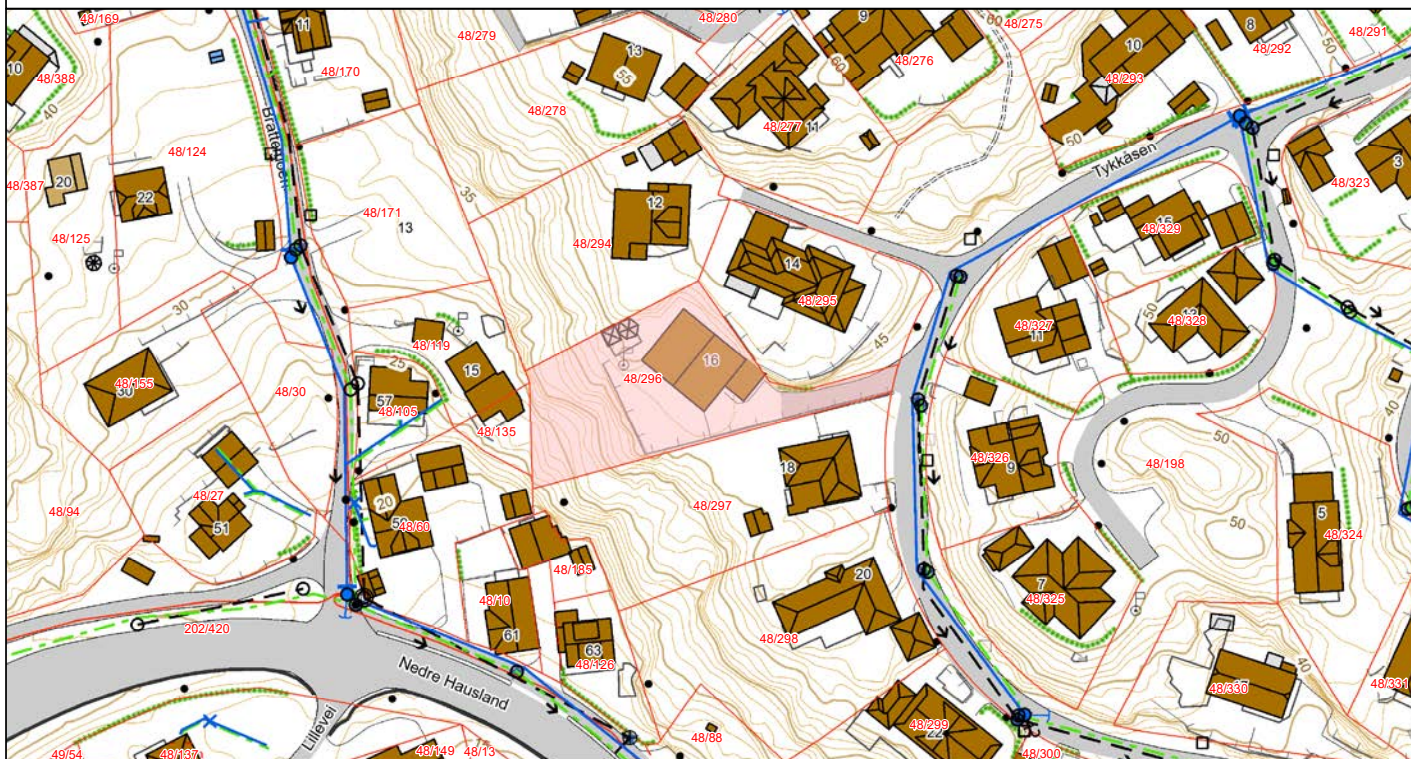
Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Tykkåsen	16		4870 FEVIK

Ledningskart

Adresse:
Gnr/Bnr: 48/296/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1336 m²
Dato: 2025-08-08



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense sikker 0-14 cm
- - - Eiendomsgrense usikker 15-199 cm
- - - Eiendomsgrense usikker > 200 cm

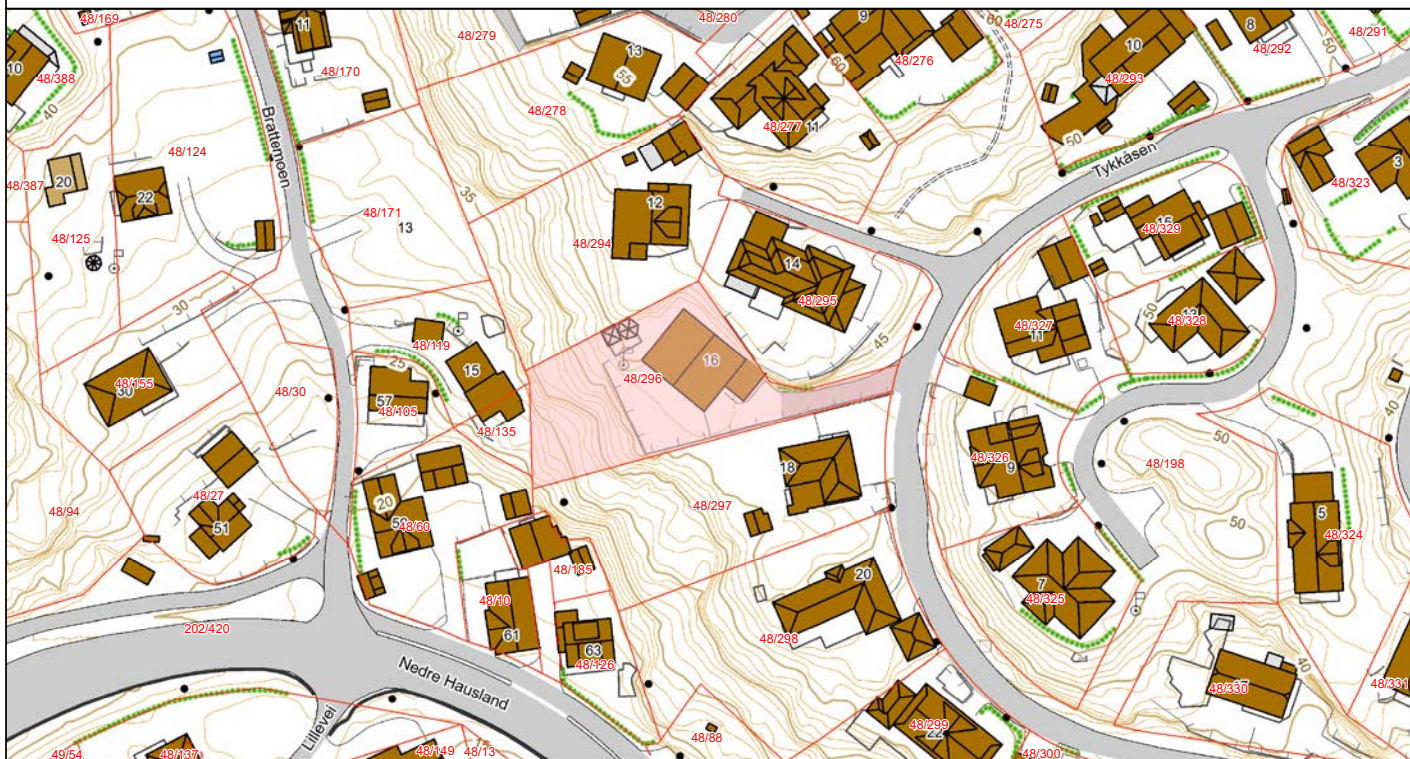
Vann og avløp

-  Vannledning
-  Avløp fellesledning
-  Avløp spillvannsledning
-  Overvannsledning
-  Kum
-  Planlagte vann- og avløps-anlegg

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 48/296/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1336 m²
Dato: 2025-08-08

Grimstad
kommune

Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense sikker 0-14 cm
- - - Eiendomsgrense usikker 15-199 cm
- - - Eiendomsgrense usikker > 200 cm

Kommunedelplan

Adresse:

Gnr/Bnr: 48/296/0/0

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

Formål:

Hensynssone:



Grimstad
kommune

N

Målestokk:

1:2,500

Dato:

2025-08-08



Kommuneplan

Adresse:

Gnr/Bnr: 48/296/0/0

Planident: 0

Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019

Plannavn: Grimstad

Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0

Formål: Boligbebyggelse nåværende



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-08-08



Hensynssone:



Tegnforklaring -

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, VERN 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

Kommuneplan

- 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 boligbeb. framtidig

Adresse:

Planident:

Planident: 105

Ikrafttredelsesdato: 14.5.1982

Plannavn: TYKKÅSEN

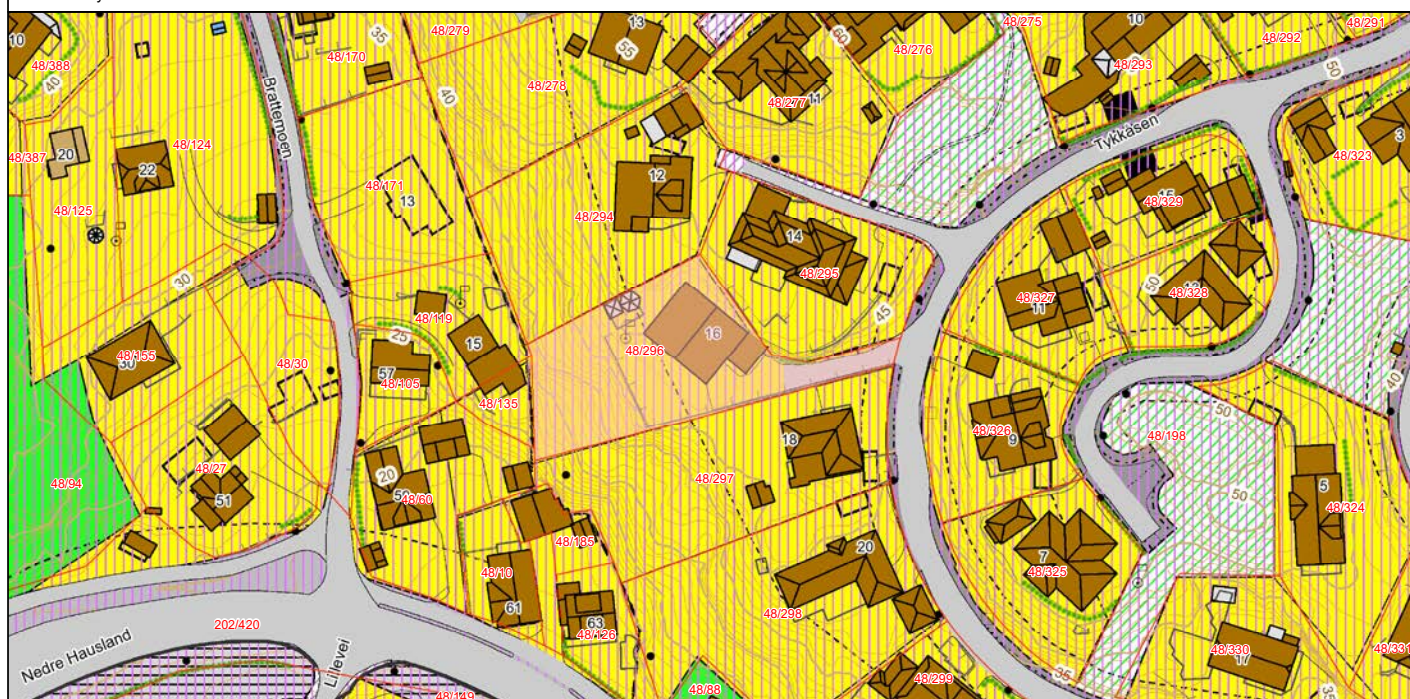
Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:

Grimstad
kommune

Målestokk: 1:1,000

Dato: 2025-08-08



Tegnforklaring - Reguleringsplan

	1273 - Regulert møneretning
	<all other values>
	Reguleringsplan restriksjonsgrense
	1203 - Regulert tomtegrense
	1211 - Byggegrense
	1214 - Bebyggelse som inngår i planen
	1221 - Regulert senterlinje
	1222 - Frisiktlinje
	1223 - Regulert kant kjørebane
	1259 - Måle- og avstandslinje
	Reguleringsplan formålsgrense
	Reguleringsplanomriss
	510 - Høyspenningsanlegg
	640 - Frisiktsone
	Områder for boliger m/tilhørende anlegg
	Kjørevei
	Annen veggrunn
	Gangveg
	Annet friområde
	Annet spesialområde
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

R.2.85

TYKKÅSEN
Grimstad kommune

REGISTRERT
12 JAN 1990

SAND
SØRENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 261

FESTEKONTRAKT

Undertegnede grunneier: Sigvart Steffensen, personnr. 201139 [REDACTED]
bortfester herved boligtomt nr. 16...., gnr. 48.... bnr. 296....,
på boligområdet Tykkåsen i Grimstad kommune til:

Liv S. Nybø personnr. 020139 [REDACTED]
..... personnr.

Adresse Tante.Ulrikkes.vei.36.C..0984.OSLO.9.....

Festet baserer seg på lov om tomtefeste, for øvrig skjer festet på følgende betingelser:

I. FESTEAVGIFT

Tomten er ca. m2 og den foreløpige årlige festeavgiften er avtalt til kr.

Tomten er 1336,5... m2 og den årlige festeavgiften er avtalt til kr. 1.573,97....

Festeavgiften er inklusive en forholdsvis andel av de felles- og friareal som området omfatter. Eiendomsretten til nevnte områder vil bli overført til kommunen.

Festeavgiften forfaller til betaling forskuddsvis for hvert kalenderår innen den 1. september. For gjenværende hele kalendermåneder betales ved nærværende kontrakts inngåelse kr. Neste forfall for ordinær årsavgift er den 1. september 1989.

Betalingen skal skje til grunneiers konto nr. 2885.61.09110..... i Sparebanken Sør uten forutgående varsel.

2. REGULERING AV FESTEAVGIFTEN

Grunneier tar forbehold om regulering av festeavgiften for den enkelte tomt når endelig oppmåling av hele området har funnet sted.

Doknr: 261 Tinglyst: 12.01.1990 Emb. 037
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Ved kontraktens inngåelse er den siste kjente konsumprisindeksen pr. 15. januar 1985. Festeavgiften skal reguleres hvert 10. år i henhold til endringer i konsumprisindeksen - første gang for året 1995 med grunnlag i endringer fra 15. januar 1985 til 15. januar 1995.

Forskuddsbetaling skjer på vanlig måte innen 1. september 1994, og etteroppgjør innen 1. mars 1995. Tilsvarende forholdes ved senere reguleringer.

3. FESTETID/INNLØSING

Festetiden er totalt 80 - åtti - år regnet fra kontraktsdatoen i denne avtalen.

Etter at 50 år av festetiden er utløpt, og senere hver gang det er gått nye 10 år av festetiden, og senest når den avtalte totale festetid er ute, kan festeren kreve tomten innløst. Festeren må sende skriftlig melding til grunneieren om at han vil benytte seg av innløsningsretten senest 1 - ett - år før innløsingstiden er inne etter første punktum foran, ellers faller kravet bort.

Krav om innløsning hører inn under skjønn, som fastsetter innløsningssummen og innløsningsvilkår for øvrig. Når festeren har sendt melding om innløsning, kan hver av partene kreve skjønn. Omkostningene i denne forbindelse dekkes av festeren. Innløsningssummen skal fastsettes i samsvar med tomteverdien på innløsingstidspunktet, med fradrag av den verdiøkning som festeren har tilført tomten med egne tiltak eller med tilskudd til tiltak som er gjort av andre.

4. PANTSETTING/SIKKERHET/OVERDRAGELSE AV FESTERETT

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg første prioritets pant i festerett med de bygninger som oppføres på tomten.

Hvis bebyggelsen er pantsatt i Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til enhver tid bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil 1 år, foruten retten til framtidig avgift.

Så lenge bebyggelsen er pantsatt i Husbanken, skal festekontrakten ikke utløpe og tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.

Husbanken skal i tilfelle festededighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å innkreve den forfalte avgift og sette bebyggelsen under tvangsauksjon, i henhold til lov om tomtefeste §28.

Festeren har fri adgang til å overdra og pantsette festeretten når dette skjer sammen med overdragelse eller pantsettelse av bebyggelsen på tomten. Alle rettigheter og forpliktelser etter denne kontrakt går ved overdragelsen over på den nye fester.

Melding om overdragelse med angivelse av kjøpers navn og adresse skal sendes bortfester. Ny fester plikter å innbetale kr. 200,- i innfestingsavgift til grunneier i forbindelse med overdragelse i tillegg til den ordinære festeavgiften.

5. ANDRE VILKÅR

Festeren bærer alle framtidige avgifter og skatter som blir påført festetomten og bebyggelsen på denne, herunder også eiendomsskatt. Deling av tomtegrunn må godkjennes av bygningsrådet og skal ikke finne sted uten grunneiers samtykke.

Eventuell innhegning mot gate eller vei påhviler festeren. Mellom de bortfestede tomter påhviler gjerdeforholdet de tilstøtende festere med $\frac{1}{2}$ -del på hver. Murer og innhegning mot vei skal godkjennes av bygningsrådet.

Festeren er forpliktet til å holde såvel bygninger som grunn og gjerder i ordentlig stand.

Angående bebyggelse, byggerestriksjoner o.l., vises det til reguleringsplan og reguleringsvedtekter.

Fester må finne seg i at det i utbyggingsperioden kan bli lagt vann-, kloakk-, drens- og telefonledninger etc. over tomten, uten godtgjørelse. Mindre skader og ulemper i denne anledning må tåles uten erstatning. Anleggene skal legges slik at de ikke hindrer en rasjonell opparbeidelse av tomten.

6. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Festeren må tåle at det uten vederlag anlegges og vedlikeholdes vann-, overvanns og kloakkledninger samt veigrøfter, veiskråninger, sluk, elektriske kabler, gatelysmaster og andre nødvendige installasjoner på, i og/eller over eiendommen i den utstrekning dette finnes nødvendig.

Festeren er kjent med at de anlegg som ikke blir overtatt for kommunalt vedlikehold vil måtte bekostes vedlikeholdt og drevet av brukerne av anleggene.

Festeren er kjent med og aksepterer at kommunen og andre i forbindelse med reparasjoner og generelt vedlikehold av tekniske anlegg, snørydding etc., har rett til adkomst over fellesareal så vel som privat grunn.

Eventuell skade som kommunen eller andre påfører eiendommen i forbindelse med reparasjonsarbeid eller vedlikehold gjøres opp i henhold til vanlige erstatningsregler. Dog erstattes ikke skader på innhegning, vegetasjon o.l. som er plassert nærmere veikant enn 2,60 m når skaden skyldes vanlig veivedlikehold/broyting.

~~Det er videre en forutsetning at byggearbeidene starter innen 1 år fra kontraktsdato, og at det leveres bolig fra G. Bock Watne A/S. For nærmere angitte tomter som fordeles av kommunen står byggherren fritt ved valg av boligleverandør/byggmester.~~

Festeren er pliktig til å tegne seg som medlem i områdets velforening og dekke den medlemsavgift som velforeningen vedtar, og å rette seg etter de vedtak og bestemmelser som gjøres av velforeningen.

Andre bestemmelser:

Det vil kunne komme påbud fra Grimstad kommune om bruk av trykkreduksjonsventil på grunn av høyt vanntrykk. Dette gjelder hovedsaklig tomtene nesterst i området.

7. TVISTER

Eventuell tvist angående forståelsen eller praktiseringen av denne kontrakt, eller rettsforholdet for øvrig, skal primært søkes løst ved forhandlinger partene imellom.

Dersom enighet ikke oppnås, kan tvisten søkes løst ved avtale om voldgift i det konkrete tilfellet. I motsatt fall bringes tvisten inn for de ordinære domstoler. Verneting er den rettskrets hvor prosjektet befinner seg.



Nærværende kontrakt er utstedt i to eksemplar, hvorav partene beholder hvert sitt.

Grimstad, den 12/1-90.....

Grimstad, den 12/1-1990.....

Bernard Heffner
grunneier

Liv Nybø
fester

ektefelle

Herved bekreftes at grunneier med ektefelle har undertegnet kontrakten i vårt nærvær og at de begge er over 18 år.

Navn

Navn

Personnr.

Personnr.

Adresse

Adresse

Navn

Navn

Personnr.

Personnr.

Adresse

Adresse

REGULERINGSPLAN FOR TYKKÅSEN:

REGULERINGSBESTEMMELSER.

§1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Innen området skal bebyggelsen plasseres innenfor byggegrenser som vist på planen.

§2. Boligområder.

- a) Områdene skal benyttes til boliger med tilhørende uthus (garasjer o.l.).
- b) Tomter som er samlet i mindre felt kan bebygges med frittliggende boliger eller kjedehus. Samlet plan for det enkelte felt skal vedlegges byggemelding for den enkelte tomt innen feltet.
- c) Boliger kan oppføres i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje kan, hvor terrengforholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- d) Utnyttelsesgraden, bebygd grunnareal i forhold til brutto tomteareal, skal for den enkelte eiendom ikke overstige 0,25. Det skal avsettes plass for en garasje og en biloppstillingsplass pr. leilighet, på egen grunn eller i fellesanlegg. Frittliggende garasje som ikke oppføres i fellesanlegg, kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate inntil 40 m², og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- e) Utvendig kledning skal være trepanel. Dette gjelder også hvor sokkeletasje har full etasjehøyde.
- f) Bygningene skal ha skrått tak (saltak eller avledede takformer) med takvinkel som fastsettes av bygningsrådet.

§3 Område for almennyttige formål.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området som helhet eller deler av det før byggemelding for ett enkelt bygg behandles.

§4 Friområde.

- a) I friområdet kan bygningsrådet bare tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til bruken av friområdet, f. eks. leskur, dersom dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.
- b) Gjennom området kan det opparbeides offentlig gang/sykkelveier eller gangstier.

§5 Felles friområder.

- a) Områdene skal være felles for samtlige boligeiendommer innen reguleringsområdet.
- b) I de felles friområdene kan bygningsrådet bare tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til bruken av området, f. eks. leskur, dersom dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§6 Fellesbestemmelsene.

- a) Bygningsrådet skal, ved behandling av byggemeldinger, påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger innenfor samme område får en mest mulig enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer.
- b) Innhegninger og murers utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- d) På planen er det for veiene stort sett bare inntegnet minste grøft/sideområde. Det forutsettes at nødvendige skjæringer og fyllinger kan legges innenfor grensene for tilstøtende områder, selv om disse ikke er regulert til trafikkformål.
- e) Eksisterende vegetasjon som etter bygningsrådets skjønn er verdifull som miljøfaktor eller på annen måte, skal bevares.
- f) Unntagelser fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

5.3.1980.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Tykkåsen 16
4870 FEVIK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martine Strand**Telefon:** 936 15 788
E-post: martine.strand@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre