

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

Martine Strand

Mobil 936 15 788
E-post martine.strand@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 500 000,-
Omkostn.: Kr 188 850,-
Total ink omk.: Kr 7 688 850,-
Selger: Helge Rolf Homdrom

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 186/232 kvm
Tomtstr.: 1150.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 53, bnr. 281
Oppdragsnr.: 1409250050

Fevik - Nyere og innholdsrik enebolig med fantastisk utsikt og dobbel garasje.

Velholdt og innholdsrik enebolig innerst i blindvei i attraktivt og sentralt beliggende boligfelt på Fevik. Nydelig utsikt som må oppleves. Svært velholdt enebolig, usjenert beliggende innerst i blindvei.

- Nyere enebolig fra 2008
- Dobbel garasje
- Fantastisk utsikt
- Store terrasseområder
- Solrikt og usjenert
- Høyt og frittliggende beliggenhet
- Tre soverom, kan enkelt gjøres om til fire eller fem soverom.
- To bad, samt separat vaskerom
- Vannbåren varme

Gangavstand til skole, barnehager, butikker, treningssenter, apotek, bussforbindelser, legesenter, café, hudpleie, frisør, kunstgressbane, turområder, badstue, båthavn, strender m.m.
Velkommen til Kaféheia 11!



Innhold

Velkommen2

Bilder4

Plantegning30

Om eiendommen32

Tilstandsrapport42

Egenerklæring70

Energiattest75

Nabolagsprofil.....81

Forbrukerinformasjon 118

Budskjema 119



Fra stuen er det direkte utgang til terrasseområdene.



Kaféheia 11

Beliggende sentralt ved Feviktoppen i etablert og attraktivt boligområde med nærhet til butikker og øvrige servicetilbud på Feviktoppen, som bla. matbutikk, treningssenter, café, frisør, hudpleiesalong, apotek, blomsterbutikk, legesenter m.m.

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. I tillegg kort vei til flere flotte strender i nærområde. Kort vei til rideskolen på Fevik. Kort vei til bussforbindelser mellom Arendal og Kr. Sand.

Ut fra stue er det utgang til terrasse. Her er det lun og god kaffekrok til morgenkaffen og frokosten.



Romslig garasje med god plass til oppbevaring i tillegg til to biler. Garasjen er isolert og malt innvendig. Det er luke med stige opp til loftsetasje over garasjen.







På innsiden av stue er det en stue til, som har vært benyttet som tv-stue. Dette rommet kan også benyttes som soverom dersom det settes inn dør.



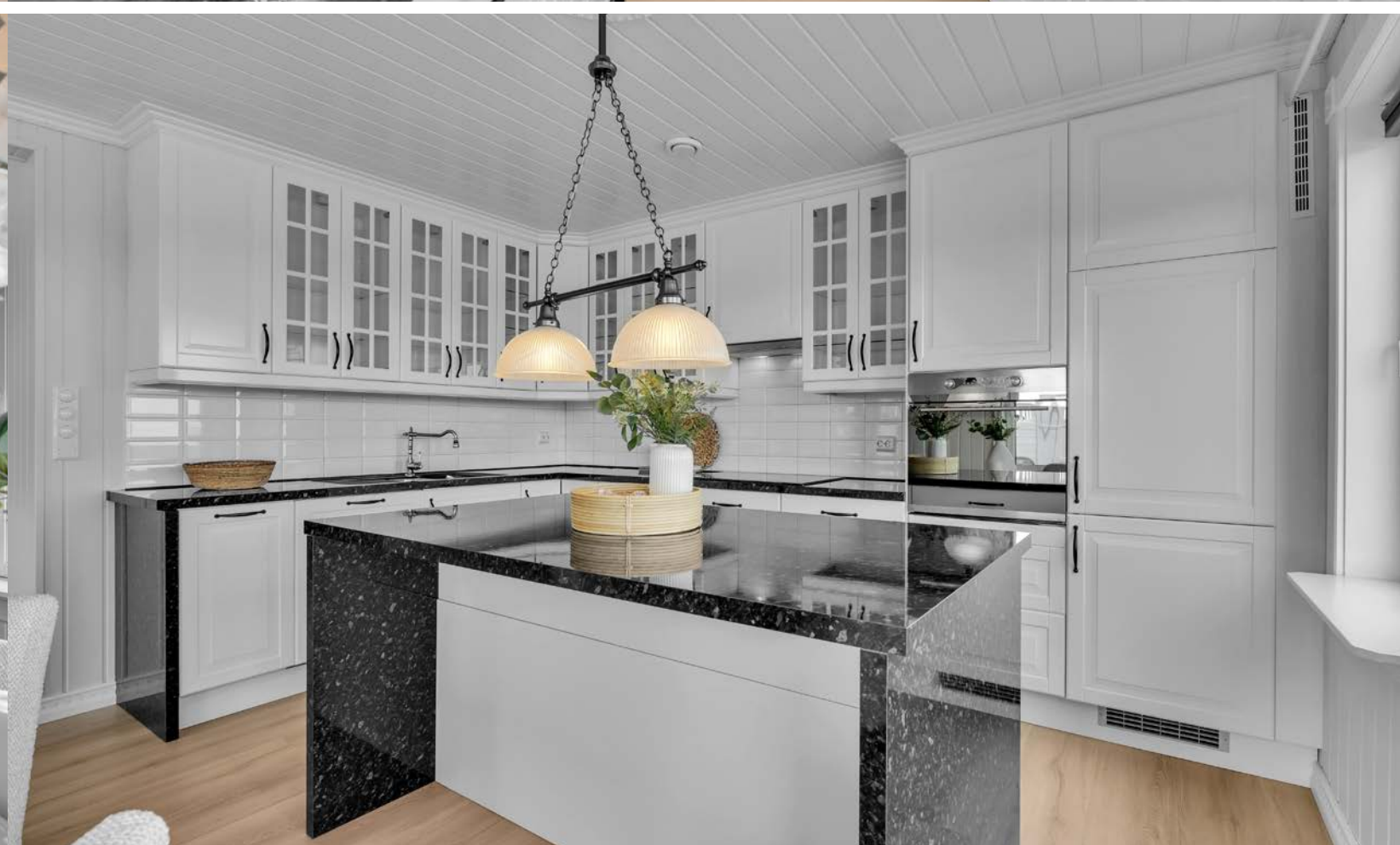
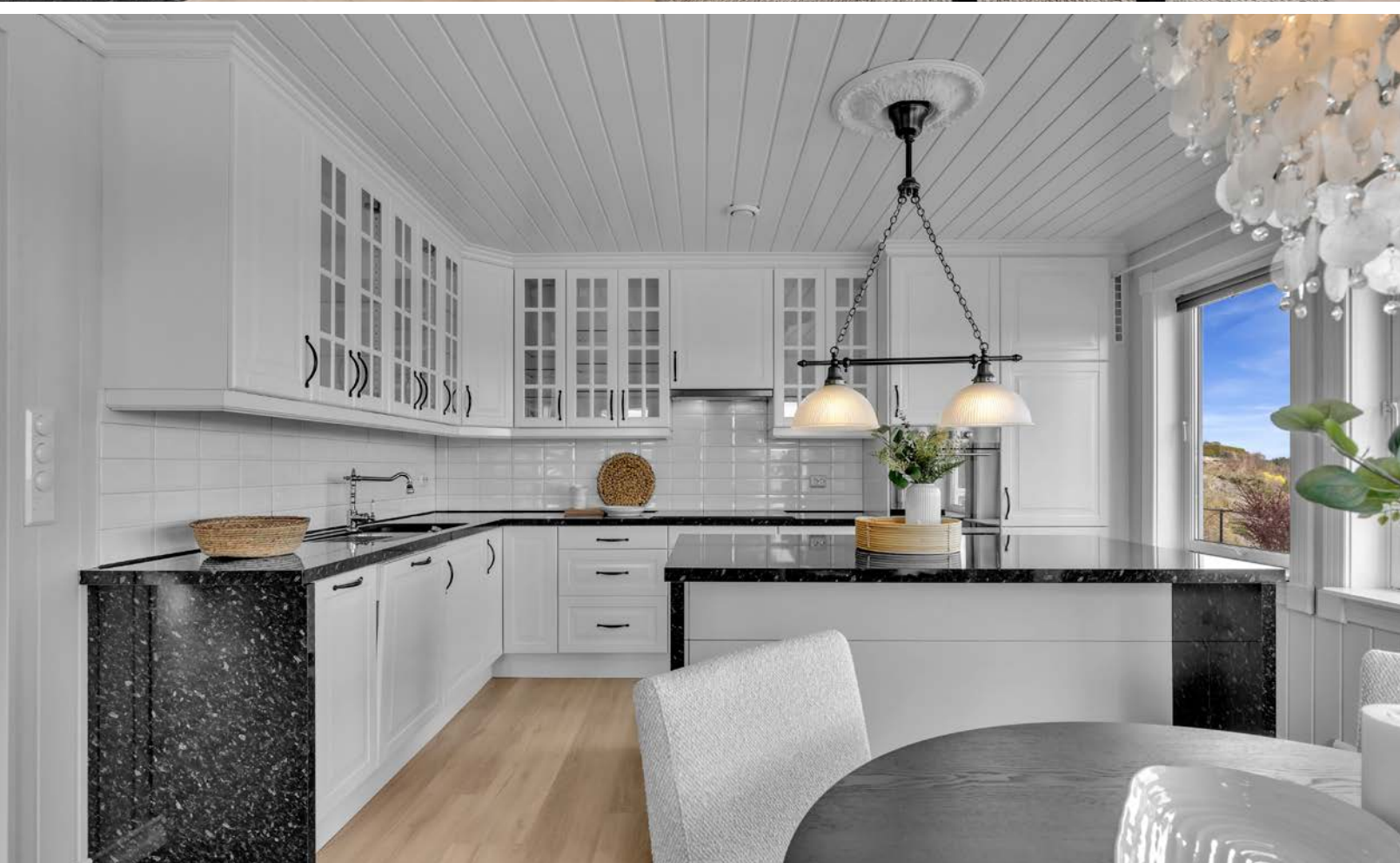


Stue og kjøkken





Utsikt fra kjøkkenet



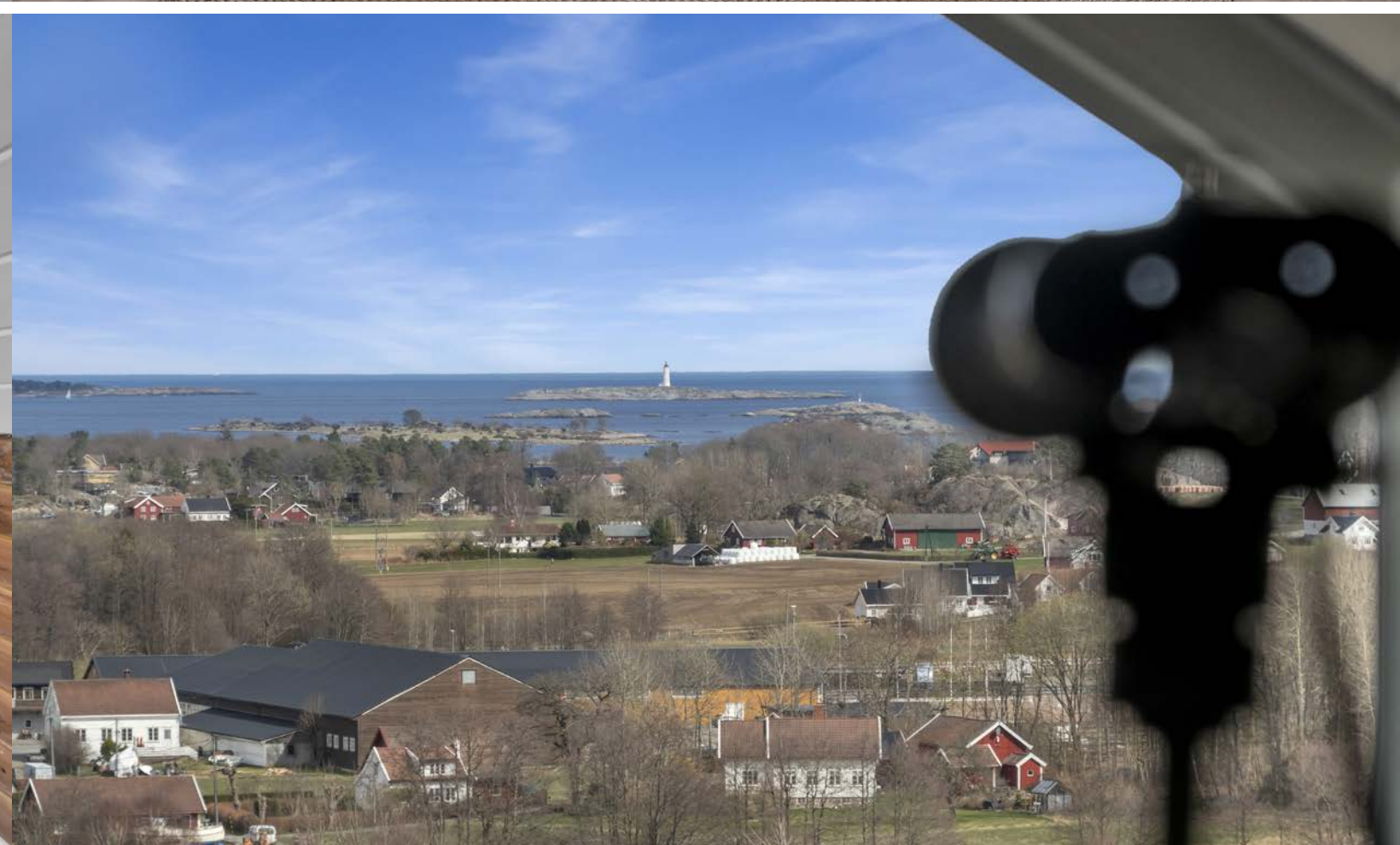


Utsikt fra kjøkkenet











Plantegning

1. etasje



Boligfotografer.no



aktiv.

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



Boligfotografer.no



aktiv.

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 186 m²

BRA - e: 46 m²

BRA totalt: 232 m²

TBA: 150 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 122 m² Vindfang, gang, stue, kjøkken, tv-stue, vaskerom, bad, bod og soverom.

2. etasje

BRA-i: 64 m² Gang, to soverom, bad, kott, kott og loftstue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

150 m² Terrasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar

Utvendig terrasse areal ikke lett å måle opp nøyaktig, kvadratmeter kan avvike noe her.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1150.3 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel,

inngjerdet uteplass, levegger, hekk, bed, terrasser, diverse beplantning m.m. Solrikt med sol fra soloppgang til ca kl. 20 sommerstid. Nydelig utsikt.

Beliggenhet

Beliggende sentralt ved Feviktoppen i etablert og attraktivt boligområde med nærhet til butikker og øvrige servicetilbud på Feviktoppen, som bla. matbutikk, treningssenter, café, frisør, hudpleiesalong, apotek, blomsterbutikk, legesenter m.m. 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. I tillegg kort vei til flere flotte strender i nærområde. Kort vei til rideskolen på Fevik. Kort vei til bussforbindelser mellom Arendal og Kr. Sand.

Adkomst

Fra Grimstad kjører du forbi Feviktoppen, ta deretter første vei til venstre inn til Trålumheia, fortsett så inn på Kafeheia. Huset er merket med AKTIV til salgs plakat og det vil bli skiltet til visning. Velkommen!

Bebyggelsen

Attraktivt og etablert boligfelt.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i området.

Skolekrets

Fevik skole 1-10. klasse.

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelser mot Grimstad,og Kr. Sand, samt mot Arendal nede ved fylkesveien.

Bygningssakkyndig

Roy Paulsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 01.04.2025 av takstmann Vegard Paulsen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Elektrisk og rørleggerarbeid i 1.etasje er utført av Agder El Installasjon og Rørlegger Egil Bringsverd VVS AS.

Elektrisk arbeid i 2.etasje er utført av Fevik Elektro AS. Rørøpplegg til bad i loftsetasje lå klart fra huset ble bygget, selger koblet til rør-i-rør da badet i loftsetasje ble innredet i ca. 2015

Arbeid utført av Egil Bringsverd VVS, AGder El Installasjon og Fevik Elektro.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja: Sluk på badet fra ca. 2015. Selger la nye fliser på badet i 2. etasje i fjor, smurte i den forbindelse ekstra i slukovergang.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Huseier har utført arbeidet i 2. etasje selv, ufaglært og dugnad.

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Huseier har koblet rør-i-rør på badet i 2. etasje.

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utedel til vannbåren varme er skiftet for 4 år siden, utført av Åsen Elektro. Ventilasjonsanlegget er gjort av fagfolk da huset ble bygd. Det var lagt opp uttak for ventilasjon til 2.etasje. Rør til tak i 2.etasje er strekt av huseier.

Arbeid utført av Åsen Elektro og Hetland Agder.

Fevik elektro har montert stikkontakter i garasje, alt i 2. etasje, samt utendørs belysning.

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

Nei Ja

Beskrivelse Kontroll av el-anlegget av Agder Energi i 2020. Dokumentasjon sendt megler.

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)?
Nei Ja
Beskrivelse: Huseier har bygget på inngangspartiet, innredet 2.etasje, byttet vindu i stue og 2.etasje. Terrassen er også bygget av huseier. Garasjen er bygget av snekker og huseier som dugnad/vennetjeneste.

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse Se punkt over vedr. tilbygg inngangsparti m.m.
Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/ bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Ja - Beskrivelse: Har bygget på inngangsparti, og innredet 2.etasje.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/ bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Nei Ja
Beskrivelse Har bygget på inngangsparti, og innredet 2.etasje.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja - Beskrivelse: Er godkjent i plan og byggesaksenheten Grimstad desember 2024.

Er det foretatt radonmåling?
Ja - Beskrivelse: Radonmåling er utført 21.04.2011 . Målt verdier er under maksimumsgrensen på 200 Bq/m3.

Radonmåling
År 2011
Verdi Soverom 40 Årsmiddelverdi Bq/m3 og Stue 60 Årsmiddelverdi Bq/m3

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Ja - Beskrivelse: Har fått tilstandsrapport i forbindelse med salget av boligen.

Innhold
1. etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, tv-stue, soverom, bod, bad og vaskerom med egen inngang.
2. etasje: Gang, to soverom, stue (kan gjøres om til soverom), bad og kott.

Standard
Pen og velholdt enebolig fra 2008 med god standard med bla. flislagte bad og vaskerom, samt vannbåren varme m.m.
Boligen har praktisk planløsning med store og gode rom. I 2. etasje er det høye knevegger og store rom. Store deler av boligen er malt opp de siste årene. Det er også byttet litt gulv, og oppgradert litt underveis.

Det er pr. i dag tre stuer og i to av stuene kan det settes inn dør for å få til fire eller hele fem soverom om ønskelig.

To fine, flislagte bad, begge med varme i gulv.

Stort, pent kjøkken i hvit, klassisk kjøkkeninnredning. Godt med både skap- og benkeplass. Praktisk kjøkkenøy for ekstra benkeplass, samt praktisk å sitte ved for en kopp kaffe, frokost eller for å gjøre litt lekser. På kjøkkenet er det godt med vinduer med nydelig utsikt og vakre soloppganger i horisonten. Praktisk med dør ut til terrasseområdene rett ved kjøkkenet.

Romslig og lys stue med store vindusflater, godt

med lys, samt nydelig utsikt. God plass til spisebord. Lekker peis.

På soverommet i 1. etasje er det to skyvedørsgarderober.

Praktisk med eget vaskerom med god plass til vaskemaskin og tørketrommel, samt skyllekum. Egen vaskeromsinngang med en liten gang før man kommer inn i selve vaskerommet.

I 2. etasje er det stor gang med skyvedørsgarderober. To store soverom, hvorav det ene har skyvedørsgarderober. Flislagt bad som knapt har vært brukt. Det er også en stor stue med vindu langs den eneveggen. Her kan man ha stue med nydelig utsikt eller lage dette til master bedroom hvor man våkner opp til nydelig utsikt og soloppganger i horisonten.

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:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Innvendige trapper
Tekniske installasjoner > Vannledninger

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger

og himling

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

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. Hvitevarer på kjøkkenet medfølger handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber.

Parkering

Dobbel garasje med elektrisk portåpner. Garasjen er romslig med god plass til oppbevaring i tillegg. Lofstrapp opp til rom over garasje. Rommet er ikke søkt godkjent til varig opphold.

Solforhold

Sol fra den står opp i horisonten til ca. kl. 20 sommerstid.

Forsikringsselskap

Jernbanepersonalets bank og forsikring.

Polisenummer

1768939

Radonmåling

Radonmåling er utført 21.04.2011 . Målt verdier er under maksimumsgrensen på 200 Bq/m3. Soverom 40 Årsmiddelverdi Bq/m3 og Stue 60 Årsmiddelverdi Bq/m3

Diverse

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

(P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i gulv i 1. etasje. Peisovn i stue.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 500 000

Kommunale avgifter

Kr 25 166

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr 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

Eiendomsskatt

Kr 8 538

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 013 841

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 055 363

Formuesverdi sekundær år

2025

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 53, bruksnummer 281 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:

4202/53/281:

07.12.2006 - Dokumentnr: 613856 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4202 Gnr:53 Bnr:63

01.01.2020 - Dokumentnr: 277091 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0904 Gnr:53 Bnr:281

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest gjelder huset.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.05.2008.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Deler av Kaféheia er privat vei. Årlig brøyting ligger på ca. 3 000,- pr. år. Veien er asfaltert og i god stand, men dersom det en gang i fremtiden må gjøres vedlikehold av veien, er det naboene i fellesskap som må dekke kostnader til eventuelt vedlikehold.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i område regulert til Områder for boliger med tilhørende anlegg i reguleringsplan Kaféheia, vedtatt 21.11.2006 med planidentitet 148.

Gjeldende kommuneplan vedtatt i 2019:
Boligbebyggelse nåværende

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

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.

Boigen er for øvrig ledig for rask overtagelse om ønskelig.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
187 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

188 850 (Omkostninger totalt)
204 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
207 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 688 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 704 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 707 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help
Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 188 850

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 dekningsalg 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
0,80% av kjøpesum for gjennomføring av
salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at
oppdragsgiver skal dekke:
2 000 Dronefoto
3 800 Garantipremie/inneståelse
18 750 Markedspakke
6 950 Oppgjørsvederlag
4 389 Søk eiendomsregister og elektronisk
signering
10 900 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med
urådighet

Totalt kr: 106 789

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

Oppdragsansvarlig
Martine Strand
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
martine.strand@aktiv.no
Tlf: 936 15 788

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

Salgsoppgavedato
15.04.2025



Tilstandsrapport

Enebolig
Kaféheia 11, 4870 FEVIK
GRIMSTAD kommune
gnr. 53, bnr. 281

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 01.04.2025 Rapportdato: 02.04.2025 Oppdragsnr.: 20132-1698 Referansenummer: FV9045
Autorisert foretak: Roy Paulsen Vår ref: Vegard Paulsen



 Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Roy Paulsen
roy@roypaulsen.no
915 85 038



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1 og halv etasje med god standard og godt vedlikehold, sentralt på Fevik. Boligen har fantastisk utsikt og gode solforhold. Eiendommen er godt utarbeidet med garasje, terrasser og blomster bed.

Enebolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongtakstein i sort utførelse.
Takrenner, beslag, snøfanger og takstige i sort lakkert stål.
Dobbelfalset liggende hvitmalt kledning på bolig og garasje.
Kledningen er godt vedlikeholdt. Dreide stolper ved inngangspartiet er ca 5 år gamle.
Tak konstruksjonen er innbygd og ikke mulig å inspisere fra innside.
Huseier har bygd om takkonstruksjonen på loftet for å få utnyttet plassen. Det finnes ingen dokumentasjon på endringene i takstolene, for eksempel belastningsberegninger eller lignende.
Pvc fastkarm i stue og loft har 3lags sikkerhetsglass. Vindu loft har selvrensende og sotet glass.
Resterende vindu i boligen er malte trevindu i 2lags glass fra byggeår. Drager over vindu i stue 1.etasje er dimensjonert av byggevare forretningen hvor denne ble bestilt.
Malt to fløyet ytterdør i mørk grå utførelse. Balkongdører i tre av type Nordan.
Eiendommen har en ca 150m2 med terrasse av impregnert trevirke.
Utvendig trapp i impregnert trevirke. Trappen har ujevne høyder på trinn og for store åpninger i rekkverk.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har malt mdf veggplater og panel i tre, panelbord i tak.
Laminat på gulv , flis i vindfang og gang.
Støpt såle i første etasje og trebjelkelag på loft. Det er målt 10mm skjevhet over to meter på gulv loft. Stue i første etasje er det ca 15mm fall på tvers av hele rommet.
Bygg oppført uten radonsperre.
Stålepipe i boligen. Stålepipe er bygd inne på loftet og har ventiler for å unngå varmegang.
Malt tretrapp med teppeflis i hvert trinn. Rekkverk i tre med stående spiler, rekkverk av glass på loft mot trappeåpning.
Innerdører er lettdører med fire speil i malt utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad fra byggeår.
Flislagte vegger og panel i tak.
Det er 30mm fall fra dørterskel til sluk under badekar. Det er to lag med flis på gulvet. Huseier har i 2024 selv påført ny membran og flis på gulv, for å utbedre fall forholdet.
Smøremembran ble utført i 2024 av huseier. Han husker ikke hvilken type smøremembran som ble brukt.
Baderomsinnredning med nedfelt servant og tilhørende skap.
Dusjkabinett og badekar. Vegghengt toalett.
Avtrekk via ventilasjonsanlegg.
Ingen utslag på fuktmåleren. fuktmåleres gir utslag fra 7% og høyere.

Vaskerom
Vaskerom fra byggeår.

Vaskerommet er utført med malte impregnerte mdf veggplater og malt panel i tak.
Det er 10 mm fall fra terskel til dør fram til sluk. Gulv med fliser og vannbåren varme.
Vaskerommet har plast sluk og smøre membran med ukjent utførelse.
Det er opplegg for vaskemaskin og utslagsvask på vaskerommet.
Avtrekk via ventilasjonssystem.
Ingen utslag på fukt måler. Fukt måler gir utslag fra 7% og høyere

Bad

Bad fra byggeår, pusset opp 2024.
Malte impregnerte mdf panelplater på vegg og panel i tak.
Det er to lag med flis på gulvet. Huseier har i 2024 selv påført ny membran og flis på gulv, for å utbedre fall forholdet. Fall på badet er ikke i henhold til tek17 forskrift.
Smøremembran ny 2024. Huseier husket ikke type membran som ble brukt.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Badet har avtrekk via ventilasjonsanlegg.
Ingen utslag på fuktmåleren. fuktmåleres gir utslag fra 7% og høyere.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Alle fronter ble byttet ut for ca 5 år siden pga reklamasjonssak på fronter.
Kjøkkenet har nedfelt komposittvask og integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Annlegget er en blanding av kobber og plastrør.
Avløpsrør i plast.
Balansert ventilasjonssystem fra byggeår.
Varmvannstank fra byggeår.
Vannbåren varme fra byggeår, utvendig pumpe byttet i 2022.
Trykk utjevner byttet for ca 4år siden.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligens har brannvarslere og skum apparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunner består av fjell og sprengsteinsfylling.
Boligen har ingen forstøtningsmur men flere murte bed med naturstein og steinpaneler.
Tomten er relativt flat med noe skrånende terreng.
Avløps og vannrør fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

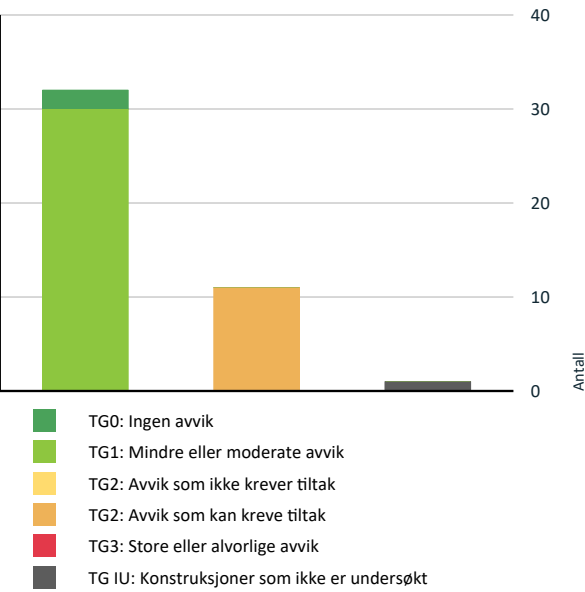
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Tegninger og søknad til kommune fremvist.

Garasje

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

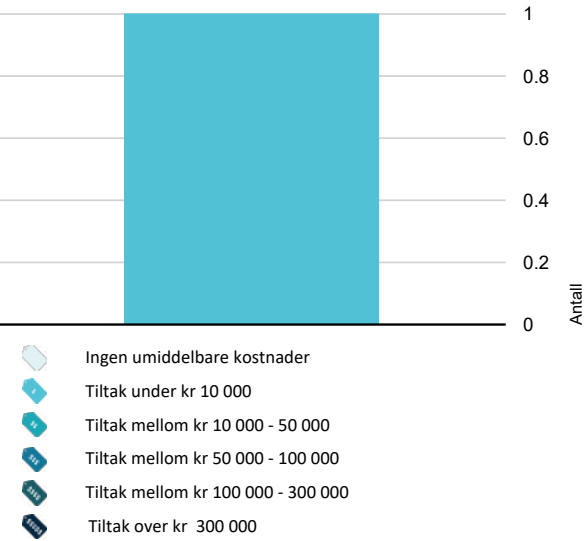
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! TG IU Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2008

Anvendelse
Bolig

Standard
God

Vedlikehold
Godt vedlikehold

Kommentar

Byggeår innhentet fra Ambita.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongtakstein i sort utførelse.



Tak på hovedhuset.



Tak på hovedhuset.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag, snøfanger og takstige i sort lakkert stål.



TG 1 Veggkonstruksjon

Dobbelfalset liggende hvitmalt kledning på bolig og garasje. Kledningen er godt vedlikeholdt. Dreide stolper ved inngangspartiet er ca 5 år gamle.

Tilstandsrapport



TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak konstruksjonen er innbygd og ikke mulig å inspisere fra innside. Huseier har bygd om takkonstruksjonen på loftet for å få utnyttet plassen. Det finnes ingen dokumentasjon på endringene i takstolene, for eksempel belastnings beregninger eller lignende.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Huseier har redusert høyde på overgurt til takstol for å få utnytte rom på loft, huseier har som tiltak økt bredden på overgurter for å kompensere. Derome Takstol teknikk som produserte disse takstolene når huset ble oppført, har gitt en uttalelse om at dette ikke skal ha noen konsekvenser for bæreevnen til takstolene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Fjerning av nedforingen av takstolen fører til at isolasjons mengden som er prosjektert til taket er da redusert, og det vil bli noe mer varmetap.

TG 1 Vinduer

Pvc fastkarm i stue og loft har 3lags sikkerhetsglass. Vindu loft har selvrensende og sotet glass.

Resterende vindu i boligen er malte trevindu i 2lags glass fra byggeår. Drager over vindu i stue 1.etasje er dimensjonert av byggevare forretningen hvor denne ble bestilt.



Pvc vindu på loft.



Fastkarm pvc i stue.



Malt trevindu



2rams malte trevindu på loft til garasjen.

TG 1 Dører

Malt to fløyet ytterdør i mørk grå utførelse. Balkongdører i tre av type Nordan.

Tilstandsrapport



Ytterdør.



To fløy balkongdør ut fra stue.



Balkongdør fra vindfang til vaskerom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Eiendommen har en ca 150m2 med terrasse av impregneret trevirke.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

For store åpninger i smijern rekkverk. Gjerdet er også for lavt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Noe flassing på de eldre terrassebordene.



Ny terrasse 2025

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i impregneret trevirke. Trappen har ujevne høyder på trinn og for store åpninger i rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport



Trapp i hagen.

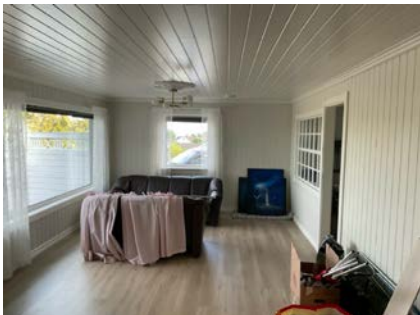
INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har malt mdf veggplater og panel i tre, panelbord i tak. Laminat på gulv, flis i vindfang og gang.



Sett fra stue mot kjøkken.



Stue



Gang loft.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt såle i første etasje og trebjelkelag på loft. Det er målt 10mm skjevhet over to meter på gulv loft. Stue i første etasje er det ca 15mm fall på tvers av hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

15mm over gulvet i stue 1.etg.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

Bygg oppført uten radonsperre.



Radonmåling rapport fra 21.04.2011. Målte verdier er lavere enn krav som utløser tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Stålepipe i boligen. Stålepipe er bygd inne på loftet og har ventiler for å unngå varmegang.

Tilstandsrapport



Peisinnsats kledd med forblendingsskifer i stue.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med teppeflis i hvert trinn. Rekkverk i tre med stående spiler, rekkverk av glass på loft mot trappeåpning.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Ved befaring ble det målt en avstand på ca. 11 cm mellom vertikale spiler i trapp. Dagens forskriftskrav (TEK17) tilsier at åpninger i rekkverk ikke skal overstige 10 cm, for å hindre at barn kan sette seg fast eller falle gjennom.

Konsekvens/tiltak

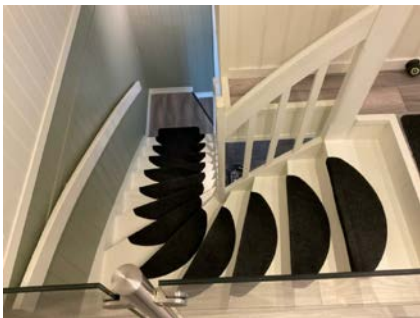
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Selv om åpningen her overstiger dagens krav med ca. 1 cm, vurderes avviket som mindre og ikke å utgjøre noen vesentlig sikkerhetsrisiko i praksis. Rekkverket fremstår stabilt og forsvarlig, og åpningene vurderes ikke som egnet til å medføre fare for barn eller andre brukere under normale forhold.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Glassrekkverk i toppen av trappen.



Trapp sett fra loftstue. Åpning på høyre side av trappen, rekkverk må monteres.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører er lettdører med fire speil i malt utførelse.



VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vaskerommet er utført med malte impregnerte mdf veggplater og malt panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er krav om membran i våtsoner på bad og vaskerom. Selv om malte impregnerte mdf veggplater er fuktbestandige og tåler mye vann, anses de ikke som en godkjent membranløsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

ved eventuelle lekkasjer kan lekkasjevann trenge inn i bakenforliggende vegger og forårsake fukt/sopp/råte

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er 10 mm fall fra terskel til dør fram til sluk. Gulv med fliser og vannbåren varme.



Flis vaskerom.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plast sluk og smøre membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk på vaskerom.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er opplegg for vaskemaskin og utslagsvask på vaskerommet.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventilasjonssystem.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen utslag på fukt måler. Fukt måler gir utslag fra 7% og høyere



Ingen utslag på fuktmåler mot vaskerommet.

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og panel i tak.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er 30mm fall fra dørterskel til sluk under badekar. Det er to lag med flis på gulvet. Huseier har i 2024 selv påført ny membran og flis på gulv, for å utbedre fall forholdet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran ble utført i 2024 av huseier. Han husker ikke hvilken type smøremembran som ble brukt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med nedfelt servant og tilhørende skap. Duskabinet og badekar. Vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Skjult vannlekkasje: Uten en synlig indikator kan vannlekkasjer gå ubemerket i lang tid.

Fuktskader: Langvarige lekkasjer kan føre til fuktskader i vegger, gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Mugg- og råteutvikling: Fukt gir grobunn for sopp og mugg, som kan skade både bygningsmaterialer og innneklima.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventilasjonsanlegg.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen utslag på fuktmåleren. fuktmåleren gir utslag fra 7% og høyere.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår, pusset opp 2024.

Årstall: 2015 Kilde: Egenerklæring

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte impregnerte mdf panelplater på vegg og panel i tak.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er krav om membran i våtsoner på bad og vaskerom. Selv om malte impregnerte mdf veggplater er fuktbestandige og tåler mye vann, anses de ikke som en godkjent membranløsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

ved eventuelle lekkasjer kan lekkasjevann trenge inn i bakenforliggende vegger og forårsake fukt/sopp/råte



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er to lag med flis på gulvet. Huseier har i 2024 selv påført ny membran og flis på gulv, for å utbedre fall forholdet. Fall på badet er ikke i henhold til tek17 forskrift.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet er utført med dusjkabinett og det kommer ingen bruksvann på gulvet. Ved eventuelt lekkasje er det fare for at vann kan komme ut ved døren grunnet for lav oppkant og for lite fall, huseier har montert en flis foran terskel for å begrense dette.



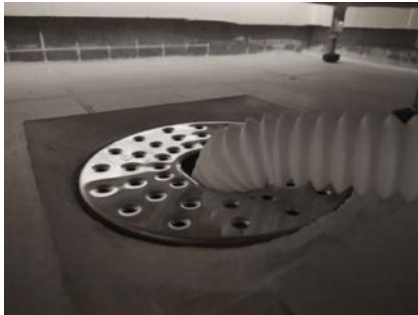
2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran ny 2024 utført av huseier. Huseier husket ikke type membran som ble brukt.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Skjult vannlekkasje: Uten en synlig indikator kan vannlekkasjer gå ubemerket i lang tid.

Fuktskader: Langvarige lekkasjer kan føre til fuktskader i vegger, gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Mugg- og råteutvikling: Fukt gir grobunn for sopp og mugg, som kan skade både bygningsmaterialer og innneklima.



Innredning og dusjkabinett på loft.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har avtrekk via ventilasjonsanlegg.



Ventil i tak på badet.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen utslag på fuktmåleren. fuktmåleres gir utslag fra 7% og høyere.



God kontakt med målepinner og svill.



Ingen utslag på fuktmåler.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken med profilerte fronter og laminert benkeplate. Alle fronter ble byttet ut for ca 5 år siden pga reklamasjonssak på fronter. Kjøkkenet har nedfelt komposittvask og integrerte hvitevarer.



Kjøkken øy.



Utsikt fra kjøkkenvindu.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Anlegget er en blanding av kobber og plastrør.

Vurdering av avvik:

- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
- Huseier har selv gjort rørlegger arbeid på bad loft.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.



Stoppekran



Vannskap bad loft.

Tilstandsrapport



Vannskap vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonssystem fra byggeår.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank fra byggeår.



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra byggeår, utvendig pumpe byttet i 2022. Trykk utjevner byttet for ca 5år siden.



Koblingsskap.



Ble byttet for ca 4 år siden.



Ute del byttet i 2022.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Samsvarserklæring fra Fevik elektro fremvist.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Kontroll utført av Rejlers den 20.02.2020 med ingen merknader.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

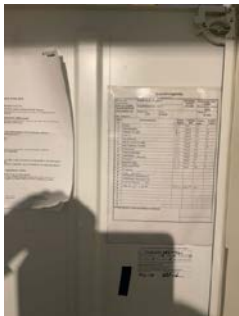
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Arbeider på det elektriske anlegget er utført av: Åsen elektro, Agder EL installasjon og Fevik Elektro.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligens har brannvarsler og skumapparat.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei



TOMTEFORHOLD

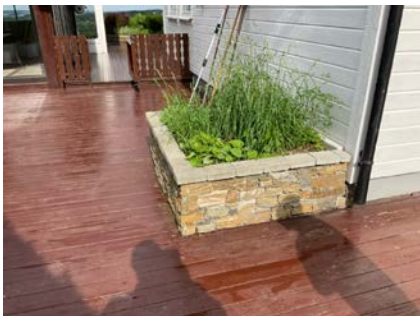
Byggegrunn

Byggegrunner består av fjell og sprengsteinsfylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

TG 1 Forstøtningsmurer

Boligen har ingen forstøtningsmurer men flere murte bed med naturstein og steinpaneler.



TG 0 Terrengforhold

Tomten er relativt flat med noe skrånende terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløps og vannrør fra byggeår.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje/lagring

Byggeår

2008

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

God

Vedlikehold

Godt

Merk:

Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje oppført i 2008 med bindingsverk og liggende kledning. Taket har betong takstein. Garasjen har to stykk isolerte stål porter med motor.

Loftet på garasjen har oppløft og er innredet med panel i tak og på vegger og malte tre vindu. Garasjen har vært innredet med ett toalett på loftet som i senere tid har blitt demontert.

Flis på gulv i entre på loft og laminat gulv på resterende.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

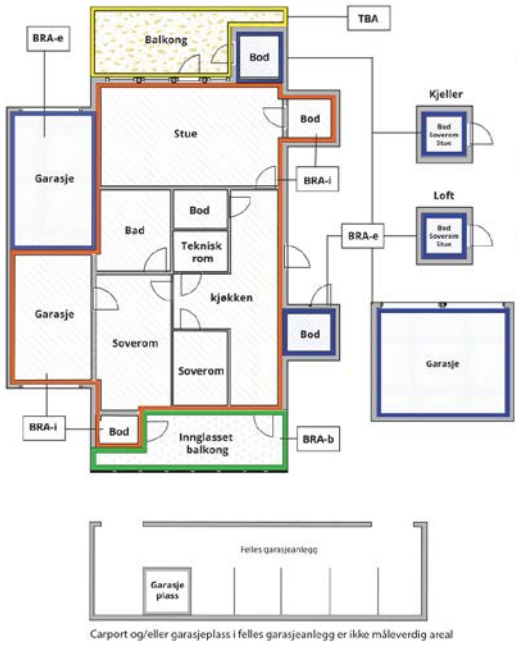
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	122			122	150
2.Etasje	64			64	
SUM	186				150
SUM BRA	186				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/kjøkken, TV-stue, Vindfang, Gang, Vindfang 2, Vaskerom, Bad, Bod, Soverom		
2.Etasje	Loftstue, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Kott, Kott 2		

Kommentar

Utvendig terrasse areal ikke let å måle opp nøyaktig, kvadratmeter kan avvike noe her.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger og søknad til kommune fremvist.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		46		46	

Loft		18		18	
SUM		64			
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Loft		Lagerrom, Entré	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fremvist

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	184	3
Garasje	0	64

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Vegard Paulsen	Takstingeniør
	Helge Rolf Homdrom	Kunde
30.5.2024	Vegard Paulsen	Takstingeniør
	Helge Rolf Homdrom	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	53	281		0	1150.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kaféheia 11

Hjemmelshaver

Homdrom Helge Rolf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen befinner seg ett steinkast unna Fevik sentrum i byggefelt. Solrik romslig utsiktstomt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning, tre terrasser og blomsterbed.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
415 000	2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	26.03.2025		Gjennomgått		Nei
Bruksendring	26.03.2025		Gjennomgått		Nei
Radonmåling	26.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	11.04.2025	Samsvarserklæring Fevik elektro.	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.04.2025	
2	02.04.2025	
3	02.04.2025	
4	02.04.2025	
5	02.04.2025	
6	02.04.2025	
7	02.04.2025	
8	02.04.2025	
9	02.04.2025	
10	02.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FV9045>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Arendal

Oppdragsnr.

1409250050

Selger 1 navn

Helge Rolf Homdrom

Gateadresse

Kaféheia 11

Poststed

FEVIK

Postnr

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

2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

17

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Jernbanepersonalets bank og forsikring

Polise/avtalennr.

1768939

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

- 2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Elektrisk og rørleggerarbeid i 1.etasje er utført av Agder EI Installasjon og Rørlegger Egil Bringsverd VVS AS. Elektrisk arbeid i 2.etasje er utført av Fevik Elektro AS. Røropplegg til bad i loftsetasje lå klart fra huset ble bygget, selger koblet til rør-i-rør da badet i loftsetasje ble innredet i ca. 2015

Arbeid utført av

Egil Bringsverd VVS, AGder EI Installasdjon og Fevik Elektro.
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Sluk på badet fra ca. 2015. Selger la nye fliser på badet i 2. etasje i fjor, smurte i den forbindelse ekstra i slukovergang.
- 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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Huseier har koblet rør-i-rør på badet i 2. etasje.
- 5

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

☒ Nei☐ Ja
- 6

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

☒ Nei☐ Ja
- 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
- 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

Utedel til vannbåren varme er skiftet for 4 år siden, utført av Åsen Elektro. Ventilasjonsanlegget er gjort av fagfolk da huset ble bygd. Det var lagt opp uttak for ventilasjon til 2.etasje. Rør til tak i 2.etasje er strekt av huseier. Fevik Elektro har utført eletrisk arbeid i 2 etasje, garasje og utebelysning på terasse.

Arbeid utført av

Åsen Elektro og Hetlnd Agder.
- 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

Beskrivelse

Kontroll av el-anlegget av Agder Energi i 2020. Dokumentasjon sendt megler.
- 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, tømrerarbeid etc)?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Huseier har bygget på inngangspartiet, innredet 2.etasje, byttet vindu i stue og 2.etasje. Terrassen er også bygget av huseier. Garasjen er bygget av snekker og huseier som dugnad/vennetjeneste.

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

Se punkt over vedr. tilbygg inngangsparti m.m.

Filer

E-post – Helge Homdrom – Outlook.pdf

Bilde HH.pdf

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒

Nei

☐

Ja

18

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Har bygget på inngangsparti, og innredet 2.etasje.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Er godkjent i plan og byggesaksenheten Grimstad desember 2024.

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

Radonmåling er utført 21.04.2011 . Målt verdier er under maksimumsgrensen på 200 Bq/m3.

21.1

Radonmåling

Ar

2011

Verdi

Soverom 40 Årsmiddelverdi Bq/m3 og Stue 60 Årsmiddelverdi Bq/m3

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒

Nei

☐

Ja

23

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Har fått tilstandsrapport i forbindelse med salget av boligen.

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: 1409250050

Initialer selger: HRH

3

72

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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: 1409250050

Initialer selger: HRH

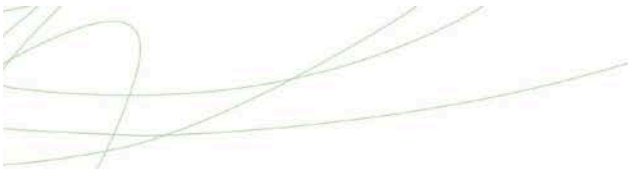
4

73

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helge Rolf Homdrom	d6121265b66cc0279cd7dbd c125027915764f6ec	15.04.2025 16:09:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

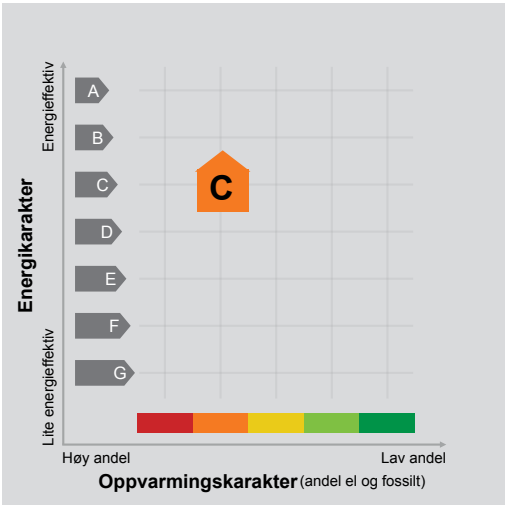
Document reference: 1409250050

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



ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Grimstad
Gårdsnummer	53
Bruksnummer	281
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	25783484
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiatest-2025-103521
Dato	07.04.2025



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)

- Tiltak utendørs
- Tidsstyring av panelovner

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

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå el.apparater helt av

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

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.

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/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggear:	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	186
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon



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

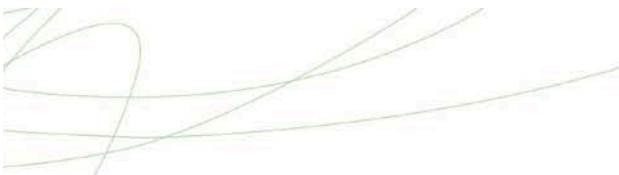
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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.

Platen til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - 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 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: 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 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Nabolagsprofil

Kaféheia 11 - Nabolaget Moåsen/Tykkåsen - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

 Fevik øvre Linje 100, N100, 101, N101	3 min  0.2 km
 Rise stasjon Linje R50	13 min  12.2 km
 Kristiansand Kjevik	43 min 

Skoler

Fevik skole (1-10 kl.) 615 elever, 33 klasser	6 min  0.5 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	13 min  8.3 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	15 min  12.5 km

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



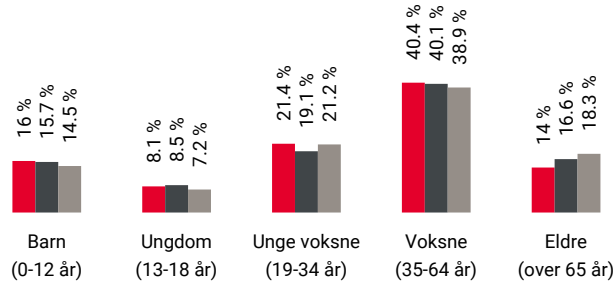
Sitat fra en lokalkjent

 Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

 Kvalitet på skolene
Bra 72/100

 Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Fevik barnehage (1-5 år) 47 barn	8 min  0.6 km
Tykkåsen barnehage (1-5 år) 39 barn	15 min  1.1 km
Solstrålen barnehage (1-5 år) 27 barn	14 min  1.2 km

Dagligvare

Meny Fevik	4 min 
Coop Extra Fevik Post i butikk, PostNord	6 min  0.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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

-  Fevik ungdomsskole

6 min 

Ballspill, fotball

0.5 km
-  Fevikhallen flerbrukshall

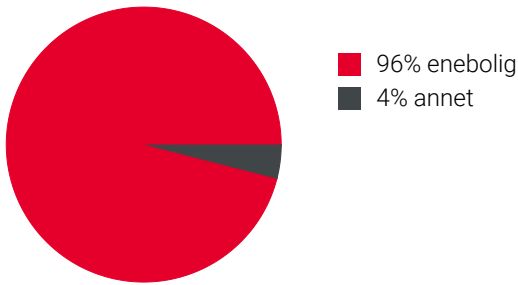
6 min 

Aktivitetshall

0.5 km
-  SKY Fitness Fevik

4 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



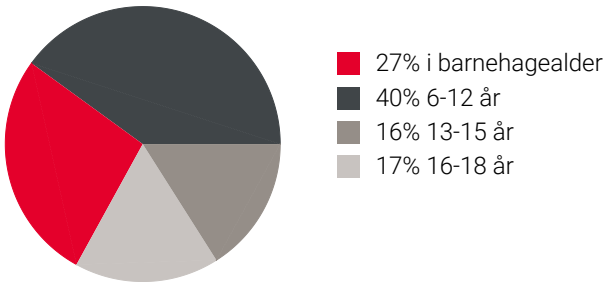
Varer/Tjenester

-  Fevik Senter

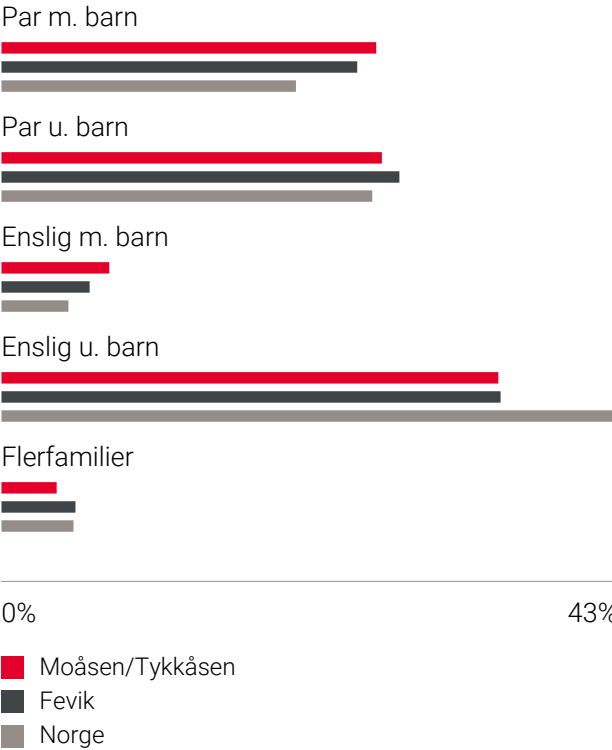
6 min 
-  Apotek 1 Fevik

6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

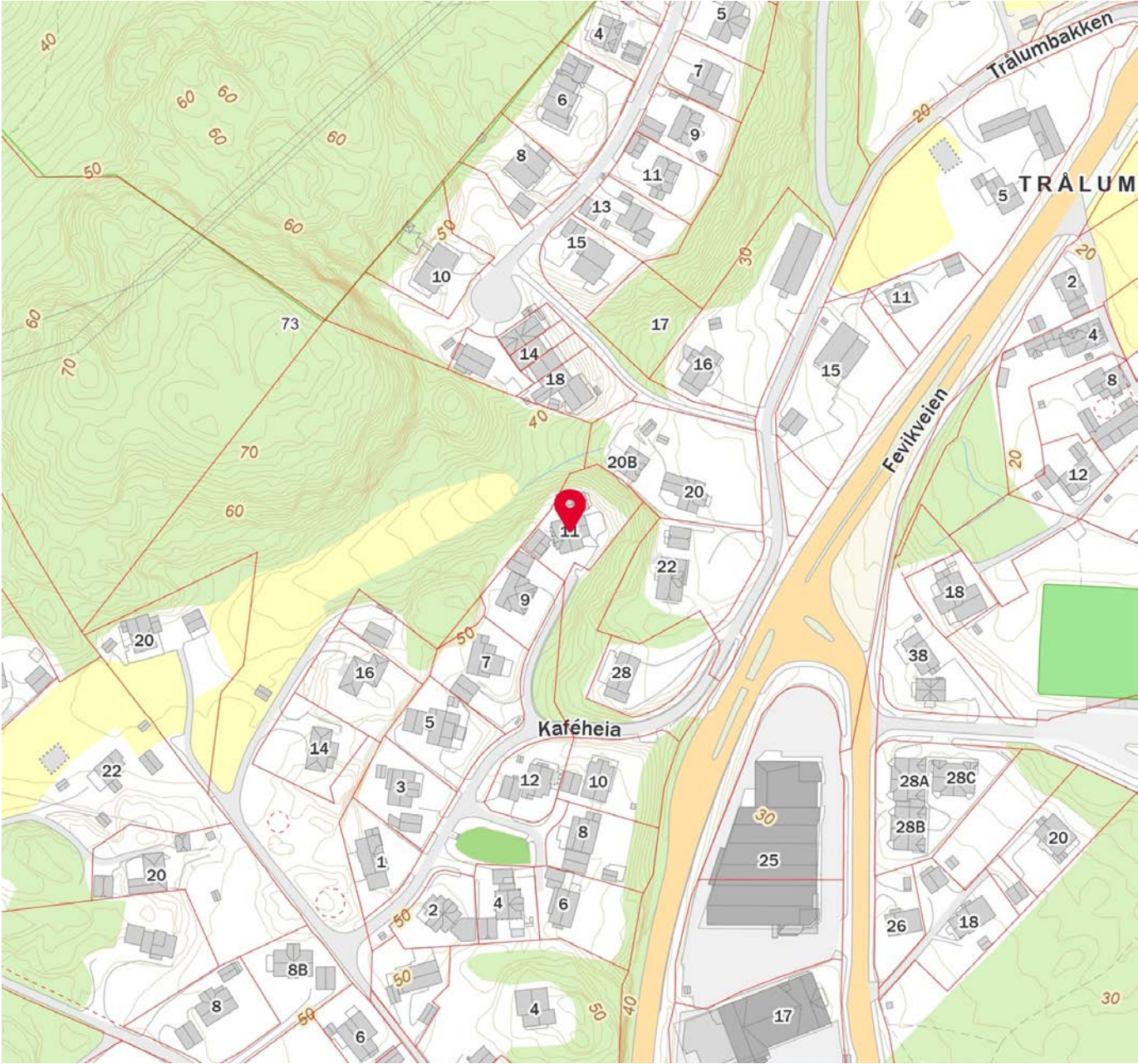
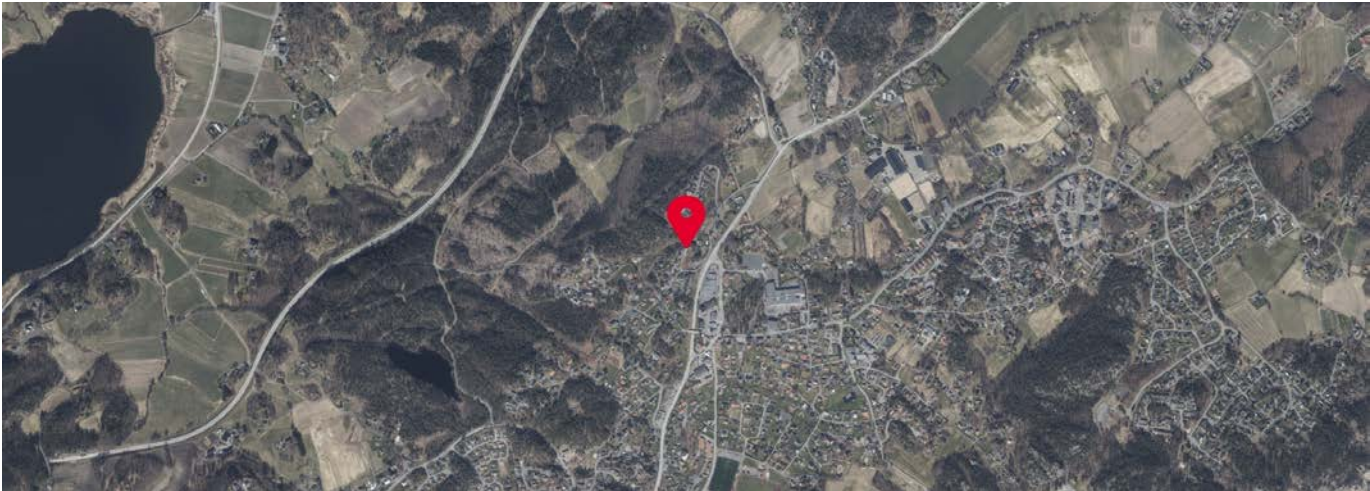


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 02.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4202	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	281	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kaféheia 11, 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	4 817,84 kr
Sum	4 817,84 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	722,80 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	24,09 kr	1/1	0 %	3 372,25 kr	1 686,13 kr
				Sum	4 817,83 kr	2 408,93 kr

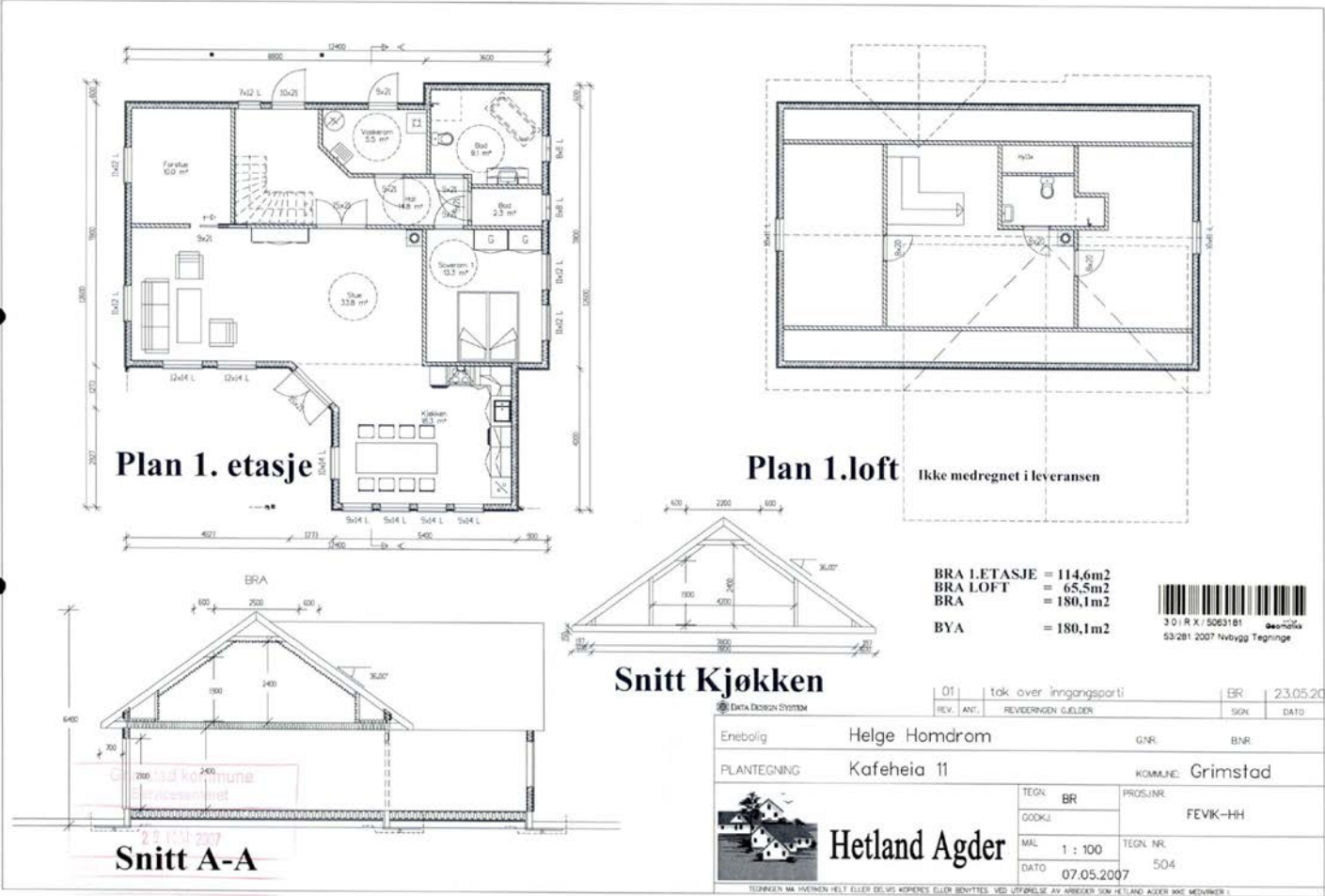
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

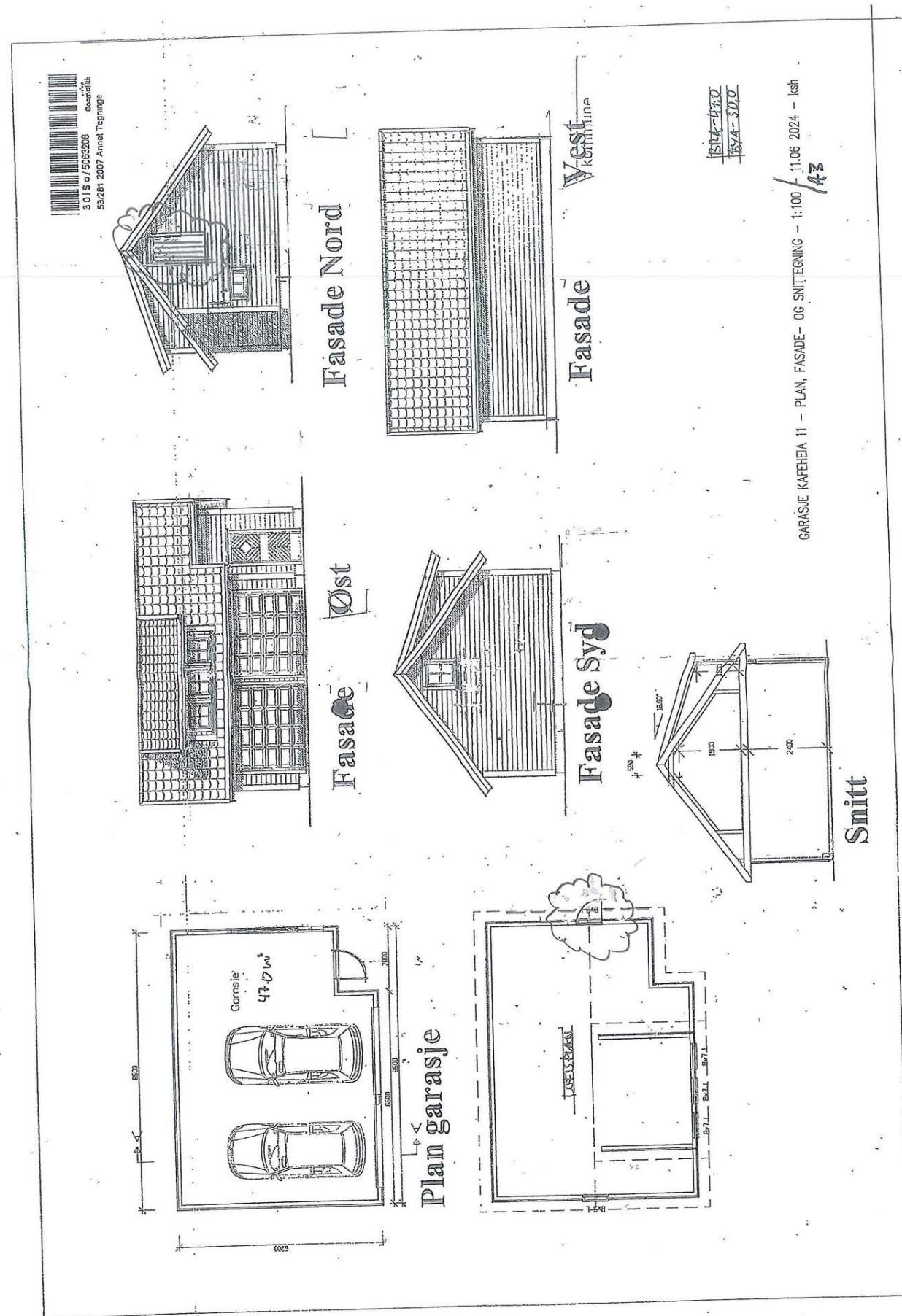
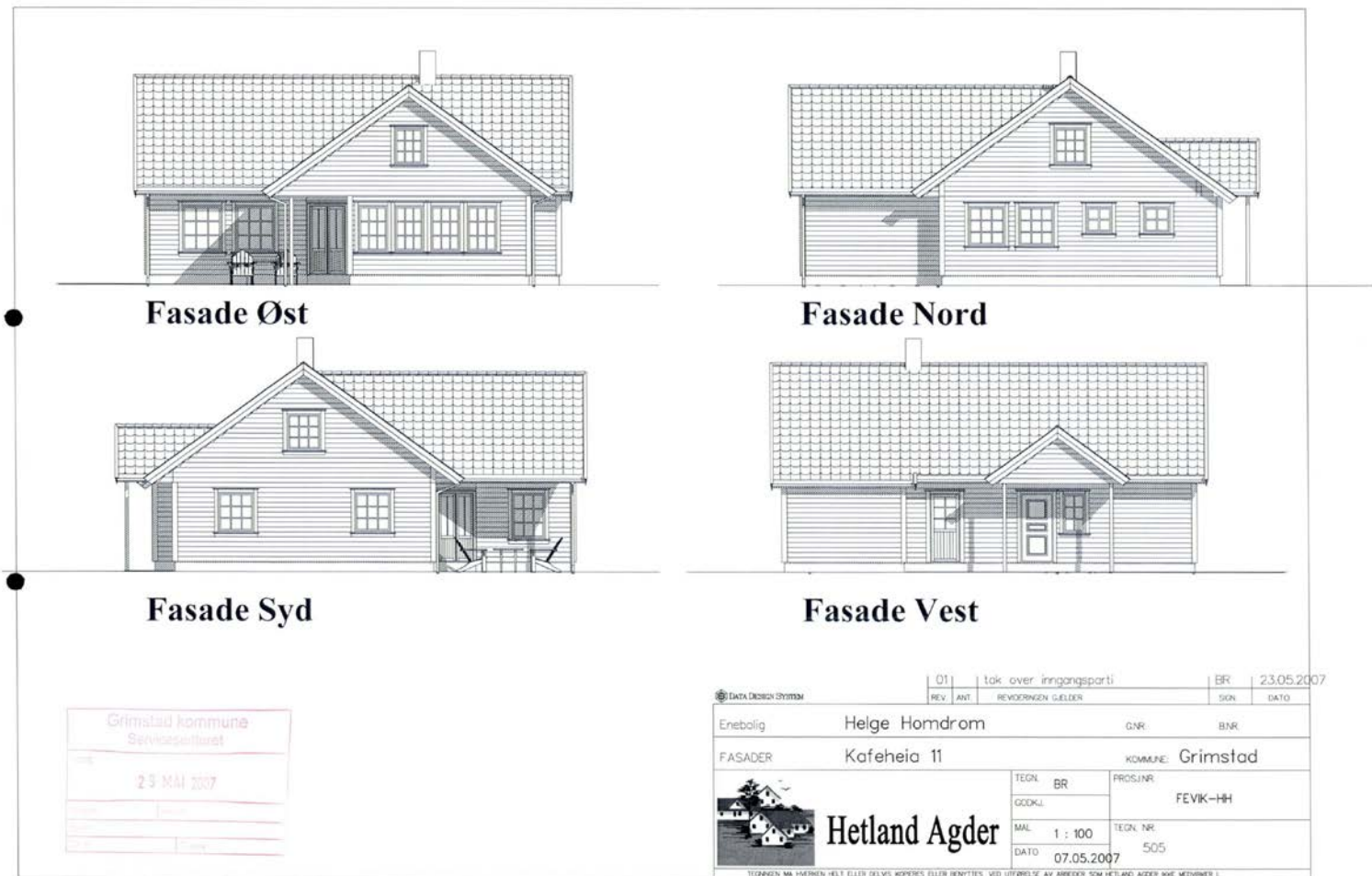
Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

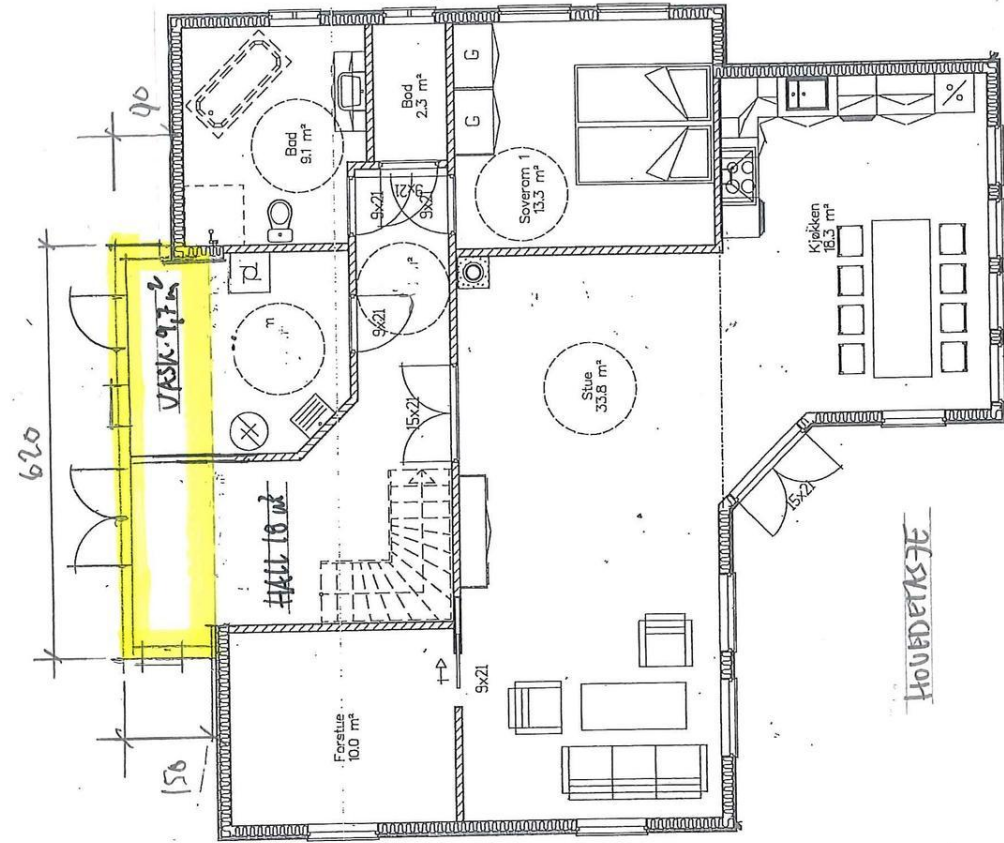
Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

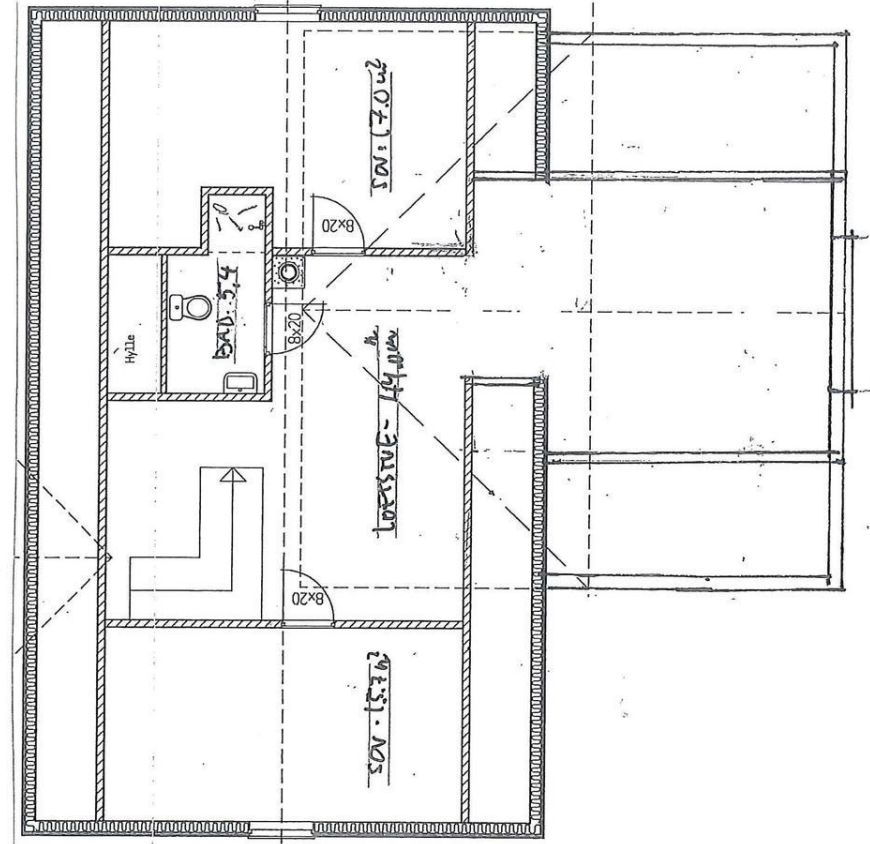
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



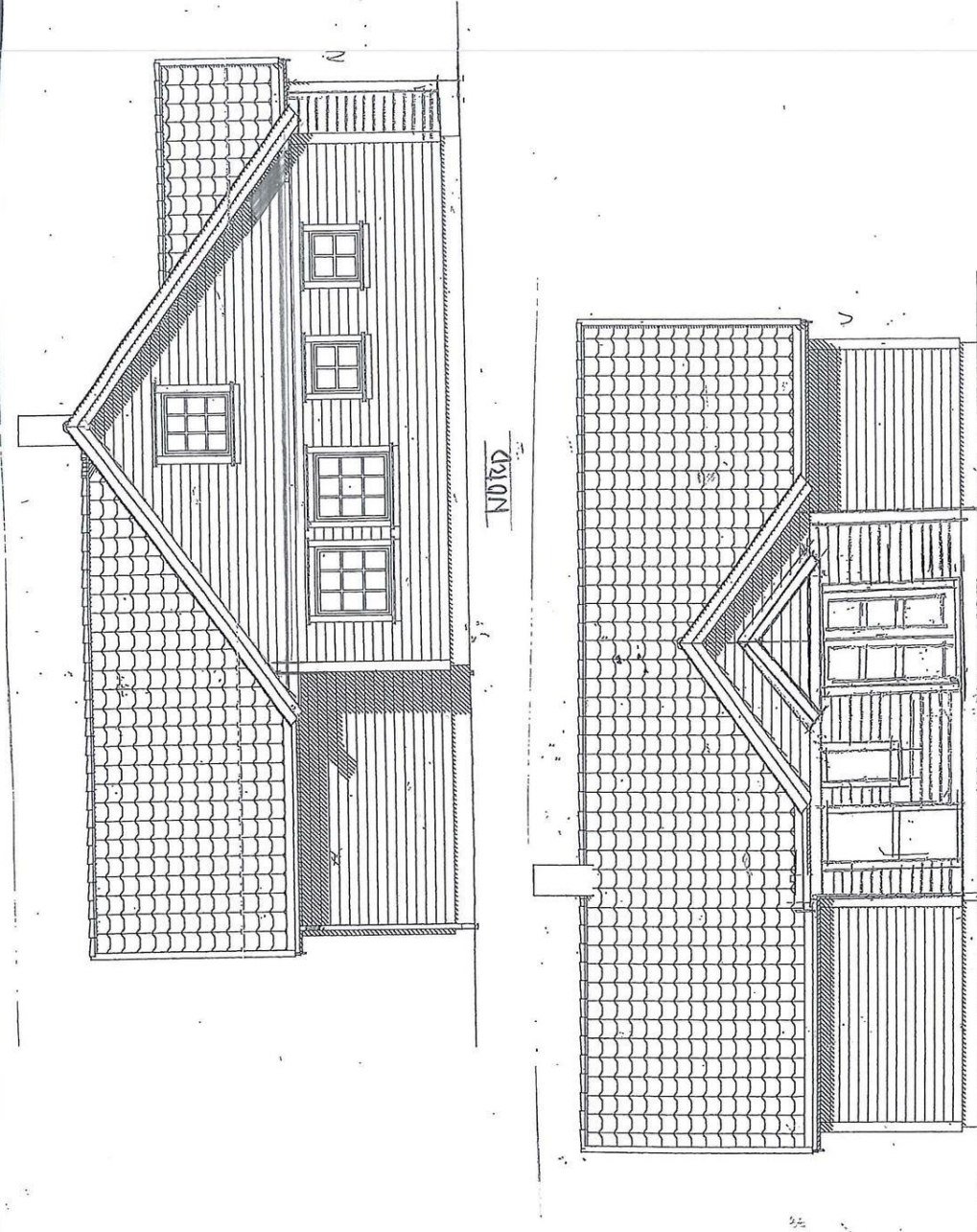




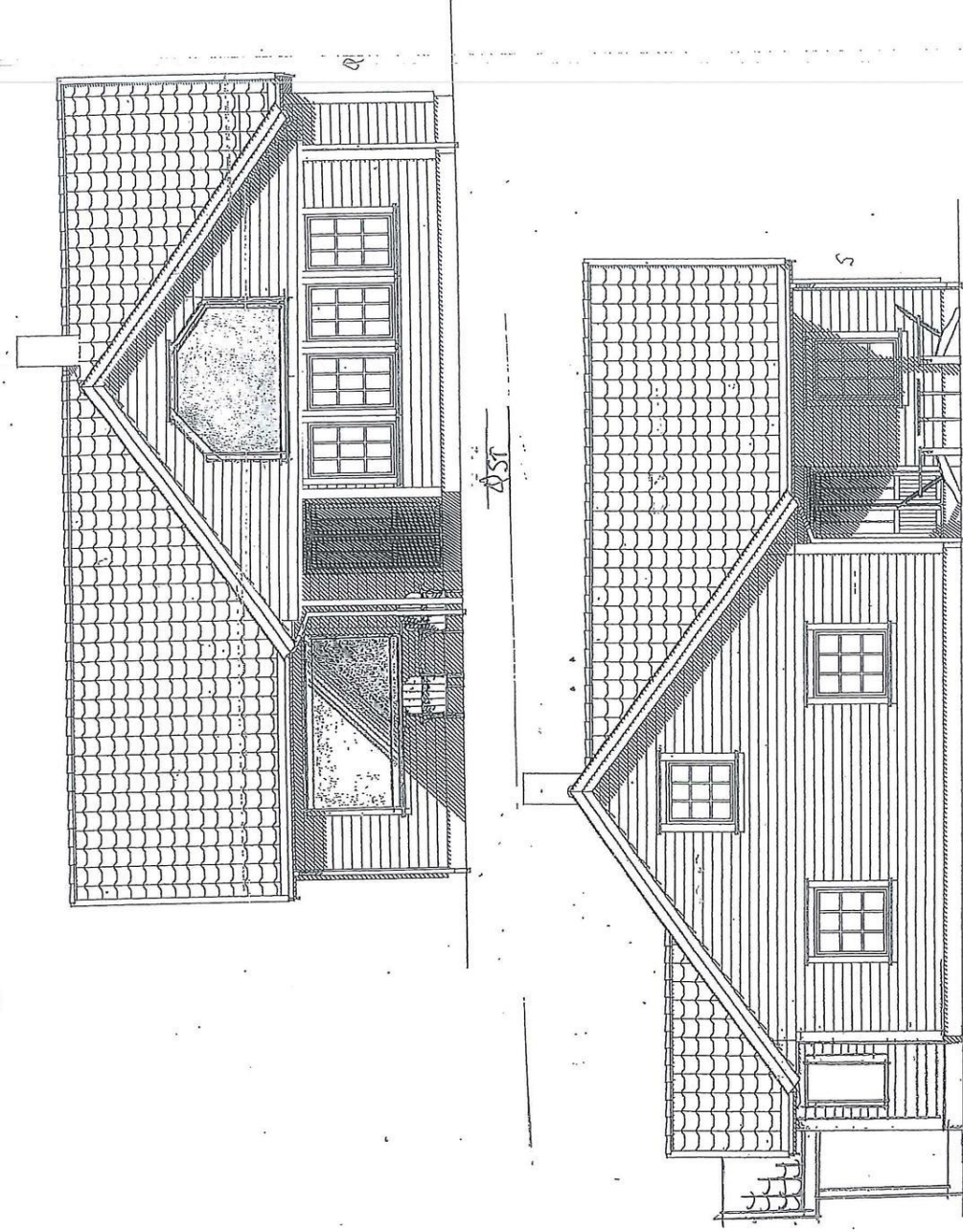
BOLIG KAFEHEIA 11 – PLANTEGNING – 1:100 – 11.06 2024 – ksh



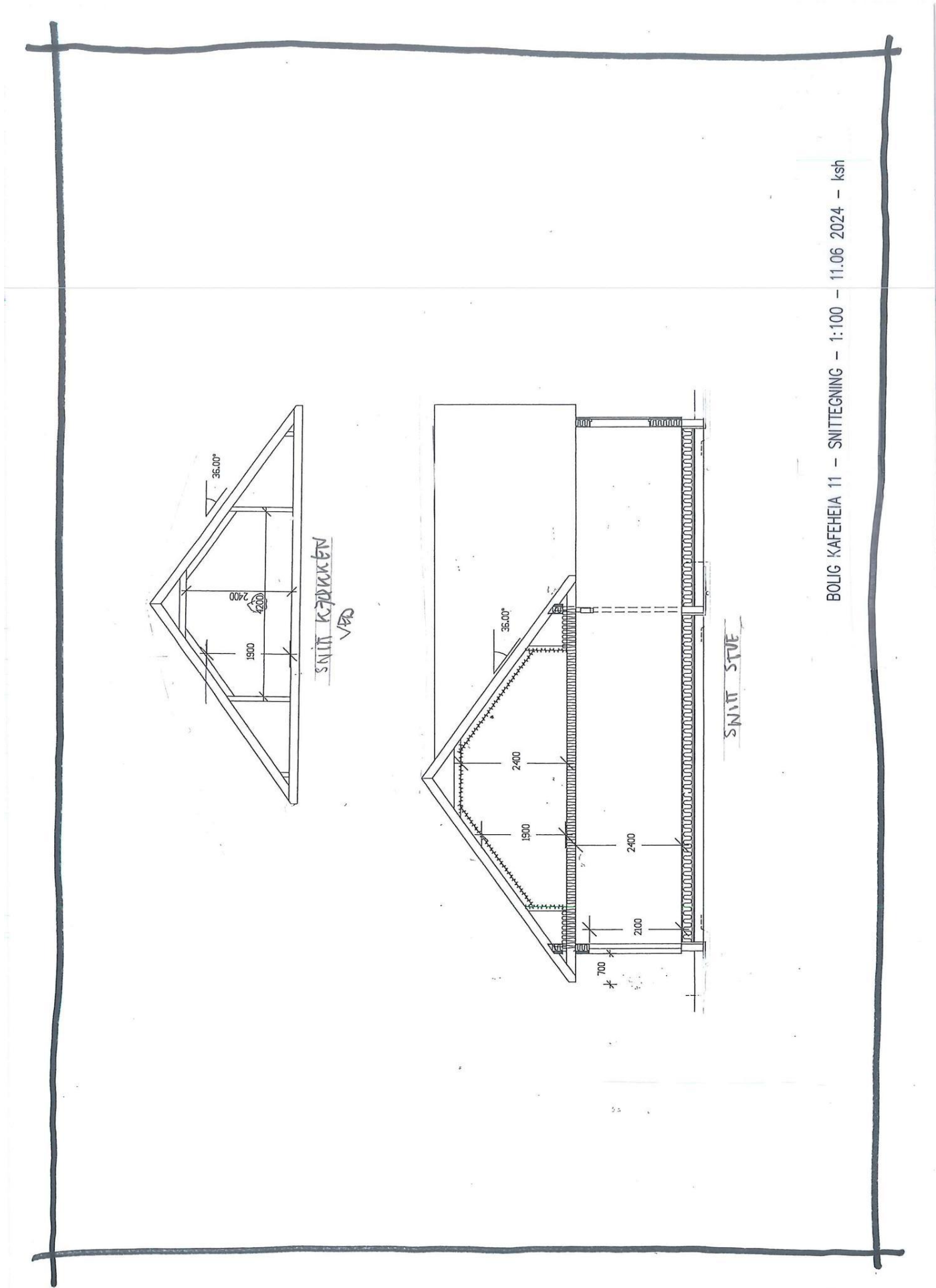
BOLIG KAFEHEIA 11 – PLANTEGNING – 1:100 – 11.06 2024 – ksh



BOLIG KAFEHEIA 11 – FASADETEGNING – 1:100 – 11.06 2024 – ksh



BOLIG KAFEHEIA 11 – FASADETEGNING – 1:100 – 11.06 2024 – ksh



Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-53/281/0

Bruksnavn	Kafeheia 11	Beregnet areal	1 150.3
Etablert dato	23.11.2006	Historisk oppgitt areal	1 151.3
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skylid	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
HELGE ROLF HOMDROM		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	23.11.2006		M 8953	

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	01.01.1000	1 150.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
18896087	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
25783484	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300914944	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 18896087: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	179.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	179.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	09.07.2007	05.11.2007
IG - Igangsettingstillatelse	01.10.2007	22.01.2009
TB - Tatt i bruk	05.05.2008	22.01.2009
EB - Endre bygningsdata	10.03.2022	10.03.2022
EB - Endre bygningsdata	17.12.2024	17.12.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	179.0	4	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	114.0	0.0	114.0	0.0
H02	0	65.0	0.0	65.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
18896087-1	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	17.12.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	8.0	0.0	8.0	9.0	0.0	9.0

Stater for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	16.12.2024	17.12.2024

Bygning 25783484: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	50.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	50.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	17.10.2007	04.02.2008
IG - Igangsettingstillatelse	17.12.2007	04.02.2008
TB - Tatt i bruk	30.10.2008	23.06.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
------	---------------	-----	-----	-----	---------



U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0
---------------------------	------	-----	---	---

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	50.0	50.0	0.0

Bygning 300914944: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	67.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	67.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		13.08.2021

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	67.0	67.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kaféheia	11		4870 FEVIK

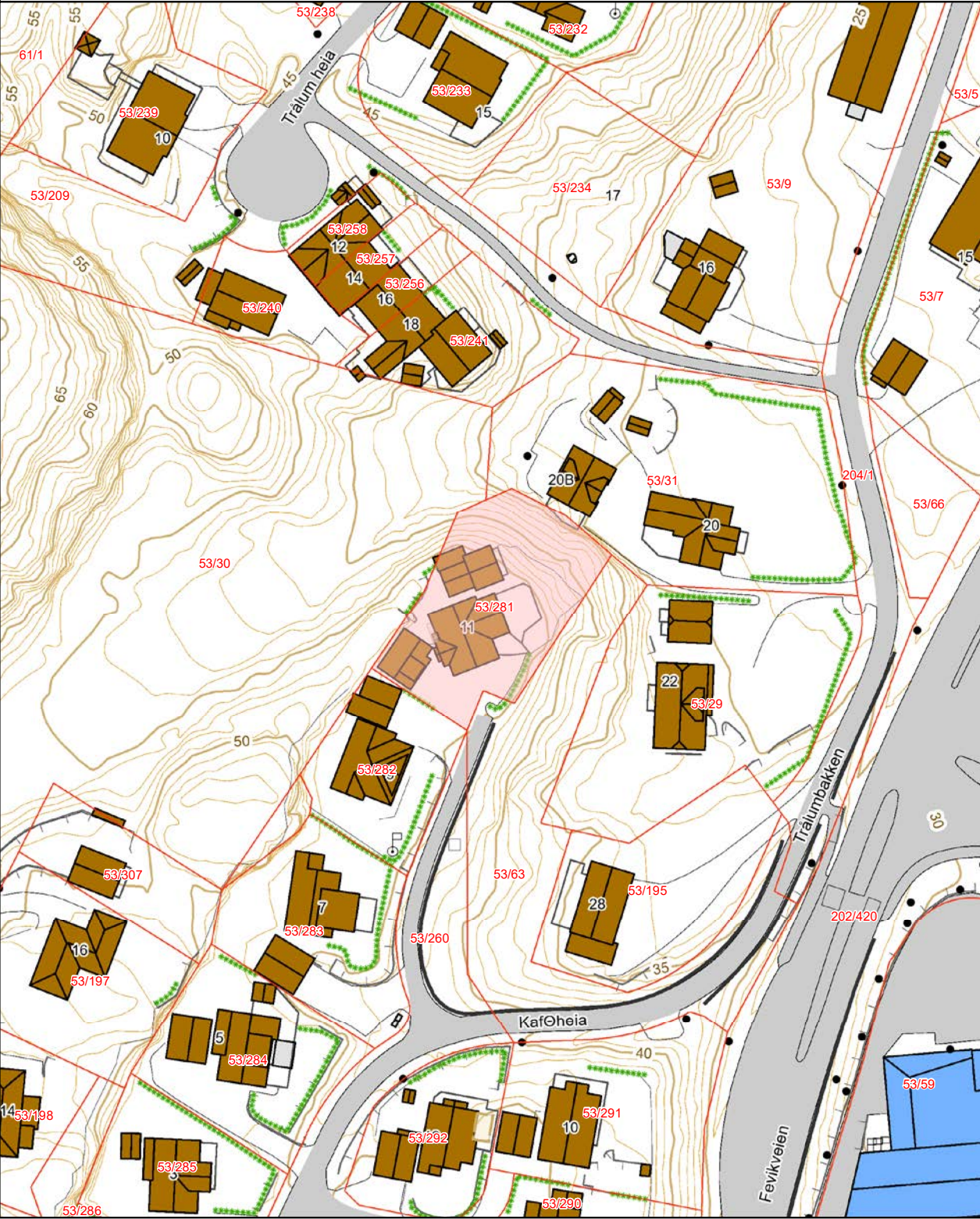
Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/281/0/0



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1150 m²
Dato: 2025-04-02



Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-53/281/0

Bruksnavn	Kafeheia 11	Beregnet areal	1 150.3
Etablert dato	23.11.2006	Historisk oppgitt areal	1 151.3
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skylid	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
HELGE ROLF HOMDROM		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	23.11.2006		M 8953	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	01.01.1000	1 150.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
18896087	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
25783484	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300914944	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 18896087: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	179.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	179.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	09.07.2007	05.11.2007
IG - Igangsettingstillatelse	01.10.2007	22.01.2009
TB - Tatt i bruk	05.05.2008	22.01.2009
EB - Endre bygningsdata	10.03.2022	10.03.2022
EB - Endre bygningsdata	17.12.2024	17.12.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	179.0	4	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	114.0	0.0	114.0	0.0
H02	0	65.0	0.0	65.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
18896087-1	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	17.12.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	8.0	0.0	8.0	9.0	0.0	9.0

Stater for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	16.12.2024	17.12.2024

Bygning 25783484: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	50.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	50.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	17.10.2007	04.02.2008
IG - Igangsettingstillatelse	17.12.2007	04.02.2008
TB - Tatt i bruk	30.10.2008	23.06.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
------	---------------	-----	-----	-----	---------

U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0
---------------------------	------	-----	---	---

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	50.0	50.0	0.0

Bygning 300914944: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	67.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	67.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		13.08.2021

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	67.0	67.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kaféheia	11		4870 FEVIK

Reguleringsplan

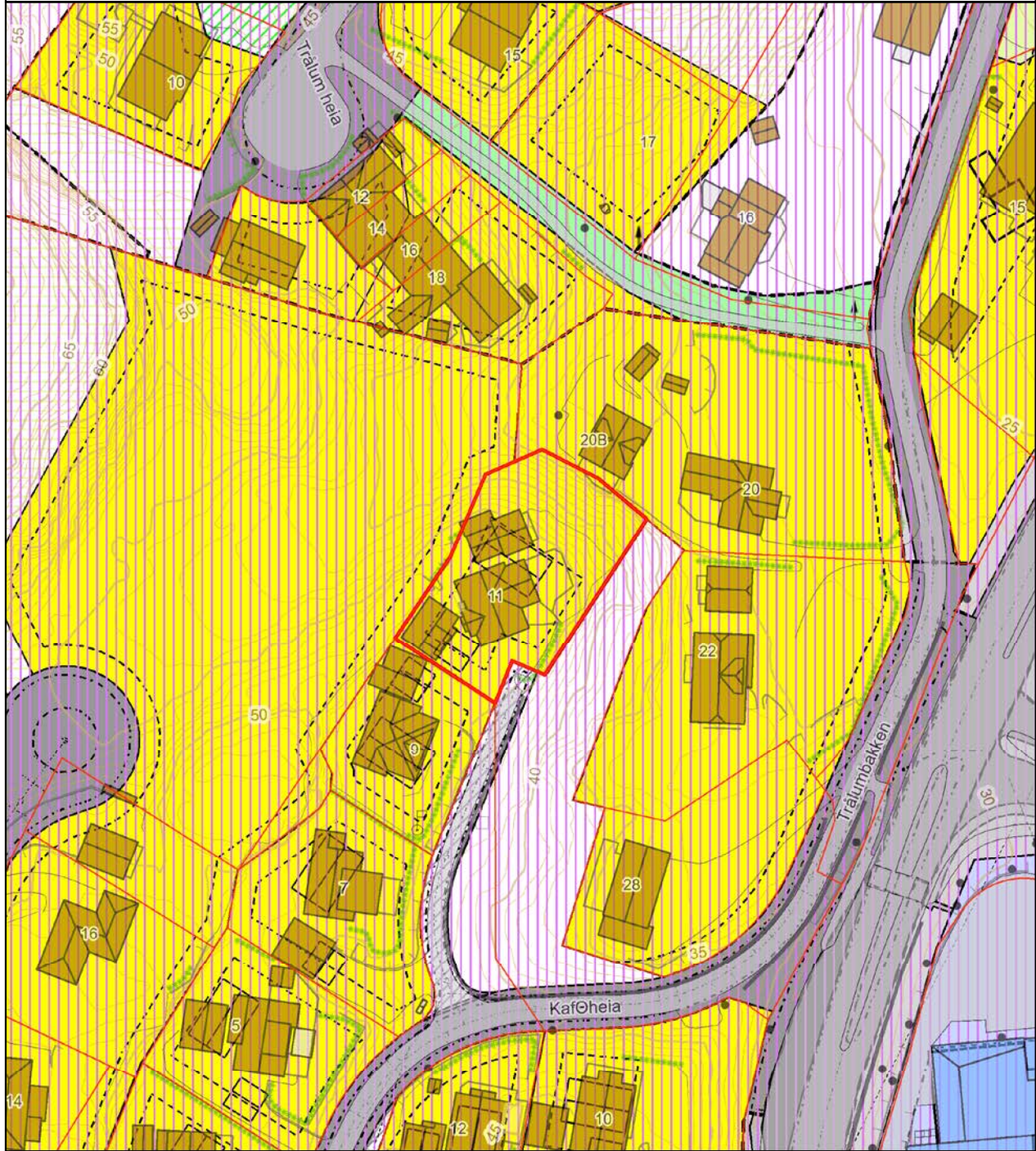
Adresse:
Gnr/Bnr: 53/281/0/0
Planident: 148
Ikrafttredelsesdato: 21.11.2006
Plannavn: KAFEHEIA

Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-04-02



Tegnforklaring - Reguleringsplan

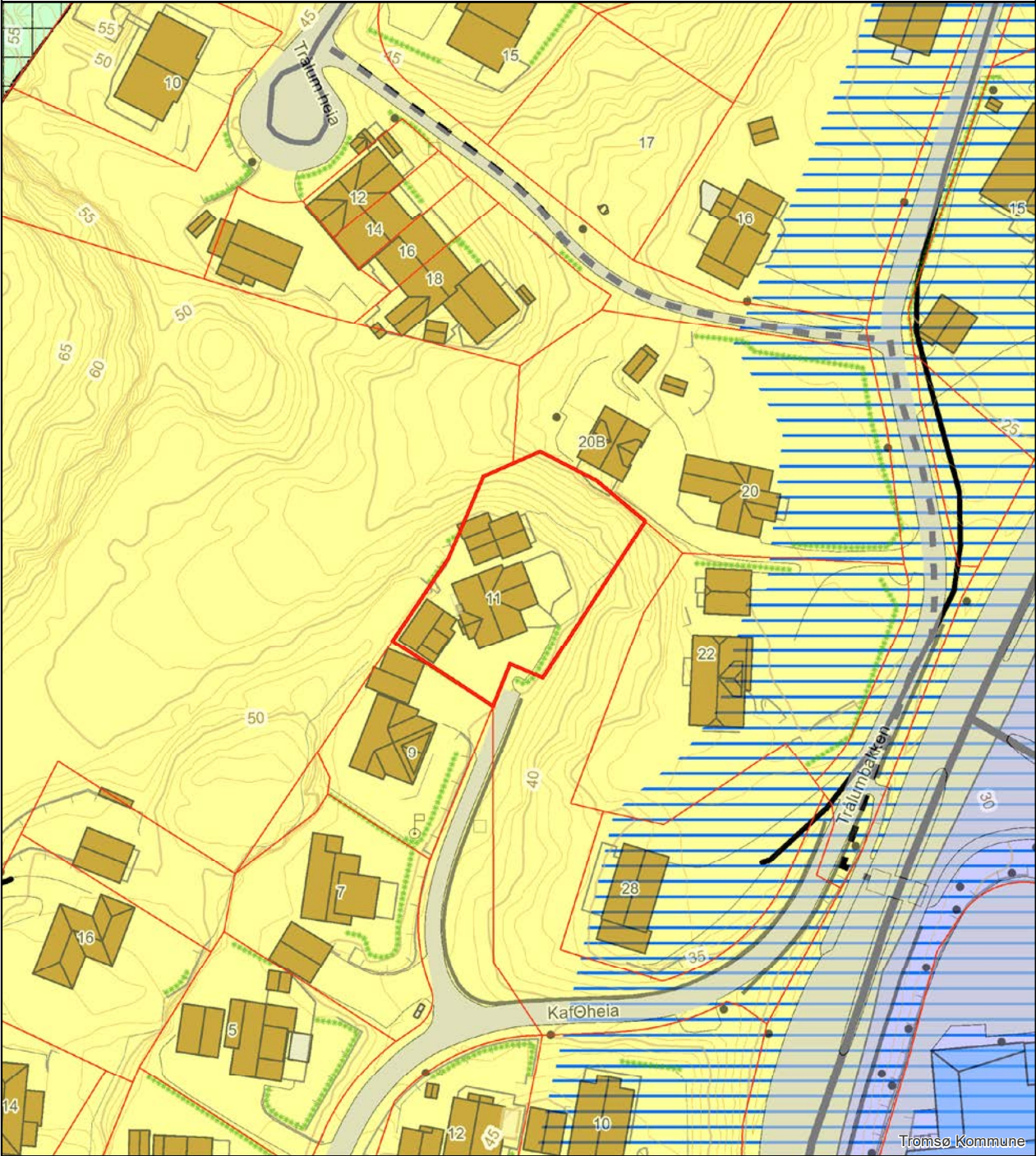
- 1243 - Innkjøring
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1224 - Regulert kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for forretning
- Område for jord- og skogbruk
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Bussholdeplass
- Turveg
- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- 2011 - Kjøreveg
- 3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/281/0/0
Planident: 0
Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019
Plannavn: Grimstad
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0
Formål: Boligbebyggelse nåværende



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, VERNA VASSDRAG
- KpGjennomføringSone, GJENNOMFØRINGSSONE
- KpBåndleggingSone, BÅNDLAGT ETTER LOV OM NATURVERN

KpArealformalOmrade

KAO_Presentasjon

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

Kommuneplan

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

Hetland Agder AS
Sørsvannsveien 1
4848 ARENDAL



30ISM/5063206 
53/281 2007 Annet Ferdiaat

Arkivnr.	53/281
Saksnr.	07/988
Dok.nr.	7

Vår ref.: 07/988-7 OTO

Deres ref.:

Arkiv: 53/281

Dato: 05.05.2008

FERDIGATTEST

gitt i medhold av Plan og Bygningslovens av 14.06.85 nr.77, PBL § 99.

Ansvarlig søker: Hetland Agder AS Sørsvannsveien 1 4848 Arendal	Tiltakshaver: Helge Homdrom og Lena Haaheim Feviktoppen 38 4870 Fevik
---	---

Ferdigattest er gitt for:

Eiendommen/byggested: Kafeheia 11	Gnr. 53	Bnr. 281	Snr.
Søknadsdato: 29.05.2007	Arbeidets art: Oppføring		Byggets art: Bolig
Behandling: Bygningsmyndighetene	Vedtaksdato: 09.07.2007		Saksnr: 426/07

Bygningen eller del av denne må ikke tas i bruk til annet formål en det tillatelsen forutsetter, da bruksendring krever særskilt godkjenningse. jfr.§93

Ferdigattesten gis på bakgrunn av anmodning om ferdigattest med kontrollerklæring mot-
tatt 30.04.2008

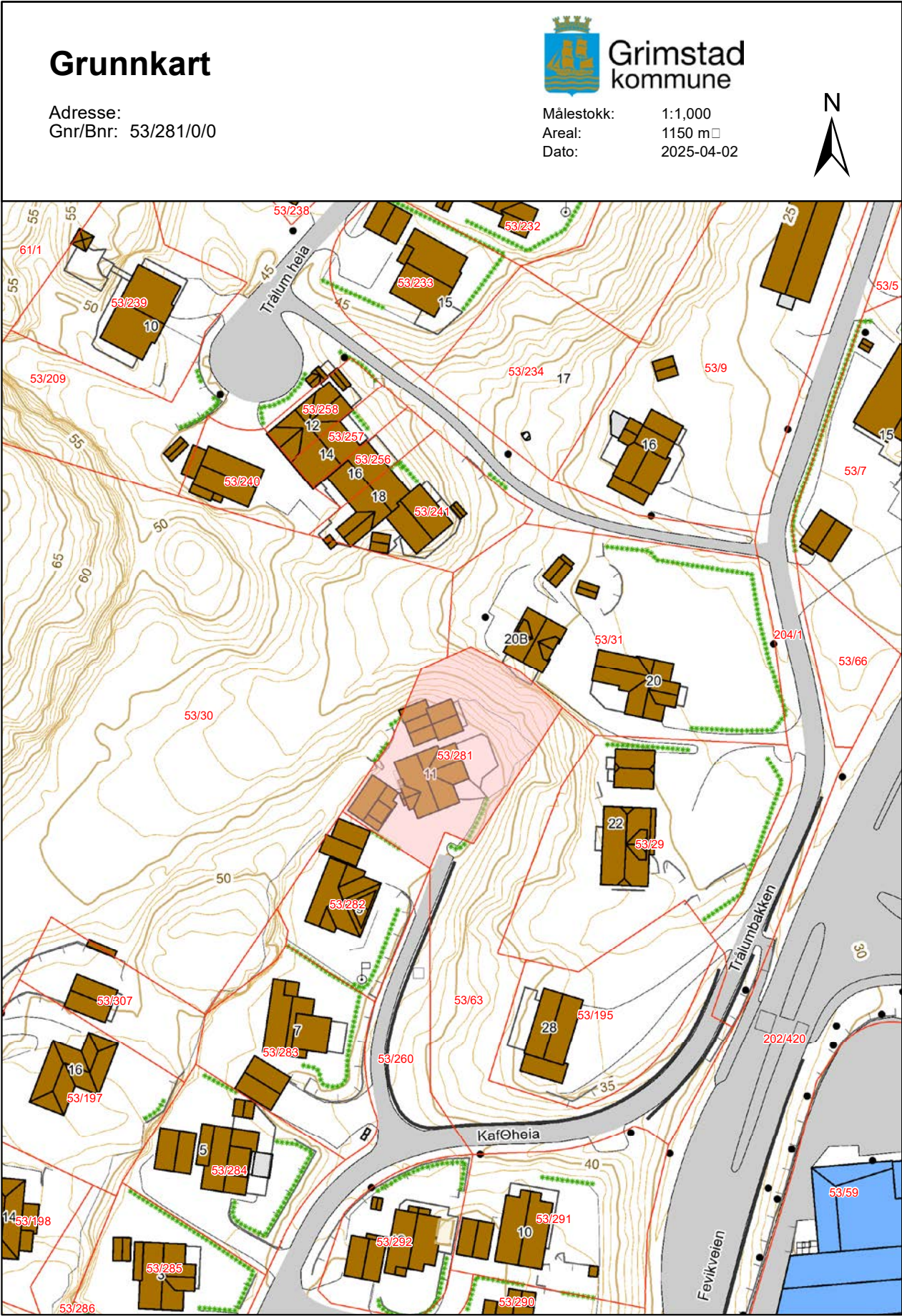
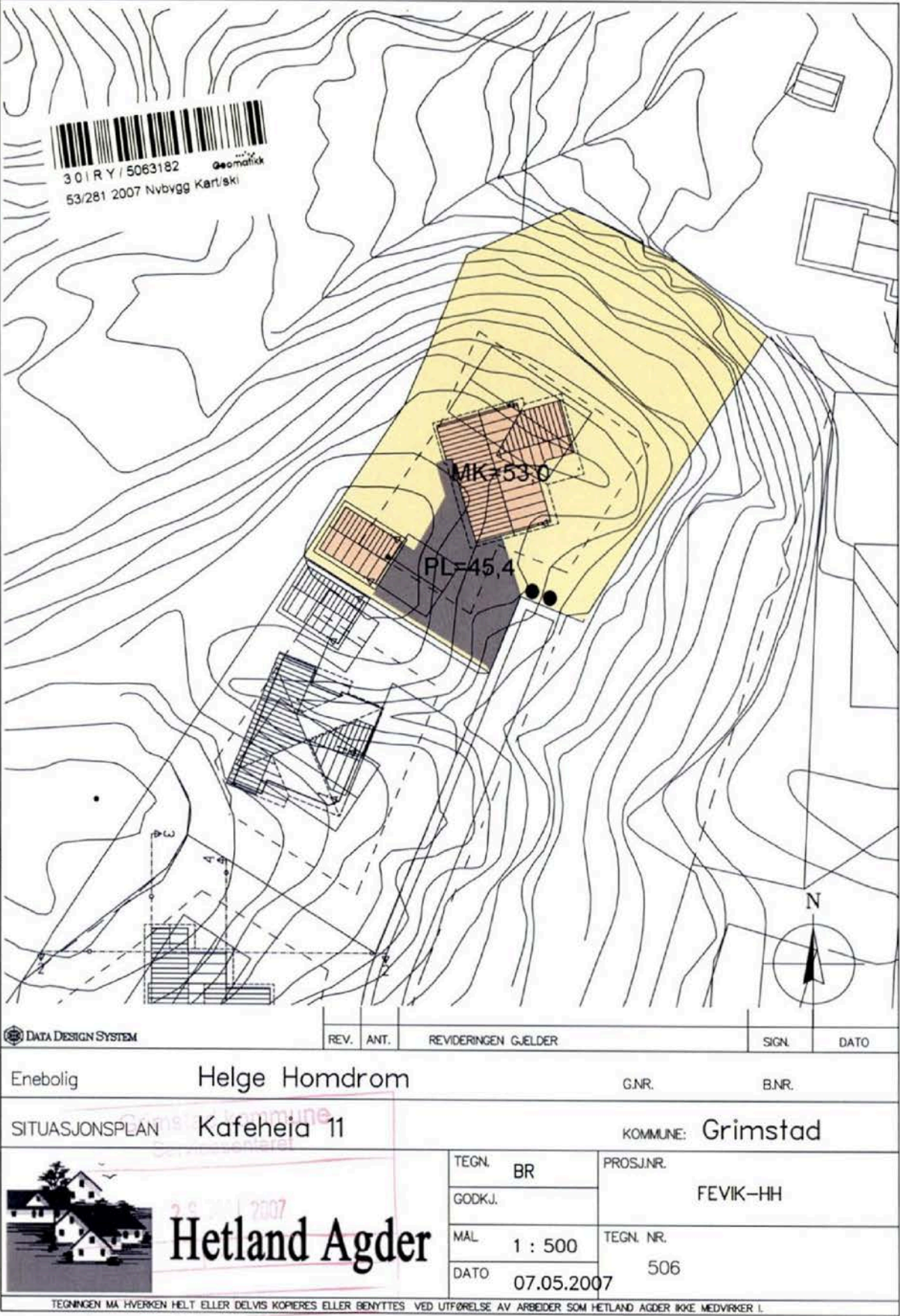
Grimstad, 05.05.2008	Stempel/underskrift: Ole Tom Ørnevik Saksbehandler
----------------------	--

Opplysning om klageadgang:

Bygningsmyndighetens avgjørelse kan påklages i samsvar med bestemmelsene i Plan- og bygningslovens § 15, jfr. Forvaltningslovens kap. VI. Klagen må være skriftlig og framsatt for Teknisk utvalg innen 3 uker fra mottakelsen av denne meldingen, jfr. Forvaltningslovens § 29. For eventuelt søksmål kan reises om lovmessigheten av vedtaket eller krav om erstatning kan fremmes, må klageadgangen være prøvd, jfr. Tvistmålslovens § 437. Klagen skal være undertegnet og angi det vedtak eller del av vedtak det klages over. Det skal fremgå av klagen den eller de endringer som ønskes og begrunnelse for dette. Videre orienteres om at i h.h.t. Forvaltningslovens § 27, tredje ledd kan De som part kan anmode om utsatt iverksetting av vedtaket inntil klageadgangen er prøvd, jfr. den samme lovs § 42. For ytterligere råd og veiledning kan De henvende Dem til forvaltningstjenesten, tekniske etat.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Bankgiro:	Org.nr.
Serviceboks 503	Arendalsveien 23	37 25 03 00	37 04 49 55	2840 20 00017	864964702
4898 Grimstad	www.grimstad.kommune.no		E-post:oss@grimstad.kommune.no		

Kommunens saksnr 426/07		Side av	
Ferdigmelding			
Gjelder			
Eiendom/ byggsted	Gnr 53 Bnr 281	Fester	
Adresse KAFEHEIA 11		Bygningsnr	
Postnr 4870 Poststed FEVIK		Bolignr	
Det anmodes om			
☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid)			
☒ FERDIGTÆST (søknadspiktig arbeid)			
☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspiktig arbeid)			
Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?			
☐ Hele tiltaket			
Planlagt dato for anmodning om ferdiggjøring:			
☐ Deler av tiltaket			
Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for			
30 APR. 2003 OTO 53/281 07/988 6			
Gjenstående arbeider			
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse	
Planlagt dato for anmodning om ferdiggjøring:			
Energiforsyning			
Oppvarming	Energikilde	☐ Ikke relevant	
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	
Vedlegg (gjelder kun søknad)			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐
Underskrift			
Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver			
Foretak / Tiltakshaver HETLAND AGDER AS			
Dato 21/04/08	Underskrift HETLAND AGDER AS		
Gjentas med blokkbokstaver SIGMUND DALE			





Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 02.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4202	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	281	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kaféheia 11, 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	4 817,84 kr
Sum	4 817,84 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hltil i år
Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	722,80 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	24,09 kr	1/1	0 %	3 372,25 kr	1 686,13 kr
				Sum	4 817,83 kr	2 408,93 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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.

Grimstad Kommune

Postboks 123
4891 GRIMSTAD
Tlf. 37 25 03 33
postmottak@grimstad.kommune.no



Grimstad
kommune

Megleropplysninger

1900 Kommunale avgifter og gebyr:

Kaféheia 11, 4870 Fevik

53/281

Kommunale avgifter og gebyr utgjør pr termin:

Elendom: 20562 - 53/281/0/0 - Kaféheia 11						
Produkt	Beskrivelse	Enh	Ant.	Enhetspris	Netto	
603100	Vann forbruk 01.03.2025 - 31.03.2025 Enhetspris 7,80 pr m3	(H) Pr termin	1,00	97,50	97,50	
603150	Abonnement vann 01.03.2025 - 31.03.2025 1,00 stk Årsbeløp kr 1 450	(H) Pr termin	1,00	120,81	120,81	
603200	Avløp forbruk 01.03.2025 - 31.03.2025 Enhetspris 14,49 pr m3	(H) Pr termin	1,00	181,12	181,12	
603203	Abonnement avløp 01.03.2025 - 31.03.2025 1,00 stk Årsbeløp kr 2 457	(H) Pr termin	1,00	204,79	204,79	
603400	Feie-Tilsynsgebyr 01.03.2025 - 01.04.2025 1 stk Årsbeløp kr 489,70	Pr termin	1,00	40,81	40,81	
603510	Eiendomsskatt bolig 01.02.2025 - 01.03.2025 2 372 000 x 3,60 promille Årspris 8 538	Pr termin	1,00	711,50	711,50	

Det er 12 terminer i året.

Ref:

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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 f orm av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan f øre 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 f or bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



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**



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 dekker også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Kaféheia 11
4870 FEVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arendal
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 videreformidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre