

Judehavskleiva 27



Velkommen til

# Judehavskleiva 27



Salgsoppgaven produsert 31. mai 2024

# Fevik

## Oppgradert enebolig med høy standard - garasje - parkmessig opparbeidet hage - hagedam - sjønært - gode solforhold

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 7 990 000,- |
| Omkostninger | 201 130,- |
| Totalpris | 8 191 130,- |
| BRA-i | 176 kvm |
| Totalt BRA | 215 kvm |
| Soverom | 4 |
| Boligtype | Enebolig |
| Byggeår | 1968 |


| | |
|---|---|
| Ansvarlig megler | Even Guttormsen |
| Telefon | 404 08 024 |
| E-post | e.guttormsen@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

Enebolig med meget høy standard og detaljnivå innvendig som utvendig. Hele boligen er nylig oppgradert med nytt elektrisk, nye rør og alt av overflater innvendig. Utvendig er det nye vinduer, dører, tak samt kledning. Boligen ligger på idylliske Fevik rett ved Feviktoppen som er ett attraktivt område med kort vei til skole, barnehage, butikker, flotte badeplasser, strender, og turområder. Tradisjonsrike Strand Hotel ligger nærområdet, her kan enn benytte deres fasiliteter, samt vakker promenade og strand. Boligen ligger midt mellom Grimstad og Arendal så det er kort avstand til alle fasiliteter. Litt over en halvtime til Kjevik flyplass, Sørlandssenteret samt Dyreparken.

- Høy standard
- To stuer
- Sentralt
- Barnevennlig
- Parkmessig opparbeidet hage
- Vinrom

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 176 kvm |
| BRA-e: | 39 kvm |
| Totalt BRA: | 215 kvm |
| TBA: | 81 kvm |

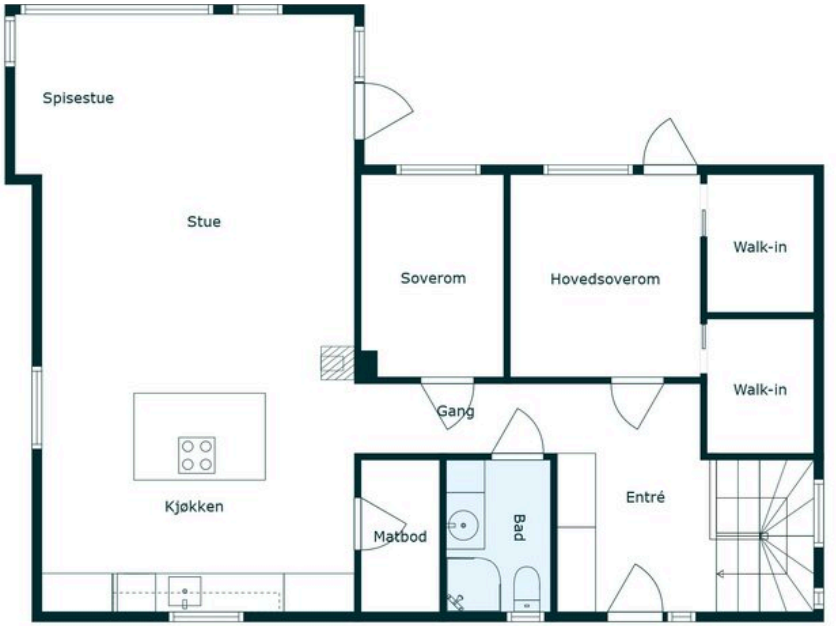
Beskrivelse

Boligen
Kjeller:
BRA-i: 75 kvm. Underetasje: Trapperom, vaskerom, 2 soverom, 2, bad, vinkjeller og kjellerstue
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 62 kvm. Terrasse

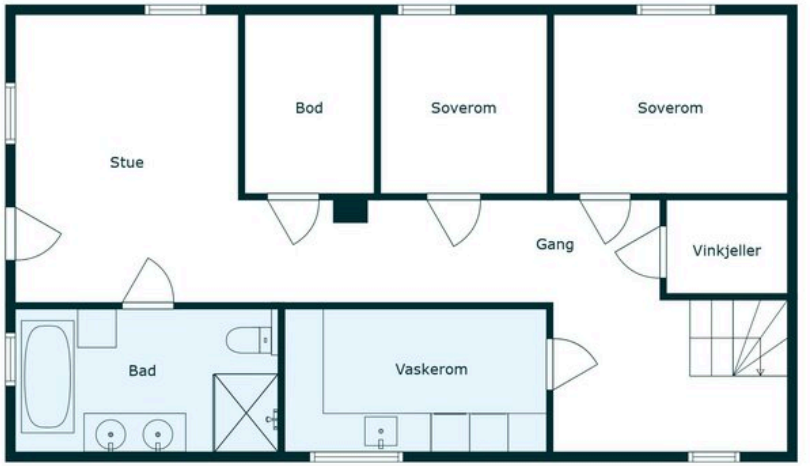
1. etasje:
BRA-i: 101 kvm. 1 . etasje: Entré, 2 soverom, Walk-in closet, bad og stue/kjøkken
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 19 kvm. Terrasse

Garasje 1
1. etasje:
BRA-e: 22 kvm. Garasje
Total BRA: 22 kvm.

Garasje 2
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Hobbyrom
Total BRA: 17 kvm.




2. Etasje




1. Etasje

Plantegninger




Peter Lindbergh
FLOWER


Peter Lindbergh
FLOWER


ANTONIO
VIVALDI
JOHANN SEBASTIAN
BACH


VIVALDI
BACH















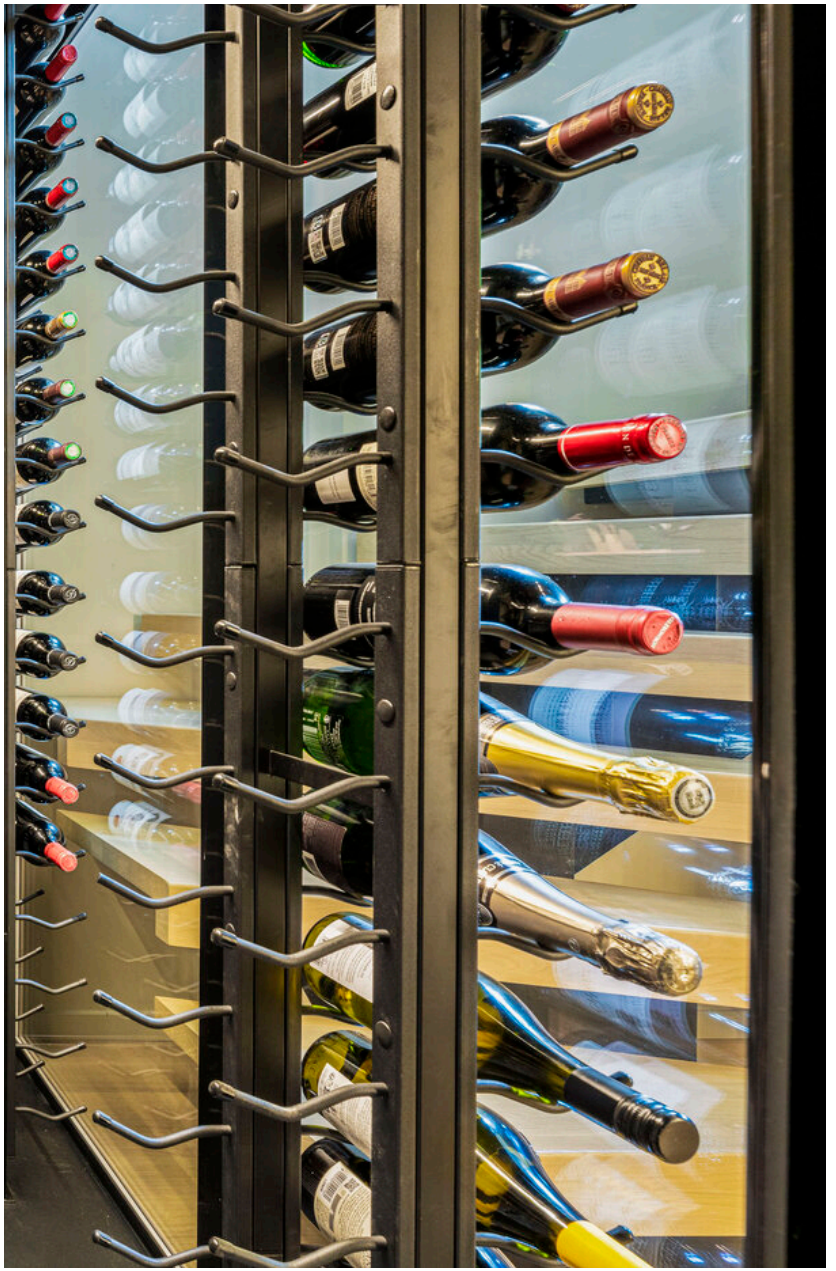


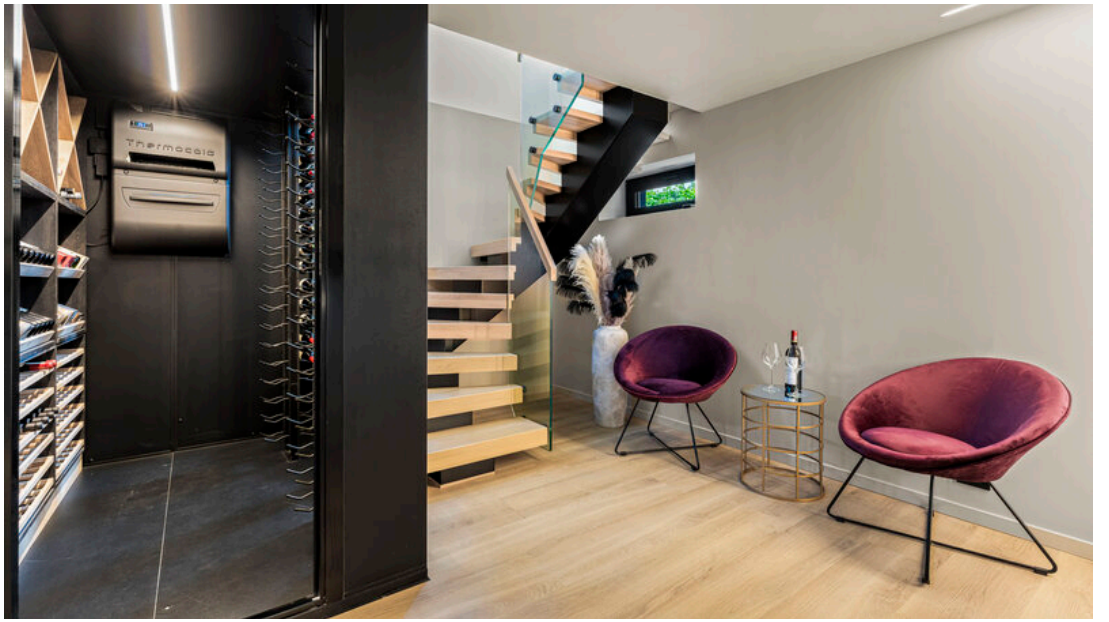

99
ST
LYNUS
99 PAC
99 SHO
99 PAS
99 DRI
99 DEF
99 PHY






















KETTLER
KETTLER














27
AMIGA













Informasjon

# Judehavskleiva 27

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
39-0085/24

### Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

### Adresse og betegnelse
Judehavskleiva 27, 4870 FEVIK
Gnr 50, bnr 254 i Grimstad kommune

### Selgere
Jostein Tveide
Jennie Maria Olsson

### Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
199 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
201 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
220 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 191 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 210 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

## Om boligen

### Byggeår
1968

### Antall soverom
4

### Arealer
BRA-i: 176 kvm
BRA-e: 39 kvm
Totalt BRA: 215 kvm
TBA: 81 kvm

**Beskrivelse:**
Boligen
Kjeller:
BRA-i: 75 kvm. Underetasje: Trapperom, vaskerom, 2 soverom, 2, bad, vinkjeller og kjellerstue
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 62 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 101 kvm. 1 . etasje: Entré, 2 soverom, Walk-in closet, bad og stue/kjøkken
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 19 kvm. Terrasse

Garasje 1
1. etasje:
BRA-e: 22 kvm. Garasje
Total BRA: 22 kvm.

Garasje 2
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Hobbyrom
Total BRA: 17 kvm.

## Innhold

Underetasje: Trapperom, vaskerom, 2 soverom, bad, vinkjeller og kjellerstue
1. etasje: Entré, 2 soverom, Walk-in closet, bad og stue/kjøkken

## Standard

Boligen holder meget høy standard og er nylig oppgradert med nye våtrom, nytt kjøkken fra Kvikk, nytt elektrisk anlegg, rør i rør, samt alle overflater.

Underetasje

Vaskerom
Praktisk og flott vaskerom med god innredning og plass til både vaskemaskin og tørketrommel.
Rommet har ventilasjon via balansert ventilasjon, som er oppgradert for ekstra komfort.

Soverom
Etasjen byr på to romslige soverom – begge med god plass til seng, garderobe og øvrig møblement.

Bad
Lyst og delikat bad med moderne innredning som består av doble servanter, vegghengt toalett, dusjnisje og frittstående badekar.
Her er det fliser med varmekabler i gulvet og balansert ventilasjon som sørger for et godt inneklima.

Vinkjeller
Stilfull vinkjeller ved nedgangen til etasjen – en hyggelig og eksklusiv detalj som gir hjemmet det lille ekstra.

Kjellerstue
Koselig og innbydende kjellerstue – perfekt for rolige kvelder, filmkos eller som et sosialt samlingspunkt for familie og venner.

1. etasje

Entré
Velkommen til Judehavskleiva 27 – en innbydende entré som ønsker deg varmt velkommen inn.

Soverom
Etasjen har to flotte soverom, begge med god plass til seng og oppbevaring.
Hovedsoverommet har walk-in garderobe og utgang direkte til hagen – en herlig detalj som gir rommet en ekstra følelse av ro.

Bad
Lyst og fint bad med servantinnredning, vegghengt toalett og dusjnisje.
Ventilasjon via balansert ventilasjon sikrer et friskt og behagelig klima.

Stue/kjøkken
Lys og luftig stue med åpen løsning mot kjøkkenet – her er det plass til både spisegruppe, sofakrok og TV-møbler.
Kjøkkenet fra Kvik har moderne, slette fronter og benkeplate i lekker mikrosementutførelse.
Integrerte hvitevarer som kjøle- og fryseskap, koketopp med avtrekk, oppvaskmaskin og to stekeovner gjør kjøkkenet både funksjonelt og stilrent.
En praktisk kjøkkenøy gir ekstra oppbevaringsplass og en hyggelig sone for uformelle måltider.
I stuen gir peisovnen en lun varme og koselig atmosfære på kalde dager. Fra stuen er det utgang til den flotte hagen.

Diverse
Smart varmtvannstank på 200 liter
Balansert ventilasjon i begge etasjer
Varmepumpe fra 2023
Påkostede detaljer som integrerte LED-lys-lister i vegger og tak

## Parkering

God parkeringsplass på egen tomt. Det er plass til 8 biler og det er oppført en Igland garasje.

## Modernisering og påkostninger

Informasjon fra selger:

Ny kledning
Nye vinduer
Nye dører
Nytt ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning
Fullstendig nytt elektrisk anlegg
Nytt VVS anlegg hele huset
Nytt kjøkken
Nye bad
Nytt vaskerom
Ny peis
Nytt tilbygg til stue
Hele huset isolert på nytt, både tak og vegger
Ny drenering
Nye oppholdsrom i underetasje som er byggesøkt og godkjent i Grimstad kommune
Ny innkjørsel
Nytt hageanlegg
Ny «smart» LED belysning alle rom inne samt utvendig
Listefritt hus
Innebygget vinrom
Ny trapp heltre eik
Nytt gulv

## Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. mai 2022

Har du kjennskap til eiendommen? Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja
Polisenummer: 27283566
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad og vaskerom underetasje bygget 2022/23. Bygget opp med Wedi våtromsplater på vegg, Mira Aquaflex og Mira Multicoat membran. Membran i alle plateskjøter samt hele gulv og hjørner opp langs vegg, Vetpro slukmansjetter, rørmansjetter og hjørnemansjetter. Microsement over membran/våtromsplater på alle gulv og veggflater. Helsparklet Fermacell gips i tak. Bad overetasje bygget nytt av Rørlegger Liene i 2012, bygget med våtromspanel på vegger, membran og fliser på gulv. Lagt ny microcement over i 2022. Nytt VVS oplegg med rør-i- rør, nye armaturer, nytt dusjkabinett, nytt toalett, ny innredning etc. lagt av rørlegger Halvorsen AS i 2022. Alt av VVS i samtlige rom, både vann, avløp, dusj, toalett, armaturer etc. kjøpt og installert av Rørlegger Halvorsen AS i 2022/23. Alt elektrisk i samtlige rom, belysning, strøm, varmekabler, termostater etc. utført av Nedig AS i 2022/23.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak på tilbygg lagt av Arendal Takservice AS i 2022. Ny kledning, isolasjon (25 cm kryssisolert), vindtett, fuktsperre. lekter etc. 2022. Tak loft blåseisolert (>43 cm) i 2022. Nytt overtak 2022, hus og garasje.
Nye vinduer (3- lags isolerglass) i alle rom, samt nye dører i 2022. Ny kledning garasje og bod 2022. Gammel terrasse revet og ny terrasse bygget på samme plass i 2022. Bygg & Hageservice AS, Heggland Bygg AS, Arendal Takservice AS, Isoenergi Agder AS

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Følgende arbeid gjort: Utvendig: - Gravet ut rundt hele huset til under grunnmur. -
Lagt ny drenering rundt hele huset under grunnmur. - Ny grunnmursplast rundt hele huset. - Isolert utvendig med 10 cm XPS -
Pusset med Weber fiberpuss med armeringsduk og behandlet med Heydi K11 fra grunnmursplast og opp. Drenering gjort av
Lars Thorbjørnsen Graving og transport, øvrig Bygg & Hageservice AS

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 100 % komplett nytt elektrisk anlegg i hele huset installert av Nedig AS i 2022/23 inkludert all belysning alle rom. Inntak av strøm og fiber er også lagt i bakken i stedet for luftstrekk. Nytt utvendig strømskap og nytt sikringsskap innvendig. Ny strømtilførsel også til garasje. Varmekabler på bad og vaskerom nede, samt varmefolie på gulv resten av underetasje. Ny utvendig belysning rundt hus, garasje og hage.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? Gjort sluttkontroll av Nedig AS etter komplett arbeid

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei
Eventuell kommentar: Lagt opp egen kurs med sikringsskap til garasje, slik at det enkelt kan installeres

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt av vann og avløp i hele huset fra/til inntak og utløp i kjeller byttet. Fullt rør-i-rør opplegg med veggboks og fordelerskap i vaskerom. Rørlegger Halvorsen AS

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Store deler av underetasje bygget om fra tilleggsdel til hoveddel med innredede oppholdsrom, nytt bad osv. i 2022/23. Nytt tilbygg til stuen bygget i 2022. Bygg og Hageservice AS og Arendal Takservice. Søknad om bruksendring sendt 29.06.23 og godkjent 07.09.2023. Melding om tilbygg sendt 02.11.2022.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Ja
Beskriv: Nytt anlegg med balansert ventilasjon i hele huset installert og etterkontrollert av Nilsen Ventilasjon AS

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innvendig arbeid gjort i kjeller: Før oppussing og etter drenering: Tørket opp i fire måneder med avfuktere og vifter. Deretter: Tre lag med Heydi K11 Xtra på innsiden av grunnmur. - Nytt stenderverk innvendig satt på kapillærbrytende sjikt på gulv og 2 cm. fra vegg. - Isolert med 7 cm Rockwool innvendig. - Kledd med Fermacell fibergips innvendig. - Gulv forseglet med Heydi Sealer og bygget opp i rekkefølgen plast, depron, varmefolie, plast og steinkompositt gulv.
Bad og vaskerom: - Betonggulv pigget opp. - Bygget opp med pukk, isoporisolasjon, plast, ny betong med varmekabler og nye avløpsrør støpt. - Vegger kledd og isolert med 5 cm Wedi våtromsplater direkte mot utvendig mur. Ellers nytt gulv i hele huset og alle overflater fornyet med helsparklet gips. Alle dører og vinduer nye i 2022. Bod/garasje isolert og bygget om til skjønnhetssalong (ikke tilkoblet offentlig vann/avløp og ikke til bruk i næring) Bygg & Hageservice AS

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Har hatt egen radonmåler fra Airthings hengende i underetasje i mer enn 1,5 år. viser konsekvent nivåer under 20 Bq/m3, oftest under 10 Bq/m3. Måling ikke utført av ekstern instans.

Feil og mangler
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja
Beskriv: Ny peisovn installert med ekstern lufttilførsel installert av Nilsen Ventilasjon AS for å få god trekk. Pipe kontrollert av brannvesen i 2022

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Ja
Beskriv: Fuktinnsig fra gammelt av før oppussing, samt tidligere nevnte tett utløp fra kum. Følgende arbeid gjort: Utvendig: - Gravet ut rundt hele huset til under grunnmur. - Lagt ny drenering rundt hele huset under grunnmur. - Ny grunnmursplast rundt hele huset. - Isolert utvendig med 10 cm XPS - Pusset med Weber fiberpuss med armeringsduk og behandlet med Heydi K11 fra grunnmursplast og opp. Innvendig: - Tørket opp i fire måneder med avfuktere og vifter. - Tre lag med Heydi K11 Xtra på innsiden av grunnmur. - Nytt stenderverk innvendig satt på kapillærbrytende sjikt på gulv og 2 cm. fra vegg. - Isolert med 7 cm Rockwool innvendig. - Kledd med Fermacell fibergips innvendig. - Gulv forseglet med Heydi Sealer og bygget opp i rekkefølgen plast, depron, varmefolie, plast og steinkompositt gulv. Bad og vaskerom: - Betonggulv pigget opp. - Bygget opp med pukk, isoporisolasjon, plast, ny betong med varmekabler og nye avløpsrør støpt. - Vegger kledd og isolert med 5 cm Wedi våtromsplater direkte mot utvendig mur.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Nei
Eventuell kommentar: Eldre blikktak på bod/skjønnhetssalong, ellers nye takflater, nye dører, nye vinduer, ny fasade

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja
Beskriv: Tett utløp fra kum i forbindelse med ny drenering rundt hus før oppussing av kjelleretasje førte til vanninntrenging /tilbakeslag i kjeller. Avløp spylt og åpnet opp, kjeller tørket ut før full drenering, fuktsikring etc. ble utført.

Offentlige og private forhold

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført av takstmann Roy Paulsen i forbindelse med salg nå

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealer oppgitt i tilstandsrapport utført av takstmann Roy Paulsen i forbindelse med salg nå.

## Bygningssakkyndig

Roy Paulsen

## Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Betong takstein i 2022.
Sorte ståltakrenner.
Veggene er bygd om til nå å ha 25cm isolasjon og ny vindtetting.
Fabrikk beiset ny kledning.
Takstoler i fra byggeår.
Taket er isolert opp til 40cm isolasjon.
PVC vinduer med 3 lag glass.
2 malte hoved dører og 2 pvc balkongdører.
Royal impregnerte terrasse bord og beiset impregnert.
Trapp ved inngangs parti i impregnert virke , samt en ned i fra terrassen.
Betong trapp ned til under etasje. Her mangler rekkverk.

Bygningsdeler som har fått TG2:
UTVENDIG

Utvendige trapper
Trapp ved inngangs parti i impregnert virke , samt en ned i fra terrassen.
Betong trapp ned til under etasje. Her mangler rekkverk.
Trapp ned til nedsenket utedel , mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Trapp ned til undervetasjen mangler rekkverk.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Kjeller trapp bør sikres med rekkverk.

Overflater
På gulvet ligger steinkompositt. Malte vegger og malt tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Her er endeskjøt bak sofa, foran kjøkken og ved vinkjeller, hvor her er tupping.
Noen skjøter har gliper
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Et lite tiltak bør utføres her. Noe vedlikehold må påregnes. En skjøt har tupping.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Her er trebjelkelag. i hoved etasje og støpt gulv i under etasjen.

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.

Radon
Boligen har ikke Radon sperre. Det var ikke krav til dette på byggetidspunktet.

Pipe og ildsted
Mursteins pipe med 1 ildsted.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendige trapper
Lakket tretrapp med glass rekke.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Rekken ligger i huset . Og kan monteres hvis ønskelig.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Vann og avløp av byggeår, tilkoblet offentlig anlegg via stikk ledninger.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger
**********

Elektrisk anlegg - TG1
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 forenklede 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.

Helt nytt anlegg inklusiv inntak i fra stolpe. Men kabel lagt i bakken.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023

Spørsmål til eier
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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank Nei

Generelt om anlegget
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei

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

Inntak og sikringsskap
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

Branntekniske forhold TG0
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

Her er røkvarslere i begge etasjer. Her er pulver apparat til brannslukking samt brann teppe.
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei

4. Er det skader på røykvarslere? Nei

Lovlighet

Enebolig
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: På bygg og innredning er endret.
Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Kommentar: Total renovering og påbygg
Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Garasje
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei.
Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Kommentar: Totalrenovering.
Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Garasje
Lovlighet
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse
Kommentar: Ikke alt er tegnet inn og bod i dag var garasje .
Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

## Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at

eiendommen leies ut.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

C - gul

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Elektrisk, ved og varmepumpe.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22 900 kWh . Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 14 755,-pr. 2024

Inkluderer renovasjon, vann, avløp og feie og tilsynsgebyr.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 10 544,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox/Afiber kr 886,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

### Eiendomsskatt

Kr 4 318,- pr. 01.01.2024

Boligen har ifølge kommunen blitt ilagt kroner 4 318,- i eiendomsskatt for 2024.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 851 102,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 404 408,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Forsikring

Fremtind

Polisenr: 27283566

### TV/Internett/Bredbånd

Altibox/Afiber

Fiber 500/500 og TV pakke til kr 886,- pr. mnd

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 153 kvm (Eiertomt)

Eiet tomt. Pent opparbeidet tomt i parkmessig utførelse, med nedsenket uteareal og hagedam. Gode solforhold.

### Adkomst

Fra Feviktoppen kjører man ned Judehavskleiva mot Stadion. Mot slutten av bakken ligger boligen så på venstre side.

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Åpner du annonsen på hjem.no eller nordvikbolig.no, finnes kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til reiserute fra din starts destinasjon til boligen.

### Radonmåling

Selger opplyser i egenerklæringen:
Har hatt egen radonmåler fra Airthings hengende i underetasje i mer enn 1,5 år. Viser konsekvent nivåer under 20 Bq/m3, oftest under 10 Bq/m3. Måling ikke utført av ekstern instans.

Takstrapporten:
Boligen har ikke Radon sperre. Det var ikke krav til dette på byggetidspunktet.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger på idylliske Fevik rett ved Feviktoppen som er ett attraktivt område med kort vei til skole, barnehage, butikker, flotte badeplasser, strender, og turområder. Tradisjonsrike Strand Hotel ligger nærområdet, her kan enn benytte deres fasiliteter, samt vakker promenade og strand. Boligen ligger midt mellom Grimstad og Arendal så det er kort avstand til alle fasiliteter. Ellers er det litt over en halvtime til Kjevik flyplass, Sørlandssenteret samt Dyreparken.

### Bebyggelse

Veletablert boligområde bestående av eneboliger og småhusbebyggelse.

### Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser 5 minutters gange fra boligen.

### Skoler og barnehager

Fevik skole ligger ca 9 minutter gåtur fra boligen. Drottningborg - og Dahlske videregående skole 12 minutters kjøretur unna.
Det er flere barnehager i området - Fevik- og Solstrålen barnehage tar det kun 5 minutter å gå til, mens Tykkåsen 15 minutter.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Ifølge tegninger fra kommunen er dagens romløsning forskjellig fra det som har vært byggesøkt.

Underetasje:
Det foreligger ingen brukstillatelse eller ferdigattest for bruksendringene fra 2023, men godkjent bruksendring hos kommunen for alle søkte rom er endret fra

tilleggsdel til hoveddel.
I disp.rommet er det i anlagt vinkjeller og trappens nye plassering fremkommer ikke av de byggemeldte tegningene vedrørende bruksendringen fra 2023.

1. etasje:
I tidligere soverom og vindfang er det i dag entré, walk-in og trappen har fått ny plassering.
To soverom er nå i bruk om 2 soverom og 2 walk-in garderober. Det ene walk-in er bygget i arealet til tidligere trapp.
Det ser ut som veggen mellom stuen og soverommet er flyttet inn mot soveområdet, slik at arealet er blitt mindre.
Det er i dag åpnet opp mellom stuen og gangen. Deler av kjøkkenet er flyttet inn i stuedelen og det er anlagt en matbod i deler av tidligere kjøkken, med dør inn fra kjøkkenet.
Stuen er påbygd. Det foreligger melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikten hos kommunen og kartskisse for utbygget.

Garasje fra 2010:
Det foreligger ingen brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen.

Garasje fra 1983:
Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1983, for garasje med redskapsbod.
Dagens garasje har ingen redskapsbod utbygg. Porten er fjernet og erstattet med dør.
I dag har selger utslipp i hagen. Det foreligger ikke utslippsavtale av gråvann fra kommunen.
Det foreligger ingen brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen.

Endring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig.
Endringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.
Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

## Vei, vann og avløp

Kommunal vei, med privat stikkvei. Det må påregnes vedlikehold- og brøytekostander vedrørende den private stikkveien.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har ikke installert vannmåler.

## Regulerings- og arealplaner

Arealplaner under arbeid - Plannavn Kommunedelplan Fevik - planid: 363.
Reguleringsplan og planbestemmelser for Fevik-1954, Bebplan område B - planid: 132.
Kommune plan - formål: boligbebyggelse nåværende.
Vedtekter til reguleringsplan for Fevik.
1/9/25 starter arbeidet med å oppgradere eksisterende vann- og avløpsanlegg i Randulf Hansens vei og Judehavskleiva.
Forlag til ny lokal forskrift om gebyrer - varsel om høring.
Naturtypekartlegging på Fevik og Ytre Maløya.
Kommunedelplan for naturmangfold - Kommunestyret vedtok 19.06.2025 å varsle oppstart av planarbeid med kommunedelplan for naturmangfold.

## Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
4202/50/254:
28.10.1966 - Dokumentnr: 2398 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4202 Gnr:50 Bnr:141

19.12.1994 - Dokumentnr: 7221 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0904 Gnr:44 Bnr:191

01.01.2020 - Dokumentnr: 1680092 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0904 Gnr:50 Bnr:254

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.
Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Det er lagt opp ny strøm til garasjen med eget fordelerskap. Ladeboks er ikke installert.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på

videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

## Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.
Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Andre forsikringer

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,3% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 103 870,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-

Utlegg:
Infoland - Kommunale opplysninger kr. 4 599,-
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 240,-
Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-

Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 123,-
Utlegg avisannonsering ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade - dag+ kveldsfoto kr. 9 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade - utebilder kr. 750,-

Samlet skal selger betale kr. 160 907,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-.

## Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 20. oktober 2025

## Ansvarlig megler

Even Guttormsen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40408024

## Meglerforetaket

Nordvik Arendal
Kirkegaten 5
4836 ARENDAL
Juridisk navn: Arendal Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932433192

## Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Arendal Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

# Judehavskleiva 27

# Judehavskleiva 27

Nabolaget Fevik sentrum - vurdert av 26 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Fevik skole (1-10 kl.)**<br>628 elever, 35 klasser | 9 min<br>0.6 km |
| **Drottningborg videregående sko...**<br>200 elever, 7 klasser | 12 min<br>7.9 km |
| **Dahlske videregående skole**<br>700 elever, 36 klasser | 12 min<br>10.4 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| **Strand Hotel Fevik** | 15 min |
| **Strand Hotell, Fevik** | 15 min |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Feviktoppen**<br>Linje 100, 101, N101, 141 | 6 min<br>0.4 km |
| **Stoa stasjon**<br>Linje R50 | 15 min<br>11.3 km |
| **Kristiansand Kjevik** | 44 min |

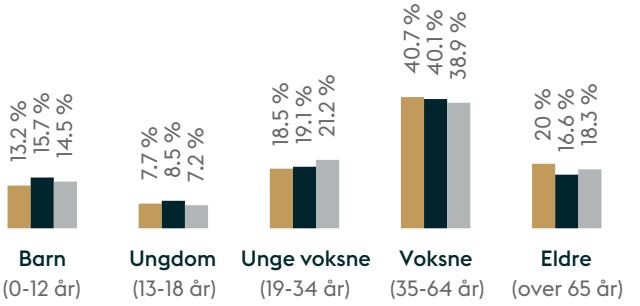
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Fevik barnehage (1-5 år)**<br>47 barn | 5 min<br>0.4 km |
| **Solstrålen barnehage (1-5 år)**<br>27 barn | 6 min<br>0.4 km |
| **Tykkåsen barnehage (1-5 år)**<br>39 barn | 15 min<br>1 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Coop Extra Fevik** | 6 min |
| **Joker Fevik** | 8 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Fevik sentrum | 916 | 461 |
| Fevik | 6 702 | 2 876 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

### Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

## Sport

| | |
|---|---|
| Fevik stadion | 2 min |
| Fevik ungdomsskole | 7 min |
| SKY Fitness Fevik | 9 min |

*«Fint å bo på Fevik for her er det kort vei til naturen og strendene.»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Støynivået
Lite støynivå 96/100

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

### Gateparkering
Lett 88/100




Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# Tilstandsrapport

Judehavskleiva 27, 4870 FEVIK
GRIMSTAD kommune
gnr. 50, bnr. 254

**Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 176 m²**



**Befaringsdato:** 25.09.2025 **Rapportdato:** 25.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20132-1694 **Referansenummer:** ZS7710

**Autorisert foretak:** Roy Paulsen

TAKSTMANN
Roy Paulsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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 eksemplarfremstilling 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.



Judehavskleiva 27, 4870 FEVIK
Gnr 50 - Bnr 254
4202 GRIMSTAD

Roy Paulsen
Jens Gjerløws vei 14
4841 ARENDAL

# 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 strakstiltak 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 i fra 1968. Total renovert og oppgradert .
Med alt nytt ute og inne. Godt isolert.
Og med ventilasjon med varmegjenvinning.
Store flotte uteområder.
Garasje og trenings bod.
Se rapportens punkter.

**Enebolig - Byggeår: 1968**

UTVENDIG Gå til side

Betong takstein i 2022.
Sorte ståltakrenner
Veggene er bygd om til nå å ha 25cm isolasjon og ny vindtetting
Fabrikk beiset ny kledning.
Takstoler i fra byggeår.
Taket er isolert opp til 40cm isolasjon.
PVC vinduer med 3 lag glass.
2 malte hoved dører
og 2 pvc balkongdører.
Royal impregnerte terrasse bord og beiset impregnert.
Trapp ved inngangs parti i impregnert virke , samt en ned i fra terrassen.
Betong trapp ned til under etasje. Her mangler rekkverk.
Hele hagen er fornyet, og her er et nedsenket uteområde.

INNVENDIG Gå til side

På gulvet ligger steinkompositt. Malte vegger og malt tak.
Her er trebjelkelag. i hoved etasje og støpt gulv i under etasjen.
Boligen har ikke Radon sperre. Det var ikke krav til dette på byggetidspunktet.
Mursteins pipe med 1 ildsted.
Her ble hullboret i bod og kontrollert for fukt i innfored vegg.
Resultat ble 8,2 vektprosent. ( tørt)
Lakket tretrapp med glass rekke.
Malte fyllings-dører i fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad hoved etasje
Badet er opprinnelig i fra 2012, men oppgradert i 2023.
Micro sement på vegg og spilehimling i tak.
micro sement på gulv. Fall på gulv med 2 cm og god oppkant ved dør.
Plast sluk med smøre membran av ukjent utførelse.
Baderoms innredning , vegghengt toalett, dusj nisje. Fremstår som OK.
Ventilasjon via balansert ventilasjon.
Hulltaking er utført og resultat viser 8,4 vekt prosent . Med andre ord: her er tørt.

Vaskerom
Vaskerom , som ble bygd nytt i 2023.
Her er micro sement på gulv og vegger. Malt tak,
Micro-sement på gulv . 3cm fall , samt god oppkant ved dør.
Plast sluk med smøremembran oppi.
Vaskerom har innredning med servant og opplegg for vaskemaskin .
Ventilasjon via balansert ventilasjon. Ekstra oppgradert.
Hulltaking er ikke utført . Rør går mot yttervegg.

Bad under etasje
Fungerende bad, med dusj nisje , Vegghengt toalett, baderoms innredning og opplegg for vaskemaskin.
Badegulv med fall på hovedgulv, nedsenket gulv i dusjnisjen, og gode oppkanter.
Microsement på vegg og malt innvendig tak.
Fall til sluk på 3 cm . Her er 2 sluk. 1 i dusjen, og 1 under badekar.
God oppkant ved dør.
Plast sluk med smøre membran av ukjent utførelse.
Baderoms innredning , vegghengt toalett, dusj nisje og badekar
Fremstår som bra.
Ventilasjon via balansert ventilasjon.
Hulltaking for kontroll av fukt i vegg er ikke utført: Vannrør går mot yttervegg og mot vaskerom

KJØKKEN Gå til side

Malte slette fronter i innredning.
Benkeplate med micro sement utførelse .
Fryseskap , kjøleskap og koketopp med avtrekks ventilasjon ut.
Oppvaskmaskin og 2 stekeovner.
Kjøkken avtrekk i koketopp med rør ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system, besiktiget i skap.
Avløpsrør av plast
Balansert ventilasjon for begge etasjer. Godt dimmensjonert.
Varmepumpe i fra 2023
Varmtvannstank på 200 liter.
Helt nytt elektrisk anlegg inklusiv inntak i fra stolpe.
Men kabel lagt i bakken.
Her er røkvarslere i begge etasjer. Her er pulver apparat til brannslukking samt brann teppe.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn antas å være på avrettet og pukket tomt.
Ny drenering ble utført i 2023. Samt at kjellermurer ble isolert utvendig.
Grunnmur av betong. Utvendig isolert og pusset på ny i 2022.
Kupert terreng.
Vann og avløp av byggeår, tilkoblet offentlig anlegg via stikk ledninger.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side



Judehavskleiva 27, 4870 FEVIK
Gnr 50 - Bnr 254
4202 GRIMSTAD

Roy Paulsen
Jens Gjerløws vei 14
4841 ARENDAL

# Beskrivelse av eiendommen

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På bygg og innredning er endret.

**Garasje**

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

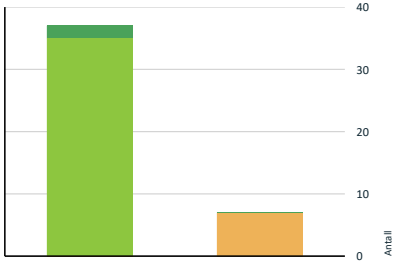
**Garasje**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ikke alt er tegnet inn og bod i dag var garasje .

# Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport laget etter Norsk Takst sine etiske regler.

### Oppsummering av avvik

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

**Enebolig**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |



Judehavskleiva 27, 4870 FEVIK
Gnr 50 - Bnr 254
4202 GRIMSTAD

Roy Paulsen
Jens Gjerløws vei 14
4841 ARENDAL
Norsk takst

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1968

**Kommentar**
Boligen bvle total. restaurert i 2022/2023

**Standard**
Høy

**Vedlikehold**
Veldig bra

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Betong takstein i 2022.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

### TG 1 Nedløp og beslag

Sorte ståltakrenner

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene er bygd om til nå å ha 25cm isolasjon og ny vindtetting
Fabrikk beiset ny kledning.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takstoler i fra byggeår.
Taket er isolert opp til 40cm isolasjon.

### TG 1 Vinduer

PVC vinduer med 3 lag glass.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier





### TG 1 Dører

2 malte hoved dører
og 2 pvc balkongdører.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Royal impregnerte terrasse bord og beiset impregnert.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier



### TG 2 Utvendige trapper

# Tilstandsrapport

Trapp ved inngangs parti i impregnert virke , samt en ned i fra terrassen.
Betong trapp ned til under etasje. Her mangler rekkverk.
Trapp ned til nedsenket utedel , mangler rekkverk.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Trapp ned til undervetasjen mangler rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Kjeller trapp bør sikres med rekkverk.







## TG 1 Andre utvendige forhold

Hele hagen er fornyet, og her er et nedsenket uteområde. Med gode sitteplasser og karpedam.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

På gulvet ligger steinkompositt. Malte vegger og malt tak.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Her er endeskjøt bak sofa, foran kjøkken og ved vinkjeller, hvor her er tupping.
Noen skjøter har gliper

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Et lite tiltak bør utføres her. Noe vedlikehold må påregnes.



En skjøt har tupping.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Her er trebjelkelag. i hoved etasje og støpt gulv i under etasjen.

**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.

## TG 2 Radon

Boligen har ikke Radon sperre. Det var ikke krav til dette på byggetidspunktet.

## TG 2 Pipe og ildsted

Mursteins pipe med 1 ildsted.

**Vurdering av avvik:**
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*



Judehavskleiva 27, 4870 FEVIK
Gnr 50 - Bnr 254
4202 GRIMSTAD

Roy Paulsen
Jens Gjerløws vei 14
4841 ARENDAL
Norsk takst

# Tilstandsrapport

Her ble hullboret i bod og kontrollert for fukt i innfored vegg. Resultat ble 8,2 vektprosent. ( tørt)



## TG 2 Innvendige trapper

Lakket tretrapp med glass rekke.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Rekken ligger i huset . Og kan monteres hvis ønskelig.



## TG 1 Innvendige dører

Malte fyllings-dører i fra byggeår.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

## VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

### Generell

Badet er opprinnelig i fra 2012, men oppgradert i 2022.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Micro sement på vegg og spilehimling i tak.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

micro sement på gulv. Fall på gulv med 2 cm og god oppkant ved dør.

ETASJE 2 > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med smøre membran av ukjent utførelse.

ETASJE 2 > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderoms innredning , vegghengt toalett, dusj nisje. Fremstår som OK.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via balansert ventilasjon.

ETASJE 2 > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført og resultat viser 8,4 vekt prosent . Med andre ord: her er tørt.



UNDERETASJE 1 > VASKEROM

### Generell

Vaskerom , som ble bygd nytt i 2023.

# Tilstandsrapport

UNDERETASJE 1 > VASKEROM

**TG 1 Overflater vegger og himling**

Her er micro sement på gulv og vegger. Malt tak,

UNDERETASJE 1 > VASKEROM

**TG 1 Overflater Gulv**

Micro-sement på gulv . 3cm fall , samt god oppkant ved dør.

UNDERETASJE 1 > VASKEROM

**TG 1 Sluk, membran og tettesjikt**

Plast sluk med smøremembran oppi.



UNDERETASJE 1 > VASKEROM

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerom har innredning med servant og opplegg for vaskemaskin .

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE 1 > VASKEROM

**TG 1 Ventilasjon**

Ventilasjon via balansert ventilasjon. Ekstra oppgradert.

UNDERETASJE 1 > VASKEROM

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke utført . Rør går mot yttervegg.

UNDERETASJE 1 > BAD

**Generell**

Fungerende bad, med dusj nisje , Vegghengt toalett, baderoms innredning og badekar.
Badegulv med minimalt fall på hovedgulv, nedsenket gulv i dusjnisjen, og gode oppkanter.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE 1 > BAD

**TG 1 Overflater vegger og himling**

Microsement på vegg og malt innvendig tak.

UNDERETASJE 1 > BAD

**TG 1 Overflater Gulv**

Fall til sluk på 3 cm . Her er 2 sluk. 1 i dusjen, og 1 under badekar. God oppkant ved dør.

UNDERETASJE 1 > BAD

**TG 1 Sluk, membran og tettesjikt**

Plast sluk med smøre membran av ukjent utførelse.



UNDERETASJE 1 > BAD

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Baderoms innredning , vegghengt toalett, dusj nisje og badekar
Fremstår som bra.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE 1 > BAD

**TG 1 Ventilasjon**

Ventilasjon via balansert ventilasjon.

UNDERETASJE 1 > BAD

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**



Judehavskleiva 27, 4870 FEVIK
Gnr 50 - Bnr 254
4202 GRIMSTAD

Roy Paulsen
Jens Gjerløws vei 14
4841 ARENDAL
Norsk takst

# Tilstandsrapport

Hulltaking for kontroll av fukt i vegg er ikke utført: Vannrør går mot yttervegg og mot vaskerom

**Årstall:** 2023

## KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Malte slette fronter i innredning.
Benkeplate med micro sement utførelse .
Fryseskap , kjøleskap og koketopp med avtrekks ventilasjon ut.
Oppvaskmaskin og 2 stekeovner.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Kjøkken avtrekk i koketopp med rør ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 1 Vannledninger**

Rør i rør system, besiktiget i skap.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

**TG 1 Avløpsrør**

Avløpsrør av plast

**TG 1 Ventilasjon**

Balansert ventilasjon for begge etasjer. Godt dimmensjonert.



**TG 1 Varmesentral**

Varmepumpe i fra 2023

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

**TG 1 Varmtvannstank**

Varmtvannstank på 200 liter.

**Årstall:** 2022



Ny smart bereder.

**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 forenklede 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.*

Helt nytt anlegg inklusiv inntak i fra stolpe.
Men kabel lagt i bakken.

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.
   **2023**

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**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Nei**

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

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk 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**

## 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.*

Her er røkvarslere i begge etasjer. Her er pulver apparat til brannslukking samt brann teppe.

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn anses å være på avrettet og pukket tomt.

### TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Ny drenering ble utført i 2023. Samt at kjellermurer ble isolert utvendig.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong. Utvendig isolert og pusset på ny i 2022.

### TG 0 Terrengforhold

Kupert terreng.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløp av byggeår, tilkoblet offentlig anlegg via stikk ledninger.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.



Judehavskleiva 27, 4870 FEVIK
Gnr 50 - Bnr 254
4202 GRIMSTAD

Roy Paulsen
Jens Gjerløws vei 14
4841 ARENDAL

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
2010

**Kommentar**
Ny kledning og tak i 2022

**Standard**
Bra

**Vedlikehold**
Bra

**Beskrivelse**
Støpt gulv med oppkant/ringmur.
Bindingsverk med ny beiset kledning.
Nye takstein på taket.
Gulv og vegger har noe skjevheter.
Porten har port åpner.
Ellers bra stand.

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

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
1978

**Standard**
Bra

**Vedlikehold**
Bra

**Kommentar**
Bygd om i 2022-2023 til Trenings bod.

**Beskrivelse**
Eldre garasje , som ble renovert og gjort om til bod i 2022.
Ny isolasjon innvendig og ny kledning og plate innvendig.
Her er noen skjevheter i gulv og vegger.
Døren her subber litt.
Ellers bra.
Her er nå innredet som frisør salong.

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





Judehavskleiva 27, 4870 FEVIK
Gnr 50 - Bnr 254
4202 GRIMSTAD

Roy Paulsen
Jens Gjerløws vei 14
4841 ARENDAL

# 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

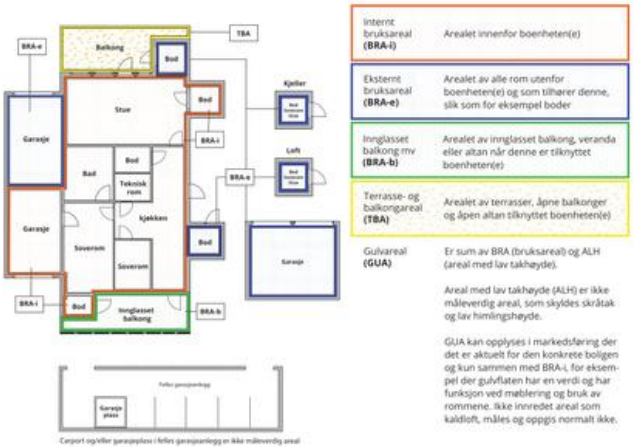
### Hva er måleverdig areal?

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.




### 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 ser ut til å være delt opp i branncceller 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

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje 2 | 101 | | | 101 | 19 |
| Underetasje 1 | 75 | | | 75 | 62 |
| **SUM** | **176** | | | | **81** |
| **SUM BRA** | **176** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje 2 | Entré, soverom, soverom 2, walk-in closet, bad, stue/kjøkken | | |
| Underetasje 1 | Trapperom, vaskerom, soverom, soverom 2, bad, vinkjeller, kjellerstue | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* På bygg og innredning er endret.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Total renovering og påbygg

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 22 | | 22 | |
| **SUM** | | **22** | | | |
| **SUM BRA** | **22** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Garasje | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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



Judehavskleiva 27, 4870 FEVIK
Gnr 50 - Bnr 254
4202 GRIMSTAD

Roy Paulsen
Jens Gjerløws vei 14
4841 ARENDAL
Norsk takst

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Totalrenovering.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 17 | | 17 | |
| **SUM** | | **17** | | | |
| **SUM BRA** | **17** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Hobbyrom | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Ikke alt er tegnet inn og bod i dag var garasje .

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:*

**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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 167 | 9 |
| **Garasje** | 0 | 22 |
| **Garasje** | 0 | 17 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 24.9.2025 | Roy Paulsen | Takstingeniør |
| 25.9.2025 | Roy Paulsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4202 GRIMSTAD | 50 | 254 | | 0 | 1153.5 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Judehavskleiva 27

**Hjemmelshaver**
Olsson Jennie Maria,Tveide Jostein

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendom beliggende i Kleiva/ hellingen ned mot Fevik Kilen.

**Adkomstvei**

Kommunal vei, med privat stikkvei.

**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**

Kupert tomt.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 3 450 000 | 2022 |



Judehavskleiva 27, 4870 FEVIK
Gnr 50 - Bnr 254
4202 GRIMSTAD

Roy Paulsen
Jens Gjerløws vei 14
4841 ARENDAL

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 31.05.2024 | |
| 2 | 25.09.2025 | |
| 3 | 10.10.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# 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 befaringstidspunktet. 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 dampsperren 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 brannteknisk 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.



Judehavskleiva 27, 4870 FEVIK
Gnr 50 - Bnr 254
4202 GRIMSTAD

Roy Paulsen
Jens Gjerløws vei 14
4841 ARENDAL

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## 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 fuktinnhold 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 omsluttede 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 befaringstidspunktet 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/ZS7710

## 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

## Signing Information



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| | | |
|---|---|---|
| Olsson, Jennie Maria | 9578-5997-4-236793 | 2025-10-15 13:06:17 |
| Tveide, Jostein | 9578-5998-4-853471 | 2025-10-15 12:16:30 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. okt. 2025

Oppdragsnummer
39-0085/24

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Judehavskleiva 27, 4870 FEVIK

**Meglerfirma**
Nordvik Arendal

**Selgere**
Jostein Tveide, Jennie Maria Olsson

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
19. mai 2022

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 27283566
Forsikret i: Fremtind

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Nytt bad og vaskerom underetasje bygget 2022/23. Bygget opp med Wedi våtromsplater på vegg, Mira Aquaflex og Mira Multicoat membran. Membran i alle plateskjøter samt hele gulv og hjørner opp langs vegg, Vetpro slukmansjetter, rørmansjetter og hjørnemansjetter. Microsement over membran/våtromsplater på alle gulv og veggflater. Helsparklet Fermacell gips i tak. Bad overetasje bygget nytt av Rørlegger Liene i 2012, bygget med våtromspanel på vegger, membran og fliser på gulv. Lagt ny microcement over i 2022. Nytt VVS oplegg med rør-i- rør, nye armaturer, nytt dusjkabinett, nytt toalett, ny innredning etc. lagt av rørlegger Halvorsen AS i 2022. Alt av VVS i samtlige rom, både vann, avløp, dusj, toalett, armaturer etc. kjøpt og installert av Rørlegger Halvorsen AS i 2022/23. Alt elektrisk i samtlige rom, belysning, strøm, varmekabler, termostater etc. utført av Nedig AS i 2022/23.

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Se punkt 1

### 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Se punkt 1

---

### 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Nytt tak på tilbygg lagt av Arendal Takservice AS i 2022. Ny kledning, isolasjon (25 cm kryssisolert), vindtett, fuktsperre. lekter etc. 2022. Tak loft blåseisolert (>43 cm) i 2022. Nytt overtak 2022, hus og garasje. Nye vinduer (3- lags isolerglass) i alle rom, samt nye dører i 2022. Ny kledning garasje og bod 2022. Gammel terrasse revet og ny terrasse bygget på samme plass i 2022. Bygg & Hageservice AS, Heggland Bygg AS, Arendal Takservice AS, Isoenergi Agder AS

---

### 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Følgende arbeid gjort: Utvendig: - Gravet ut rundt hele huset til under grunnmur. - Lagt ny drenering rundt hele huset under grunnmur. - Ny grunnmursplast rundt hele huset. - Isolert utvendig med 10 cm XPS - Pusset med Weber fiberpuss med armeringsduk og behandlet med Heydi K11 fra grunnmursplast og opp. Drenering gjort av Lars Thorbjørnsen Graving og transport, øvrig Bygg & Hageservice AS

---

### 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 100 % komplett nytt elektrisk anlegg i hele huset installert av Nedig AS i 2022/23 inkludert all belysning alle rom. Inntak av strøm og fiber er også lagt i bakken i stedet for luftstrekk. Nytt utvendig strømskap og nytt sikringsskap innvendig. Ny strømtilførsel også til garasje. Varmekabler på bad og vaskerom nede, samt varmefolie på gulv resten av underetasje. Ny utvendig belysning rundt hus, garasje og hage.

---

### 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Gjort sluttkontroll av Nedig AS etter komplett arbeid

---

### 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

**Eventuell kommentar:** Lagt opp egen kurs med sikringsskap til garasje, slik at det enkelt kan installeres

---



### 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Alt av vann og avløp i hele huset fra/til inntak og utløp i kjeller byttet. Fullt rør-i-rør opplegg med veggboks og fordelerskap i vaskerom. Rørlegger Halvorsen AS

---

### 6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, både faglært og ufaglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Store deler av underetasje bygget om fra tilleggsdel til hoveddel med innredede oppholdsrom, nytt bad osv. i 2022/23. Nytt tilbygg til stuen bygget i 2022. Bygg og Hageservice AS og Arendal Takservice. Søknad om bruksendring sendt 29.06.23 og godkjent 07.09.2023. Melding om tilbygg sendt 02.11.2022.

---

### 7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

### 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

**Beskriv:** Nytt anlegg med balansert ventilasjon i hele huset installert og etterkontrollert av Nilsen Ventilasjon AS

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Innvendig arbeid gjort i kjeller: Før oppussing og etter drenering: Tørket opp i fire måneder med avfuktere og vifter. Deretter: Tre lag med Heydi K11 Xtra på innsiden av grunnmur. - Nytt stenderverk innvendig satt på kapillærbrytende sjikt på gulv og 2 cm. fra vegg. - Isolert med 7 cm Rockwool innvendig. - Kledd med Fermacell fibergips innvendig. - Gulv forseglet med Heydi Sealer og bygget opp i rekkefølgen plast, depron, varmefolie, plast og steinkompositt gulv. Bad og vaskerom: - Betonggulv pigget opp. - Bygget opp med pukk, isoporisolasjon, plast, ny betong med varmekabler og nye avløpsrør støpt. - Vegger kledd og isolert med 5 cm Wedi våtromsplater direkte mot utvendig mur. Ellers nytt gulv i hele huset og alle overflater fornyet med helsparklet gips. Alle dører og vinduer nye i 2022. Bod/garasje isolert og bygget om til skjønnhetssalong (ikke tilkoblet offentlig vann/avløp og ikke til bruk i næring) Bygg & Hageservice AS

---

### 10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

**Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?** Har hatt egen radonmåler fra Airthings hengende i underetasje i mer enn 1,5 år. viser konsekvent nivåer under 20 Bq/m3, oftest under 10 Bq/m3. Måling ikke utført av ekstern instans.

---

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Ja

**Beskriv:** Ny peisovn installert med ekstern lufttilførsel installert av Nilsen Ventilasjon AS for å få god trekk. Pipe kontrollert av brannvesen i 2022

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**

Ja

**Beskriv:** Fuktinnsig fra gammelt av før oppussing, samt tidligere nevnte tett utløp fra kum. Følgende arbeid gjort: Utvendig: - Gravet ut rundt hele huset til under grunnmur. - Lagt ny drenering rundt hele huset under grunnmur. - Ny grunnmursplast rundt hele huset. - Isolert utvendig med 10 cm XPS - Pusset med Weber fiberpuss med armeringsduk og behandlet med Heydi K11 fra grunnmursplast og opp. Innvendig: - Tørket opp i fire måneder med avfuktere og vifter. - Tre lag med Heydi K11 Xtra på innsiden av grunnmur. - Nytt stenderverk innvendig satt på kapillærbrytende sjikt på gulv og 2 cm. fra vegg. - Isolert med 7 cm Rockwool innvendig. - Kledd med Fermacell fibergips innvendig. - Gulv forseglet med Heydi Sealer og bygget opp i rekkefølgen plast, depron, varmefolie, plast og steinkompositt gulv. Bad og vaskerom: - Betonggulv pigget opp. - Bygget opp med pukk, isoporisolasjon, plast, ny betong med varmekabler og nye avløpsrør støpt. - Vegger kledd og isolert med 5 cm Wedi våtromsplater direkte mot utvendig mur.

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Eldre blikktak på bod/skjønnhetssalong, ellers nye takflater, nye dører, nye vinduer, ny fasade

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**

Nei

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**

Ja

**Beskriv:** Tett utløp fra kum i forbindelse med ny drenering rundt hus før oppussing av kjelleretasje førte til vanninntrenging /tilbakeslag i kjeller. Avløp spylt og åpnet opp, kjeller tørket ut før full drenering, fuktsikring etc. ble utført.



**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**

Nei

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**

Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Tilstandsrapport utført av takstmann Roy Paulsen i forbindelse med salg nå

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Arealer oppgitt i tilstandsrapport utført av takstmann Roy Paulsen i forbindelse med salg nå

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**

Nei

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**

Nei

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

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

Nei

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Nei

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 39-0085/24**



## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| Tveide, Jostein | 2025-10-15 | Olsson, Jennie Maria | 2025-10-15 |

Identifikasjon

bankID Tveide, Jostein

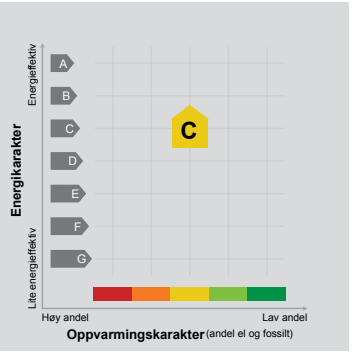
Identifikasjon

bankID Olsson, Jennie Maria

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Judehavskleiva 27 |
| Postnummer | 4870 |
| Sted | FEVIK |
| Kommunenavn | Grimstad |
| Gårdsnummer | 50 |
| Bruksnummer | 254 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 166806747 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | 89fd2d31-ae9c-4c5a-b29c-25fc443913c2 |
| Dato | 30.05.2024 |




**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.energimerking.no.

**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 innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Slå el.apparater helt av**
**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
**- Montere urbryter på motorvarmer**
**- Temperatur- og 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 med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 1968 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 176 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

Skatteetaten

Dato
14.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

TURID MJAASUND
SANDSMYRA 27 H0101
4790 LILLESAND

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 4202 GRIMSTAD**

Gnr 50 Bnr 254 Fnr 0 Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Judehavskleiva 27, 4870 FEVIK

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 851 102 |
| Som sekundærbolig: | kr 3 404 408 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

**Grimstad kommune**
**Adresse** Postboks 123, 4891
**Telefon**

Utskriftsdato: 24.05.2024

## Opplysninger til eiendomsmegler

| | | |
|---|---|---|
| EM §6-7 | Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse | Kilde: Grimstad kommune |

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4202 **Gårdsnr.:** 50 **Bruksnr.:** 254
**Adresse:** Judehavskleiva 27, 4870 FEVIK
**Referanse:** 39-0085/24

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

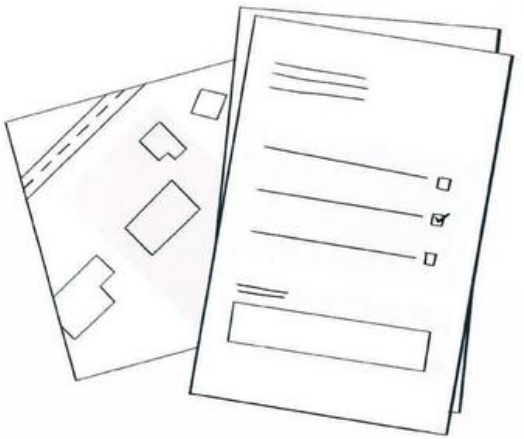
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

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

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

# Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET



**Del 1** fylles ut før du starter å bygge/rive.

**Del 2** fylles ut etter at du er ferdig å bygge/rive.



Skal du både bygge og rive må du fylle ut meldingen to ganger.




Du må sende denne meldingen til kommunen innen 4 uker etter at du er ferdig å bygge/rive.



## **Del 1:** Før du starter å bygge/rive

Det er ditt ansvar å finne ut om du har lov til å bygge/rive uten å sende byggesøknad til kommunen. Før du starter må du derfor sette deg inn i kommunens planbestemmelser. Disse kan begrense hva du kan bygge uten å søke. Bygger du ulovlig kan det bli dyrt og tidkrevende å rydde opp i ettertid.

Få hjelp til å finne ut om du kan bygge uten å søke i våre digitale veivisere:

→ Bygg uten å søke for tilbygg

→ Bygg uten å søke for frittliggende bygninger

Du kan også få hjelp i Åtte steg fra idé til ferdig søknad

### A. Hva skal du bygge eller rive?

**Tilbygg**



- [x] **Bygge** et understøttet tilbygg inntil 15 m²
- [ ] **Rive** et understøttet tilbygg inntil 15 m²

**Hvis du skal bygge:**

Hva skal rommet/rommene i tilbygget brukes til?

- [x] **Kun hoveddel** (f. eks. oppholdsrom, stue, soverom, kjøkken, entré, bad, vaskerom, badstue, hobbyrom, arbeidsrom, isolert vinterhage eller gang mellom rom som er hoveddel).
- [ ] **Kun tilleggsdel** (f. eks. bod, oppbevaringsrom, uisolert vinterhage, veranda, teknisk rom og gang mellom rom som kun er tilleggsdel)
- [ ] **Både hoveddel og tilleggsdel**

**Frittliggende bygning**



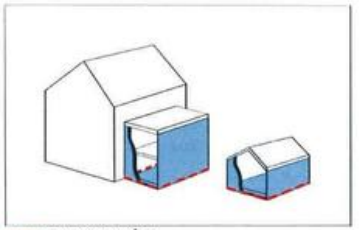
- [ ] **Bygge** frittliggende bygning - mindre enn 50 m² og hvor ingen skal bo eller overnatte
- [ ] **Rive** frittliggende bygning - mindre enn 50 m² som ikke er godkjent som bolig eller til overnatting

**Hva slags bygning skal du bygge/rive?**

- [ ] Garasje eller uthus til bolig
- [ ] Garasje eller uthus til fritidsbolig
- [ ] Fiskeri- eller landbruksbygning
- [ ] Annen type bygning, beskriv:

# **Del 2:** Etter at du er ferdig med å bygge/rive

**Kommunen trenger å vite hvor mye du har bygget/revet.**
**Arealene skal oppgis som:**



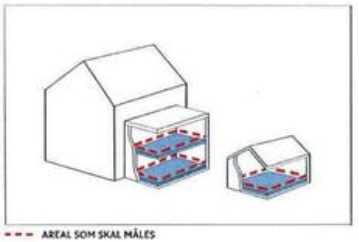
--- AREAL SOM SKAL MÅLES

### Bebygd areal (BYA)

Bebygd areal (BYA) er det arealet "fotavtrykket" til bygningen eller tilbygget opptar av terrenget.

- Du skal måle arealet fra utsiden av ytterveggene, slik at ytterveggene regnes med i arealet
- Du skal ikke regne med bygningsdeler som er lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, slik som plattinger
- Du skal regne med utkragede bygningsdeler når fri høyde over terreng er mindre enn 5,0 m

Les mer her → byggteknisk forskrift TEK17 § 5- 2



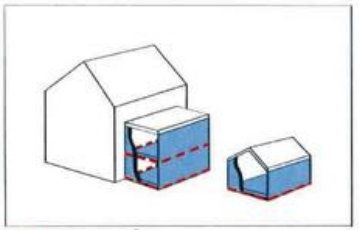
--- AREAL SOM SKAL MÅLES

### Bruksareal (BRA)

Bruksareal (BRA) er summen av innvendige arealer og åpne arealer med overbygg.

- Du skal måle arealet fra innsiden av ytterveggene. Ytterveggene skal ikke regnes med.
- Alle rom skal regnes med, selv om de ikke er innredet.
- Åpne overbygde arealer skal regnes med, slik som carport og inngangsparti. Arealet måles innenfor de bærende søylene.
- Er deler av romhøyden under 190 cm er det ikke sikkert alt skal telle med i arealet.

Les mer her → byggteknisk forskrift TEK17 § 5- 4



--- AREAL SOM SKAL MÅLES

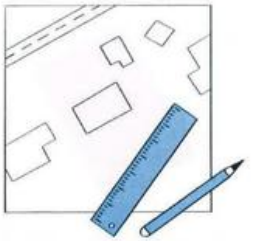
### Bruttoareal (BTA)

Bruttoareal (BTA) er summen av innvendige arealer pluss ytterveggene.

- Du skal måle arealet fra utsiden av ytterveggene, slik at ytterveggene regnes med i arealet
- Du skal kun regne med areal av bygninger og tilbygg som har både vegger og tak.
- Du skal ikke regne med arealet fra:
  - åpne overbygde arealer, slik som carport og inngangsparti.
  - andre åpne arealer, slik som terrasser og veranda



## B. Send inn kart over det som er bygget/revet



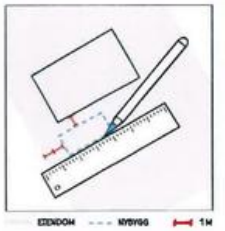
1 Finn fram et kart over eiendommen din.

**Du kan bruke:**

- situasjonskart fra kommunen
- kart fra kommunens nettside
- kartutsnitt fra → seeiendom.no



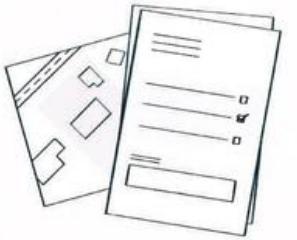

2 Dersom du har revet en bygning eller et tilbygg, setter du kryss over det du har revet.




3 Bruk linjal for å tegne inn et omriss av bygningen eller tilbygget på kartet.

Mål opp og skriv inn korteste avstand fra det du har bygget/revet til:

- nærmeste nabogrense
- nærmeste bygning på egen eiendom



4 Send inn kartet som viser det du har bygget/revet til kommunen sammen med dette skjemaet.

## C. Arealet på tilbygget eller den frittliggende bygningen

**Tilbygg**

Antall etasjer du har bygget/revet: 1

**Oppgi nøyaktig areal for det du har bygget/revet:**

| BYA (totalt) | BRA (totalt) | BTA 1. etg | BTA 2. etg |
|---|---|---|---|
| 14,2 m² | 12,4 m² | 14,2 m² | 0 m² |

**Frittliggende bygning**

**Oppgi nøyaktig areal for det du har bygget/revet:**

| BYA | BRA | BTA |
|---|---|---|
| m² | m² | m² |

## D. Dato for ferdigstillelse

**Skjemaet skal sendes til kommunen senest 4 uker etter at du er ferdig å bygge eller rive.**

Datoen du var ferdig med å bygge/rive: 0 2 1 1 2 0 2 2

## E. Hvilken eiendom har du bygget/revet på?

Adresse: Judehavskleiva 27

Postnr/sted: 4870 FEVIK Kommune: Grimstad

Gårdsnr: 50 Bruksnr: 254 Festenr: Seksjonsnr:



## F. Navn og kontaktinformasjon

Navn: Jostein Tveide

E-post: jostein.tveide@outlook.com

Telefon: +47 97597397

Mobil: +47 97597397

Adresse (hvis du bor et annet sted enn der du har bygget/revet):

☒ Jeg har lagt ved et kart over eiendommen hvor jeg har tegnet inn et omriss av det jeg har bygget/revet. På kartet har jeg oppgitt hvor mange meter det er fra det jeg har bygget/revet til nærmeste nabogrense og hvor mange meter det er til nærmeste bygning på eiendommen.

## G. Underskrift

Dato: 2/11-2022 Underskrift:


166796989
Judehavskleiva 25
166796954
44 / 52
300177148
166806747
Judehavskleiva 27
50 / 254
6,8m
10,6m
Judehavskleiva
25784421
166806720
Skudeveien 1
166806739
Skudeveien 3
10 m

Grimstad

**Byggesak - fellesområde**

Jostein Tveide
Judehavskleiva 27
4870 FEVIK

| **Vår ref:** | **Dato:** |
|---|---|
| 23/8540-2 | 07.09.2023 |

## 50/254 - Judehavkleiva 27 - Tillatelse – Bruksendring - Jostein Tveide

Tiltakssted: Judehavskleiva 27

**Tiltakshaver:** Jostein Tveide, Judehavskleiva 27, 4870 FEVIK
**Søker:** Jostein Tveide, Judehavskleiva 27, 4870 FEVIK

**Tiltakstype/-art:** Bruksendring – tilleggsdel til hoveddel

**Vedtak**
Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 bokstav d) og § 21-4, tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det vises til søknad mottatt 13/7-2023.

Det forutsettes at tekniske krav er ivaretatt, derav krav til rømningsvei og størrelse på rømningsvindu, jf. TEK17 § 11-13 (3), med tilhørende veiledning.

Som vilkår for tillatelsen settes at behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

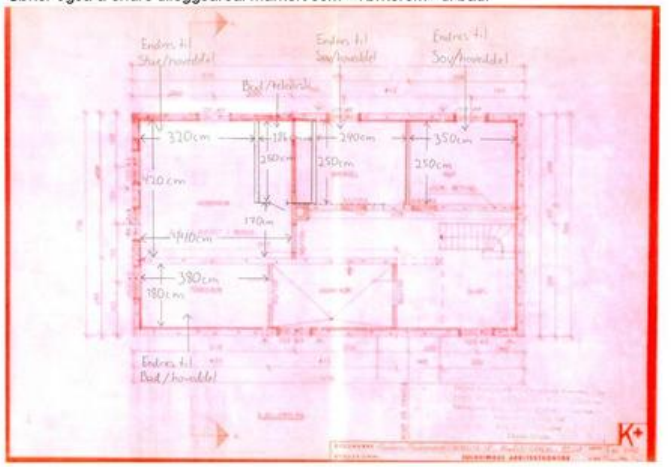
---

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

**Fakta**
Søknaden
Det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i sokkeletasjen på gnr/bnr 50/254. Adkomst mellom etasjene er ivaretatt og endres ikke. Følgende endringer i sokkeletasjen ønskes bruksendret:
-Tidligere tilleggsareal markert som «Mat» i opprinnelige tegninger til hoveddel(soverom)
-Deler av tidligere tilleggsareal markert som «Brensel» i opprinnelige tegninger til hoveddel (kontor/soverom)



-Deler av tidligere tilleggsareal markert som «Hobbyrom» i opprinnelige tegninger til hoveddel (stue)
-Oppføring av lettvegger til ny bod/teknisk rom i deler av tidligere «Brensel» og Hobbyrom»
-Søker også å endre tilleggsareal markert som «Tørkerom» til bad.




Hverken BYA eller BRA endres av tiltaket. Grad av utnytting for eiendommen blir uendret.

Gjeldende plangrunnlag
Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for FEVIK - 1954, P-nr. 132, revidert 14.10.96.

Nabovarsel
Med hjemmel i pbl. § 21-3, har Bygningsmyndigheten vurdert at tiltaket kan unntas fra nabovarsling da det ansees at deres interesser ikke, eller kun i liten grad, vil bli berørt av tiltaket. Det vises til at det her er snakk om en innvendig bruksendring, hvorav deler av sokkeletasjen i boligen vil bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel. Det er ikke krav til nabovarsel for innvendige fysiske arbeider i eksisterende byggverk, jf. SAK10 § 5-2 femte ledd.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket
*Hele etasjen isoleres utvendig med 10 cm xps og innvendig med 7 cm rockwool fiberisolasjon,
*Innvendig takhøyde er 207 cm
*Alle rom, søkt som oppholdsrom, har vinduer som kan åpnes helt opp og som måler 99(b)x79(h).
*Det monteres balansert ventilasjon med varmegjenvinning i hele etasjen, i tillegg til gulvvarme.
*Baderom med Wedi våtromsplater på vegg, membran, og gulvvarme samt sluk med etablert fall.

**Bygningsmyndighetens vurderinger**

Tiltaket

Søknaden omfatte bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for deler av boligens underetasje.

Endringen vurderes til å være i tråd med plan. Romhøyden og størrelse på vinduer som fremkommer av søknaden er i henhold til krav i TEK17 § 12-7 (3). Det forutsettes at øvrige tekniske krav ihht Byggteknisk forskrift følges.

Tiltakets plassering

Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

Tiltakets visuelle kvaliteter

Bygningsmyndigheten har lagt tegninger og beskrivelse til grunn for vurderingen. Tiltaket innehar etter Bygningsmyndighetens skjønn, tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til utforming, funksjon, bygde og naturlige omgivelser, samt plassering.

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven.

Tilsyn

Det kan være aktuelt å føre tilsyn med tiltaket. Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd, jfr. pbl. § 25-1. Dette for å sikre at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

**2.4 Alle andre søknadspliktige tiltak etter PBL§ 20-1 og § 20-2**

Bruksendring kr. 7.000, -

**Faktura ettersendes til tiltakshaver.**

Ferdigstillelse

Før tiltaket tas i bruk, skal kommunen etter søknad utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dokumentasjon i samsvar med pbl. § 21-10 og SAK 10 § 8-1 skal vedlegges.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 21-9. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år etter vedtaksdato for tillatelsen, ellers faller tillatelsen bort. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, jfr. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet, jfr. fvl. § 29. Se vedlagte orientering.



Med vennlig hilsen
Fredrik Melgaard
Byggesaksbehandler

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.*

**ORIENTERING OM KLAGEADGANG**

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal stiles til Statsforvalteren i Agder, men sendes til Grimstad kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan kommunen avvise klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen

Hvilket vedtak du klager over.
Årsaken til at du klager.
Den eller de endringer som du ønsker.
Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.
Klagers navn og adresse.
Klagen må undertegnes.

Utsatt iverksetting

Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket igangsettes. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

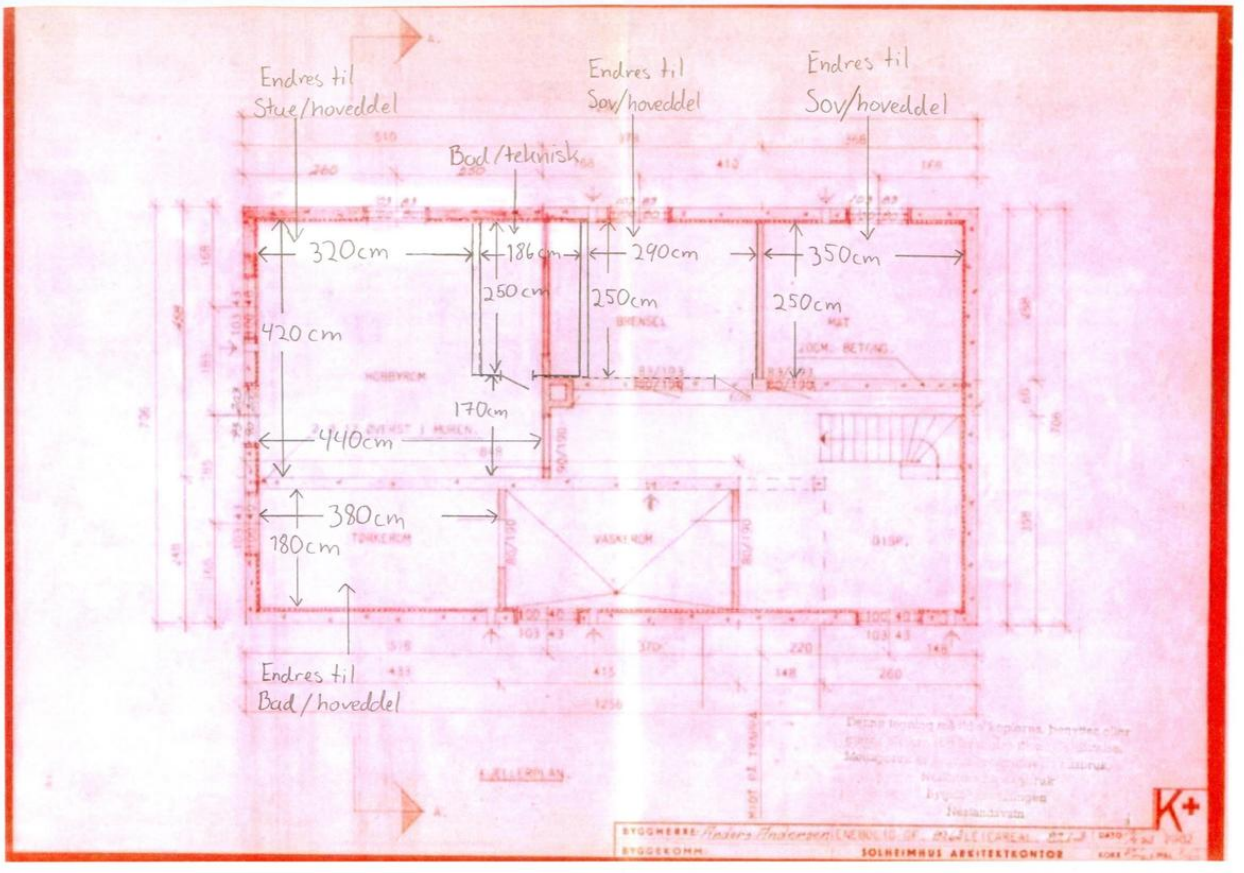
Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

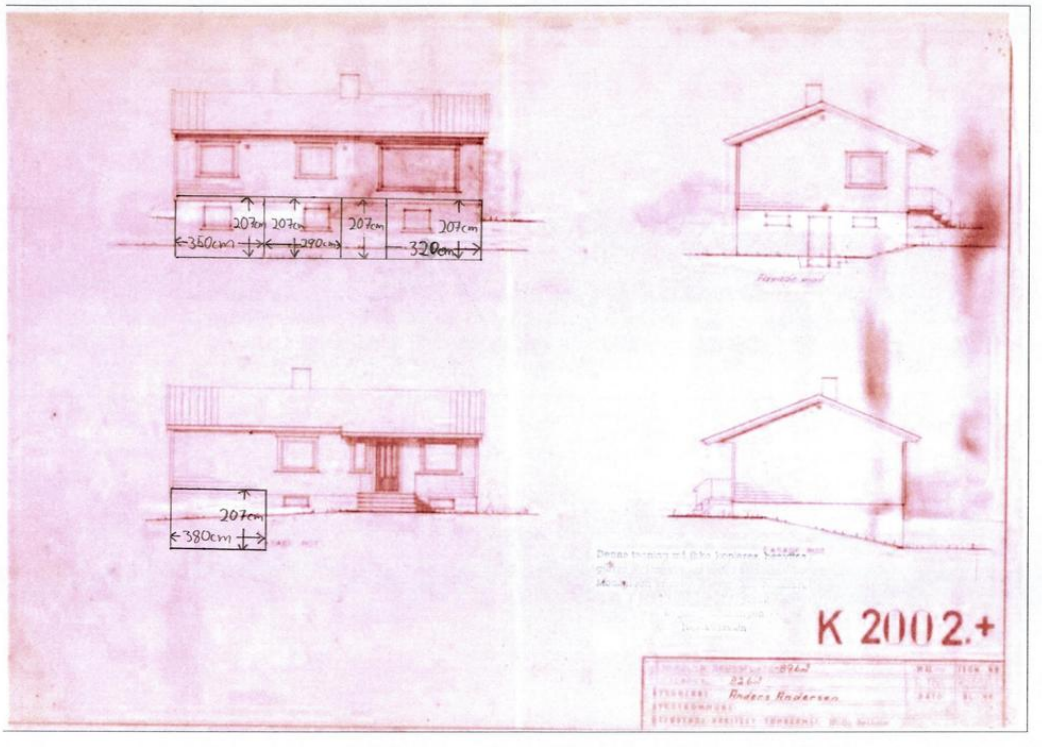
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven (fvl.) §§ 18 og 19. Innsynsbegjæringer sendes til kommunens postmottak.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret, jf. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fri rettshjelp. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.


Endres til
Stue/hoveddel
Endres til
Sov/hoveddel
Endres til
Sov/hoveddel
Bad/teknisk
320cm
186cm
290cm
350cm
250cm
250cm
250cm
420 cm
170cm
440cm
380cm
180cm
Endres til
Bad/hoveddel
K+
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR


207cm
207cm
207cm
207cm
350cm
290cm
320cm
207cm
380cm
K 2002.+

Grimstad kommune

**Delegert vedtak**

Jenny Walle
Judehavskleiva 27
4870 FEVIK

| | Møtedato: | Saksnr. |
|---|---|---|
| Delegasjonssak for teknisk utvalg | 02.11.2010 | 554/10 |

| Avgjøres av: | Enhet: Forvaltningstjenesten | Arkivsaknr.: | Arkivkode: |
|---|---|---|---|
| | Saksbeh.: Carina Alsand | 2010/3349 | 50/254 |

**50/254 - Godkjenner garasje - Judehavskleiva 27 - Jenny Walle**

**Vedtak:**
I medhold av plan- og bygningslovens § 20-2, godkjennes søknad. Tegninger og situasjonsplan mottatt 26.09.10 ligger til grunn for tillatelsen.

Tiltaket gjelder oppføring av garasje i 1 etasje, med bebygd areal (BYA) 24,0 m2.

Ansvar:
Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding og at tiltaket ellers blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

**Fakta:**
Søknaden:
Bygningsmyndigheten har den 26.09.10 mottatt søknad om tiltak uten ansvarsrett. Tiltaket omfatter oppføring av garasje i en etasje med BYA (bebygd areal)/BRA (bruksareal) på henholdsvis 24,0/21,0 m2 som vist på tegninger og situasjonsplan mottatt 26.09.10.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Fevik, avsatt til boligområde.

**Vurderinger:**
Ferdigstillelse:
Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig sende underretning til kommunen om tiltakets plassering med vedlegg av revidert situasjonsplan dersom den endelige plassering har **minimale** avvik fra det som er meldt.
Ønskes tiltaket endret utover gitt samtykke, må revidert melding innsendes og samtykkes gis av kommunen før endringer gjennomføres.

GRIMSTAD
Sykkelby
**Postadresse:** Postboks 123, 4891 Grimstad
**Besøksadresse:** Arendalsveien 23
**Telefon:** 37 25 03 00
**E-post:** postmottak@grimstad.kommune.no
**Bankgiro:** 2840 20 00017
**Org.nr.:** 864 964 702
**www.grimstad.kommune.no**

Merknader/protester.
Det foreligger ingen merknader eller protester fra naboer.

Ansvar:
Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding og at tiltaket ellers blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Gebyr:
Behandlingsgebyr for byggesak kr 2 000,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:
Samtykket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringen anmeldes på nytt og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med vennlig hilsen

Carina Alsand
Saksbehandler byggesak

Gudveig T. Dalaker
Saksbehandler

**ORIENTERING OM KLAGEADGANG**

**Klageorgan:**
Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Aust-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

**Klageadressat:**
Klagen skal stiles til Fylkesmannen i Aust-Agder, men sendes til Grimstad kommune, Forvaltningstjenesten, Pb. 123, 4891 Grimstad. Besøksadresse: Arendalsveien 23.

**Klagefrist:**
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan kommunen se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

**Innholdet i klagen:**
Du må presisere/oppgi:
Hvilket vedtak du klager over, angi saksnummer.
Årsaken til at du klager.
Den eller de endringer som du ønsker.
Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.
Klagers navn og adresse.
Klagen må undertegnes.

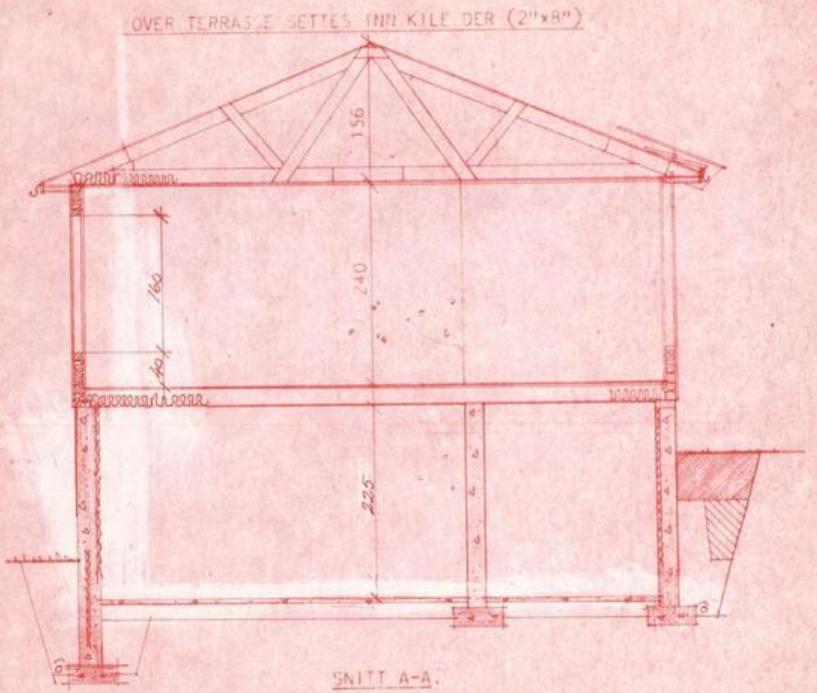
**Utsetting av gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning):**
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om oppsettende virkning). Slik søknad sendes til kommunen v/Forvaltningstjenesten og begrunnes. Kommunens avgjørelse om ileggelse av oppsettende virkning eller ikke, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Fylkesmannen til ny vurdering.

**Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning:**
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven fvl. §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med kommunen v/Forvaltningstjenesten. Du vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og reglene om saksbehandlingen.

**Kostnader ved omgjøring av vedtak:**
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten etter reglene i forvaltningsloven kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for kommunen v/Forvaltningstjenesten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

20H5J/3381463 Geomatikk
50/254 1967 Nybygg Tegninger

OVER TERRASSE SETTES INN KILE DER (2"x8")



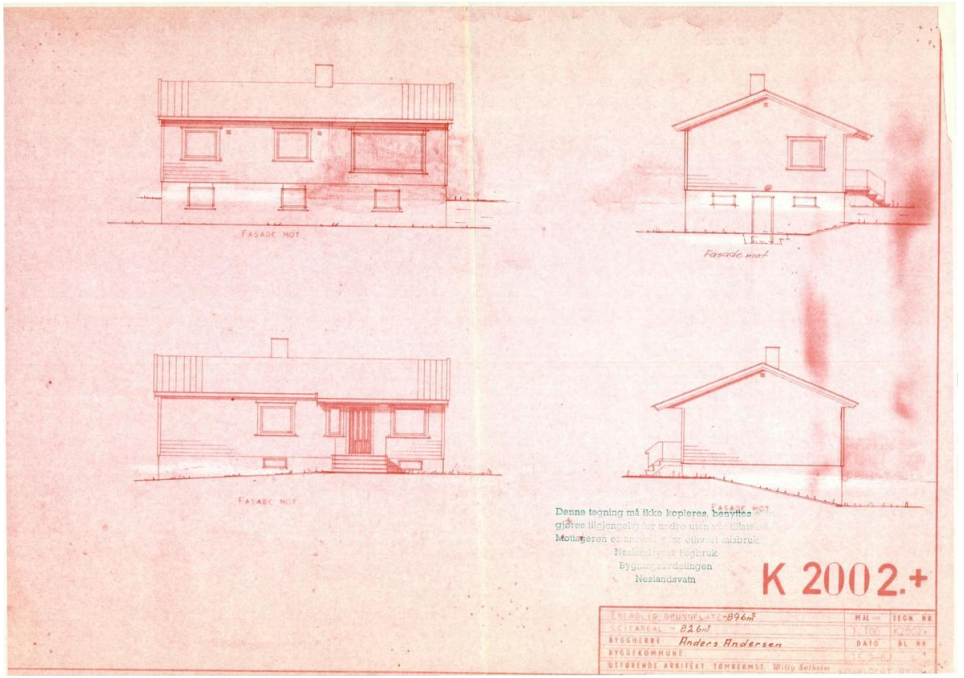

SNITT A-A.

DET FYLLES INNTIL MUREN MED ET 20 CM. LAG GRUS ELLER STØPESAND. FYLLINGEN KAN EVENTUELT UTFØRES MOT EN LEM EL.L. SOM TREKKES OPP ETTER HVERT SOM DET FYLLES.

Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for andre uten vårt tillatelse. Mottageren er ansvarlig for ethvert misbruk.
Neslandsvatn Regbruk
Byggesavdelingen
Neslandsvatn

K+

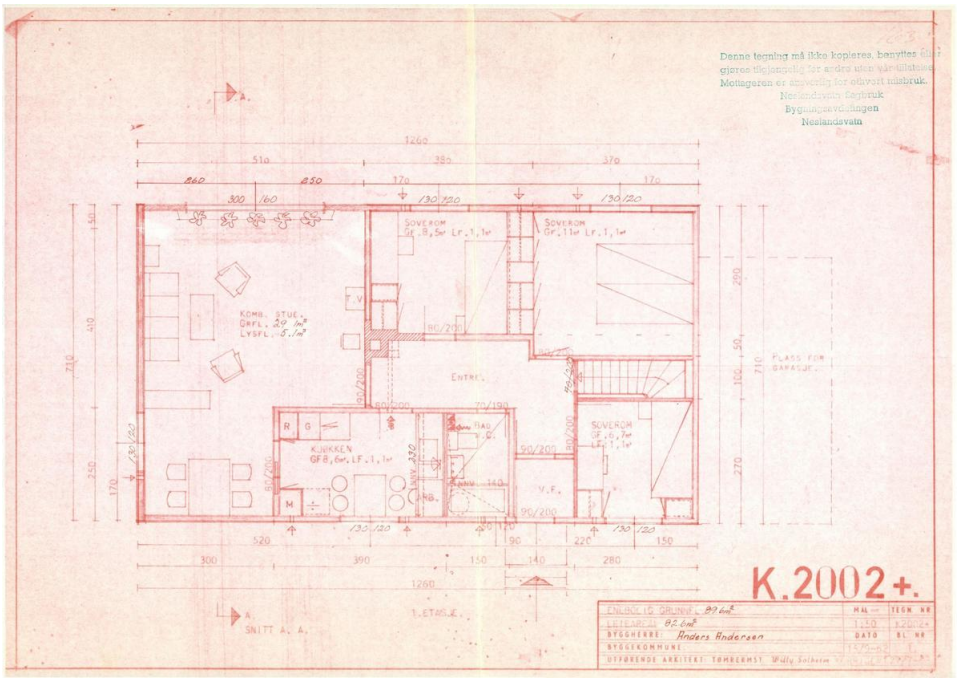
BYGGHERRE: Anders Andersen ENEBOLIG GF. 89 6m² LEIEAREAL GF 82 6m² DATO
BYGGEKOMM: SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR KORR MÅL

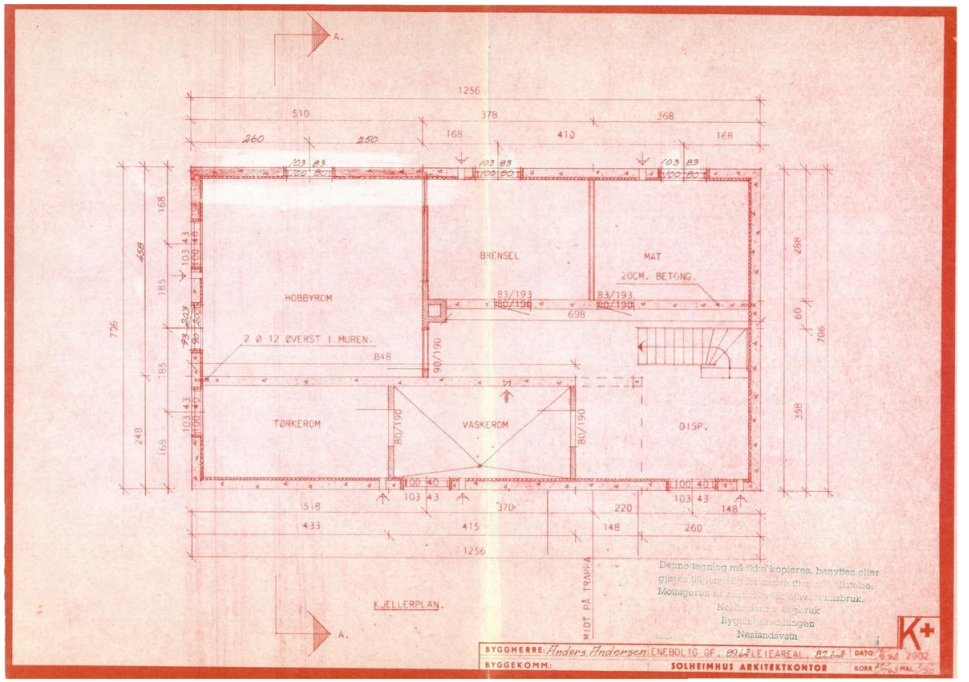


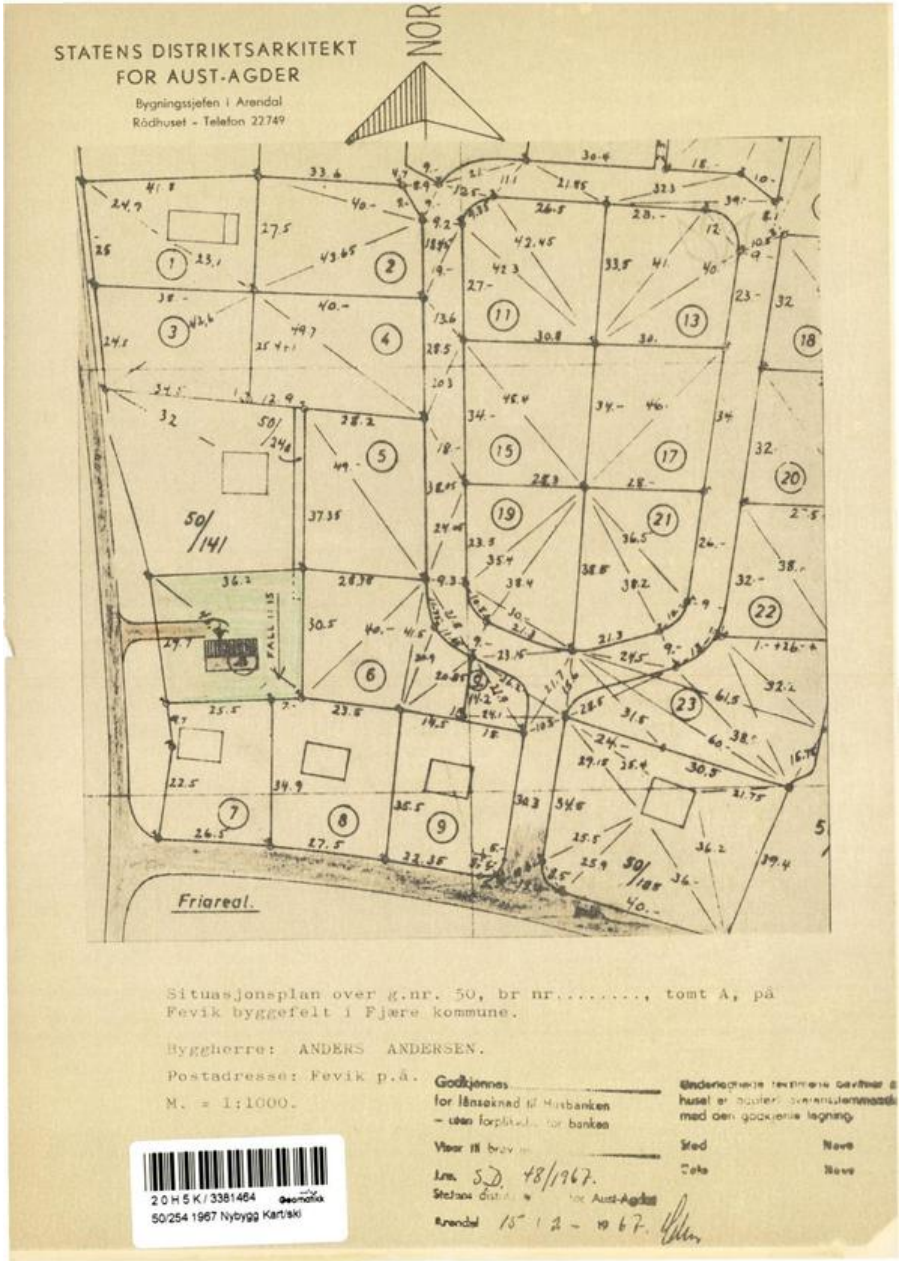

Denne tegning må ikke kopieres, benyttes
gjøres tilgjengelig for andre uten vårt tillatelse.
Mottageren er ansvarlig for ethvert misbruk.
Neslandsvatn Regbruk
Byggesavdelingen
Neslandsvatn

K 2002.+

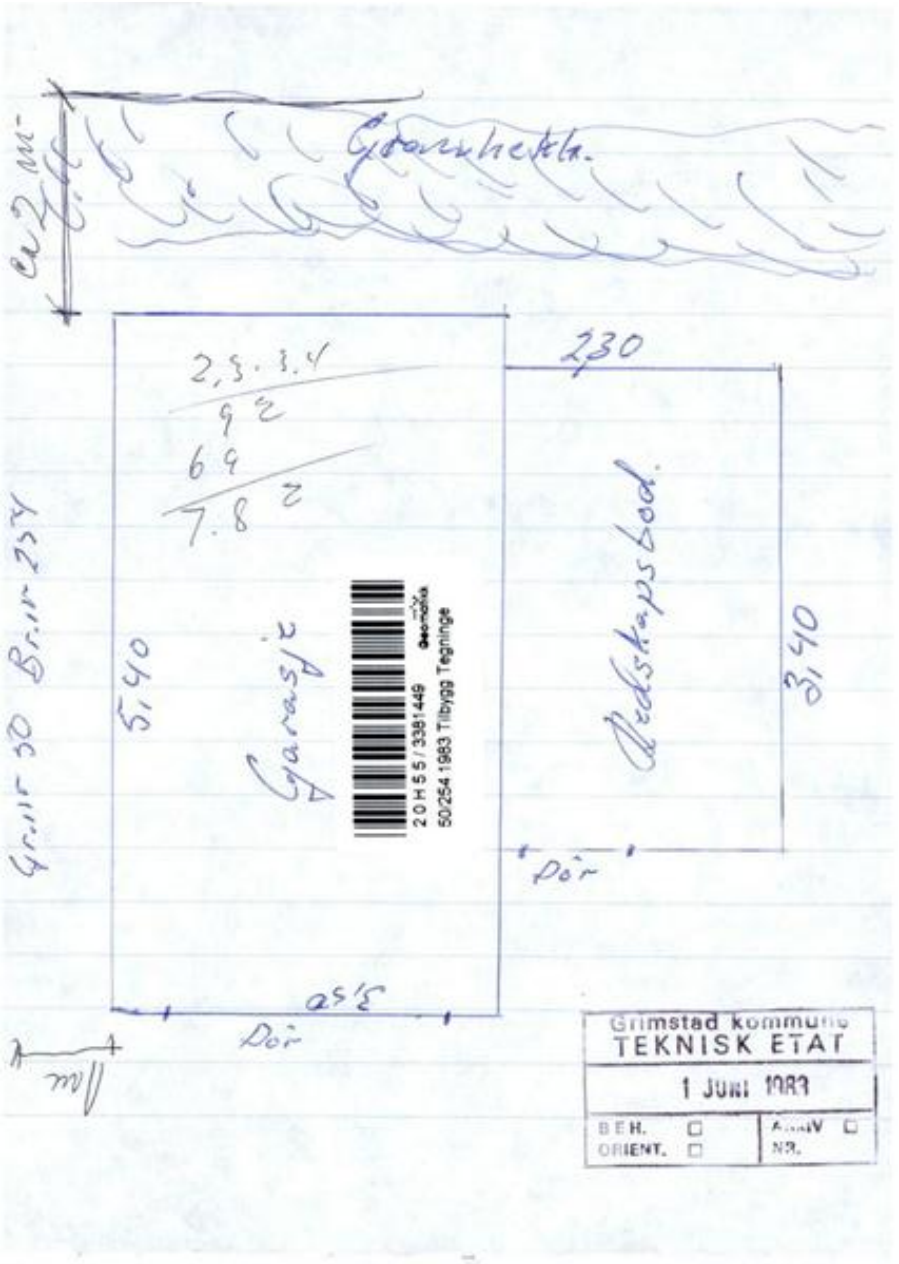
ENEBOLIG GRUNNFLATE 89 6m²
LEIEAREAL = 82 6m²
BYGGHERRE Anders Andersen
BYGGEKOMMUNE
UTFØRENDE ARKITEKT TØMRERMST. Willy Solheim
MÅLESTOKK 1:100 DATO

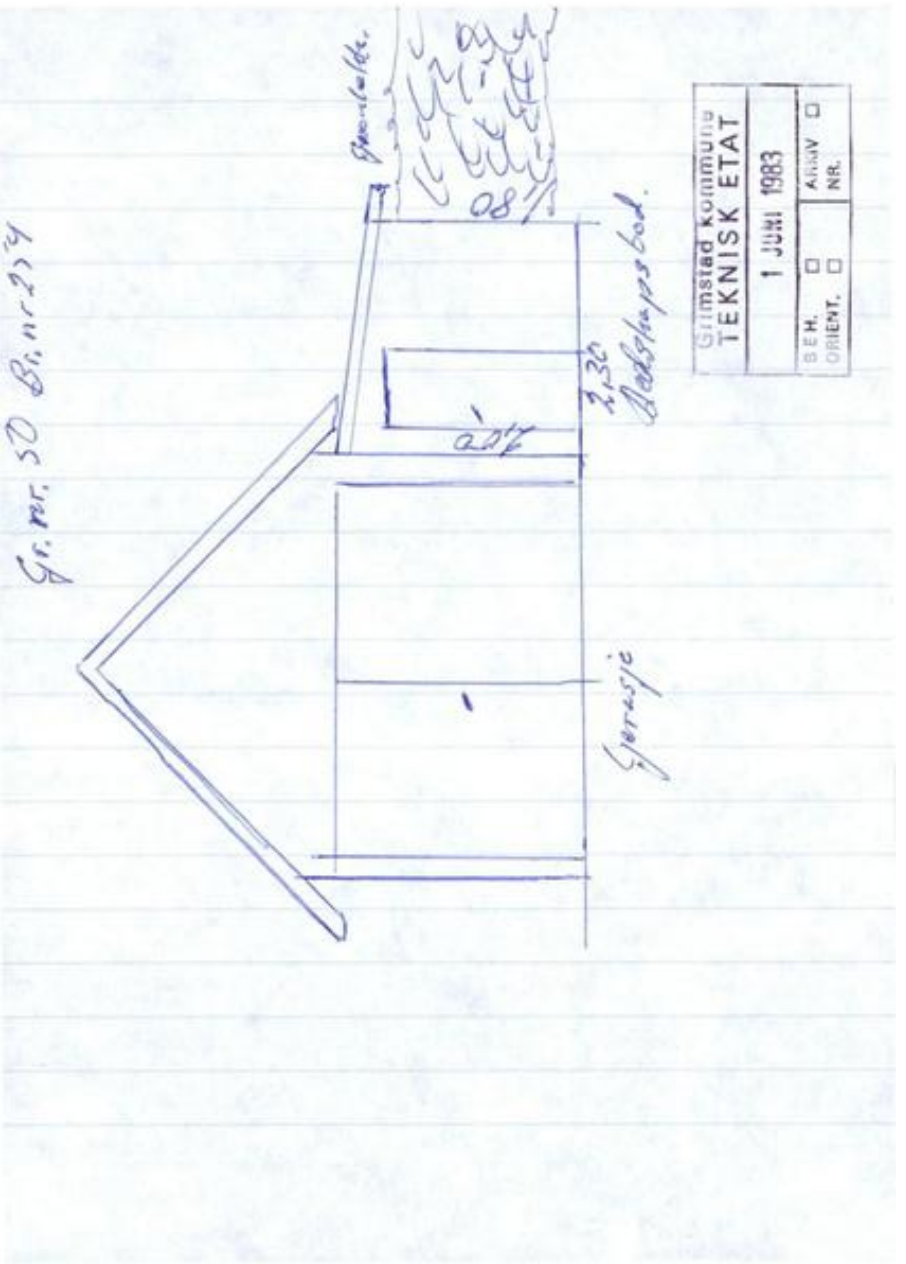

Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for andre uten vårt tillatelse.
Mottageren er ansvarlig for ethvert misbruk.
Neslandsvatn Sagbruk
Byggingsavdelingen
Neslandsvatn
SOVEROM
KOMB. STUE
ENTRE
KJØKKEN
SOVEROM
V.R.
K.2002+.
SNITT A. A.
1. ETASJE


HOBBYROM
BRENSEL
MAT
20CM. BETONG.
2 Ø 12 ØVERST I MUREN.
TØRKEROM
VASKEROM
DISP.
KJELLERPLAN.
Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for andre uten vårt tillatelse.
Mottageren er ansvarlig for ethvert misbruk.
Neslandsvatn Sagbruk
Byggingsavdelingen
Neslandsvatn
BYGGHERRE: Anders Andersen
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR

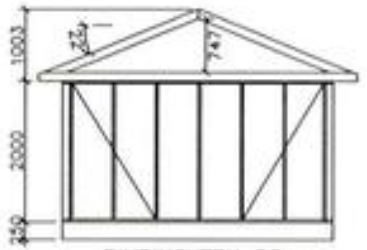



2 0 H 5 K / 3381464
50/254 1967 Nybygg Kart/ski

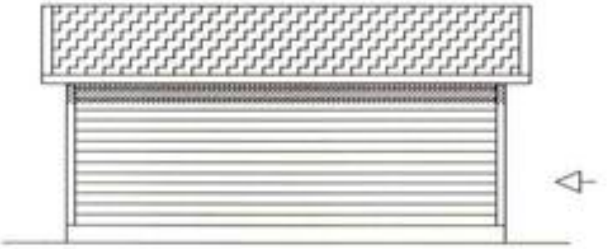

Gr.nr. 50 Br.nr. 237
Garasje
5,40
2,30
3,40
Dør
Dør
Grimstad kommune
TEKNISK ETAT
1 JUNI 1983
BEH. ☐
ORIENT. ☐
ARKIV ☐
NR.


Gr.nr. 50 Br.nr. 237
Garasje
Grimstad kommune
TEKNISK ETAT
1 JUNI 1983
BEH. ☐
ORIENT. ☐
ARKIV ☐
NR.

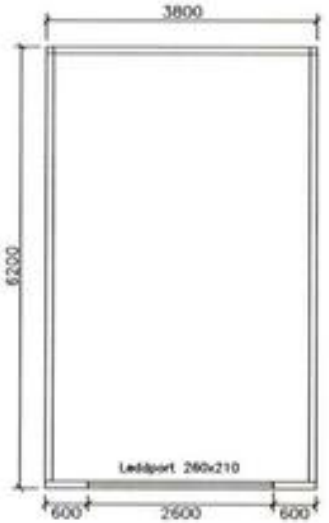
005GL/7077
Geomatikk
2010/3349-1 TEG

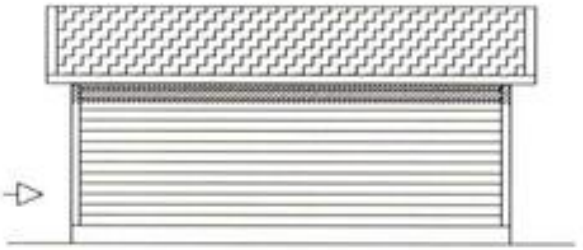



BINDINGVERK 98mm









26 SEPT. 2010
Grimstad Kommune

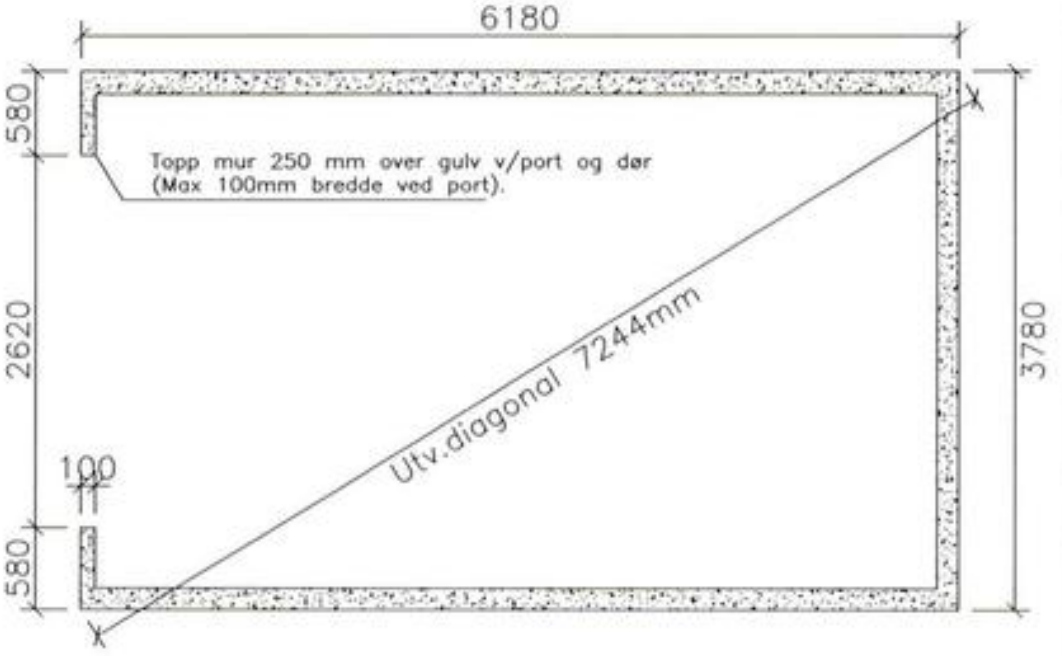
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| IGLAND GARASJEN | | Byggherre: Jenny Walle | | |
| IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD | | | | Konstr/tegnet: LLM |
| Gnr: | Bnr: | Ordrenr: 11461 | Takvinkel: 22° | Dato: 11.10.10 |
| A2 | Målestokk: 1:100 | Tlf: 37 25 70 70<br>Fax:37 25 70 71<br>E-post: post@igland.no | Tegningsnr: 3862a2LL | |

Tegningen er Igland Industrier AS´s eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsbeløpsmål kan ellers fremlæres.

# RINGMURSTEGNING:

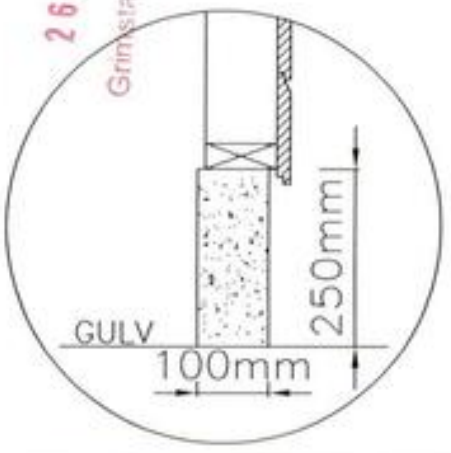
Garasje med standard porthøyde 209 cm skal ha en ringmur med høyde 250 mm over ferdig gulv ved portåpning (normalt 1 skift Leca).
For garasjer med ekstra inngangsdør gjelder de samme krav til ringmurshøyde i åpningen - 250 mm over gulv.
Brukes Leca-blokk **må murens bredde i side- og bakvegg** være min. 150 mm for å gi stabilitet. Benyttes det støpt og armert ringmur i betong - kan bredden være 100 mm.
Innstikk mot portåpning og evt. mur for fremskutt front skal ha maks bredde 100 mm.
**OBS!!** Det må være min. 100 mm plass på baksiden av innstikk ved port for få montert port-skinnene.

Garasjer med annen porthøyde enn nevnt over - trenger normalt også høyere ringmur. Sjekk Leca håndbok og undersøk krav til dimensjonering og armering for å gi muren tilstrekkelig styrke og stabilitet.



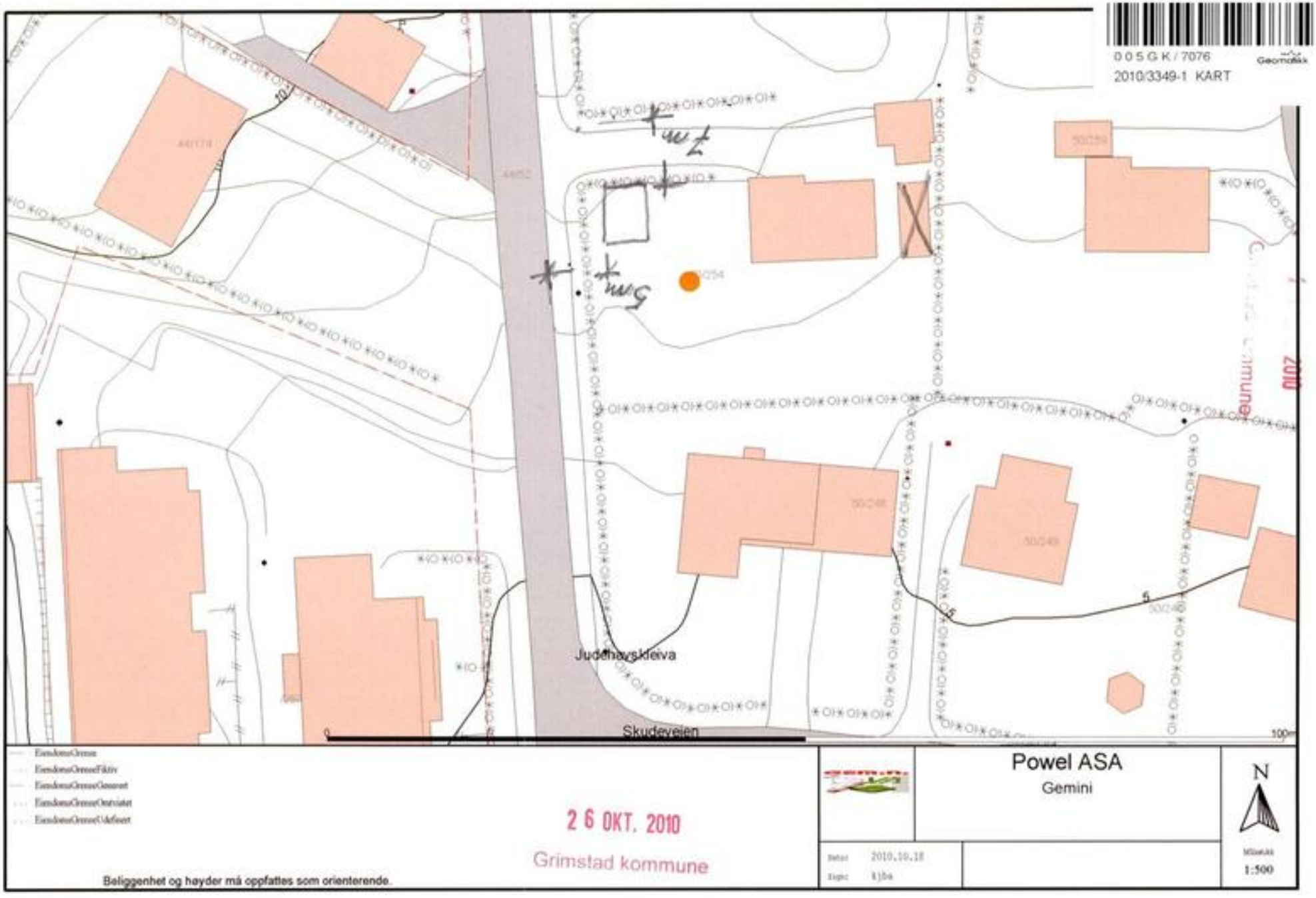

26 SEPT 2010
Grimstad kommune

## DETALJ AV MUR VED PORT




| | | | |
|---|---|---|---|
| IGLAND GARASJEN | Byggherre: Jenny Walle | | |
| IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD | | | Konstr/tegnet: LLM |
| Gnr: Bnr: | Ordrenr: 11461 | Takvinkel: 22° | Dato: 11.10.10 |
| A2 | Målestokk: 1:50 | Tegningsnr: 3862a2LL | |

Tegningen er Igland Industrier AS' eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.




EiendomsGrense
EiendomsGrenseFiktiv
EiendomsGrenseGeneralisert
EiendomsGrenseOmstridt
EiendomsGrenseUtydelig

26 OKT. 2010

Grimstad kommune

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

Powel ASA

Gemini

N

Dato 2010.10.18

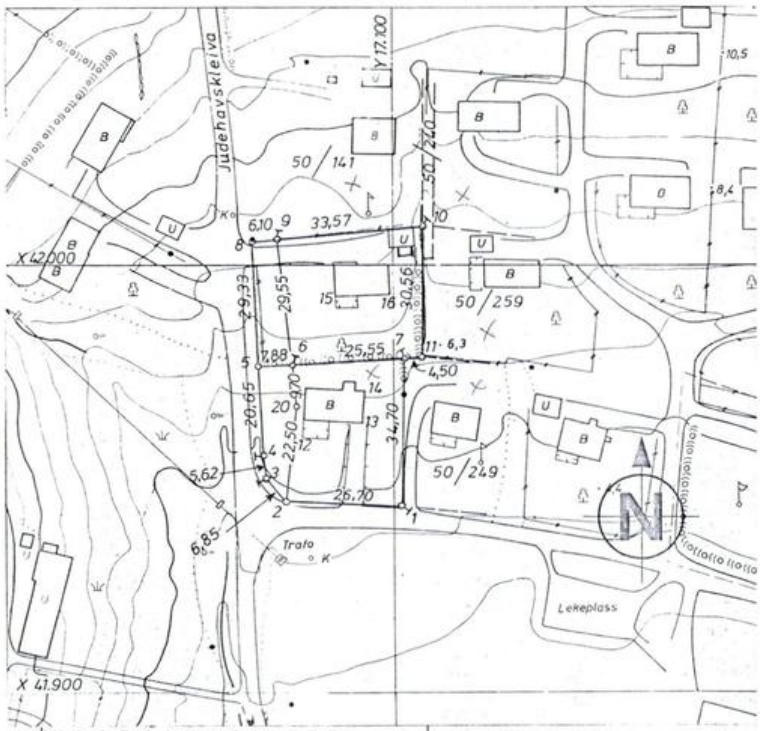
Sign Kjba

Målestokk 1:500

Kart i målestokk 1: 1000 over

Jordene A, gnr. 50, bnr. 254.

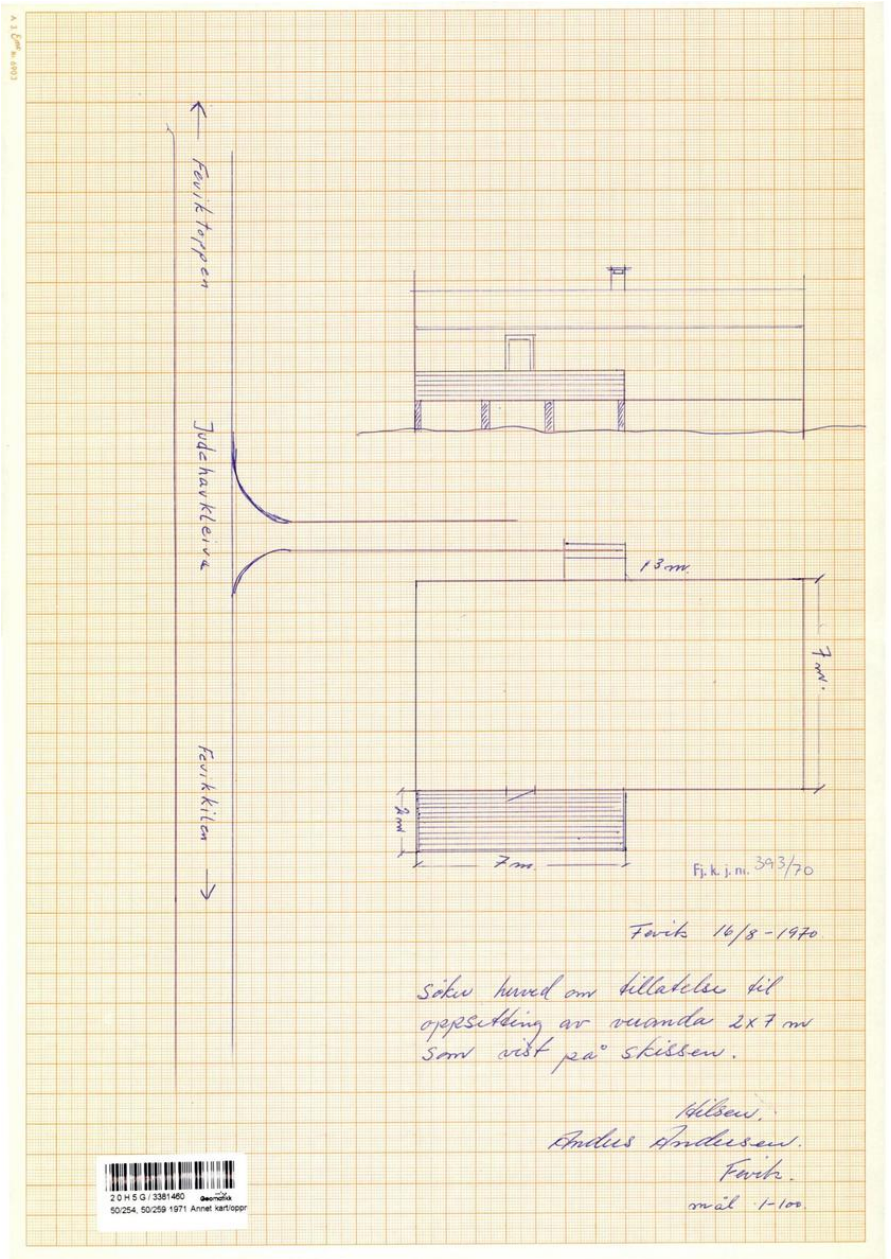
Areal: 1159,9 m$^2$.



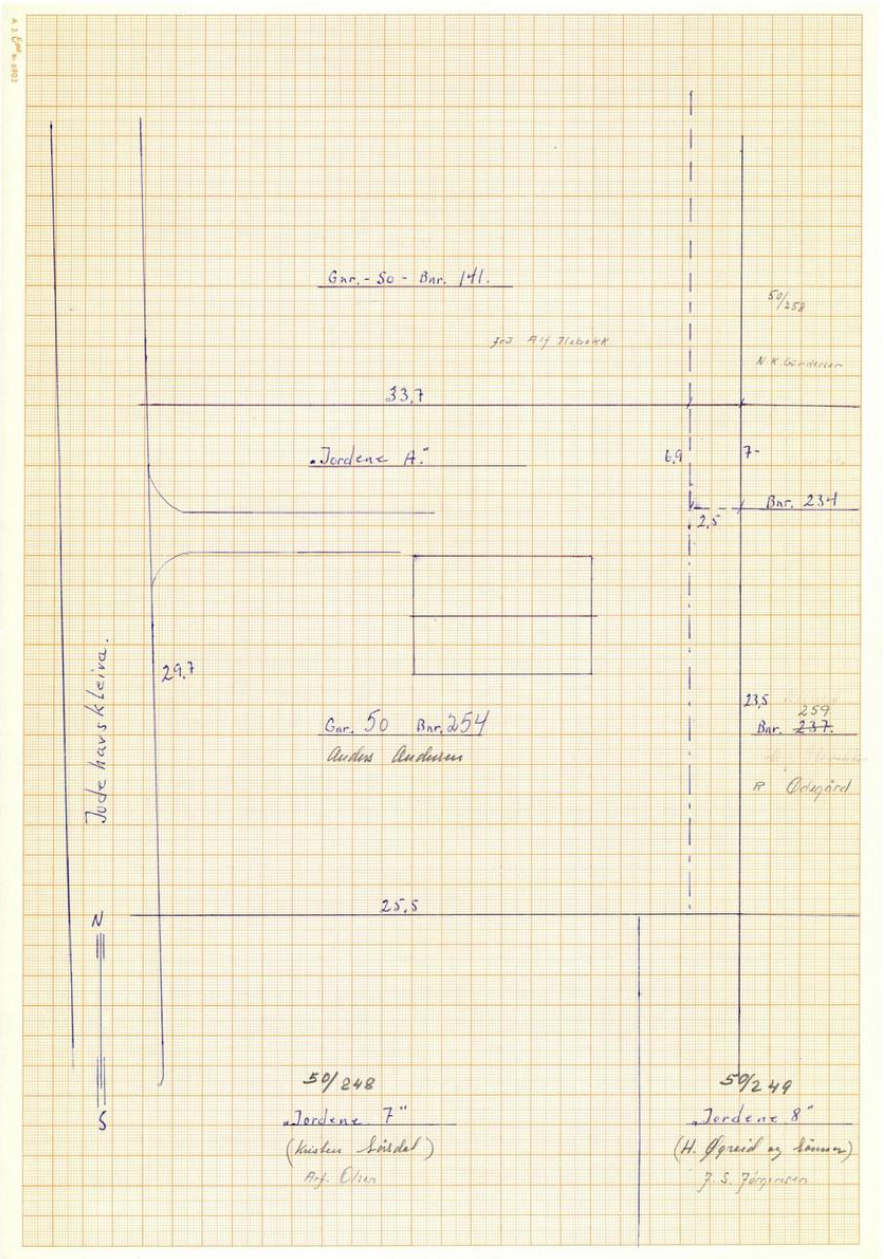

| KOORDINATLISTE | | | |
|---|---|---|---|
| PKT. | X | Y | ANM. |
| 1 | 41.943,44 | 17.101,78 | BOLT |
| 2 | 944,71 | 075,11 | |
| 3 | 950,09 | 070,87 | BOLT |
| 4 | 955,64 | 070,00 | BOLT |
| 5 | 976,27 | 068,97 | |
| 6 | 976,71 | 076,84 | BOLT |
| 7 | 978,14 | 102,34 | BOLT |
| 8 | 42.005,56 | 067,50 | |
| 9 | 006,08 | 073,58 | BOLT |
| 10 | 008,95 | 107,02 | BOLT |
| 11 | 41.978,39 | 106,84 | |
| 12 | 959,50 | 078,75 | HUS HJØRNE |
| 13 | 962,58 | 093,15 | —— " —— |
| 14 | 970,13 | 093,65 | —— " —— |
| 15 | 992,13 | 086,30 | —— " —— |
| 16 | 992,72 | 098,94 | —— " —— |

20 H 5 6 / 3381450 Geomatikk
50/254 1983 Tilbygg Kart/ski

Grimstad kommune
TEKNISK ETAT
1 JUNI 1983
BEH. ☐ ARKIV ☐
ORIENT. ☐ NR.

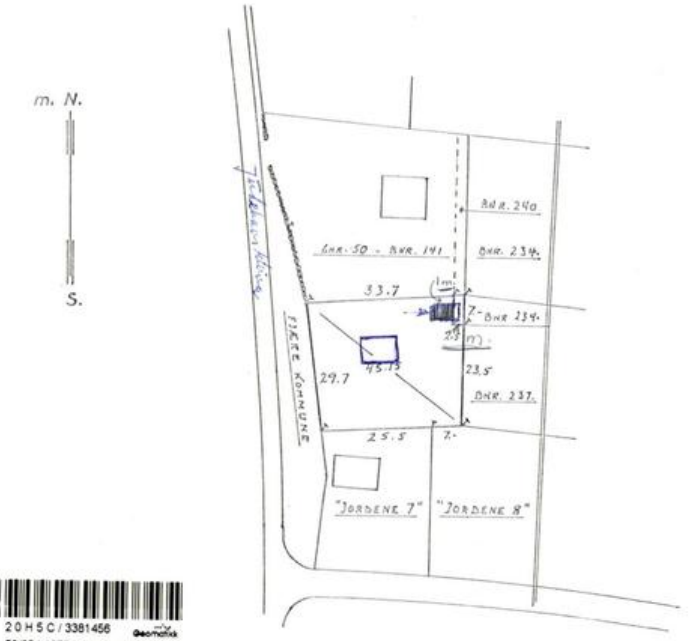



2 0 H 5 G / 3381460 Beondlik
50/254, 50/259 1971 Annet kart/oppr



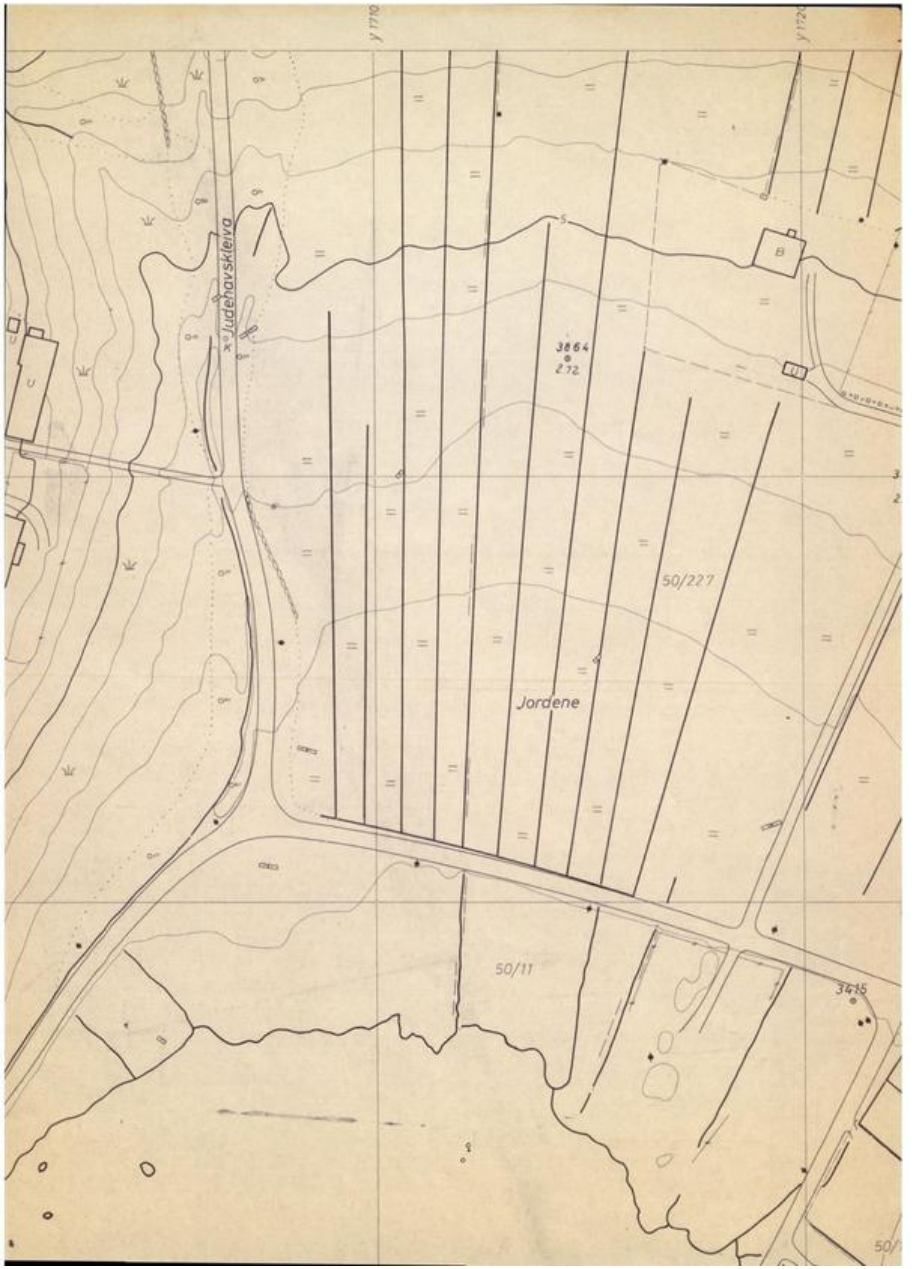
"JORDENE A."

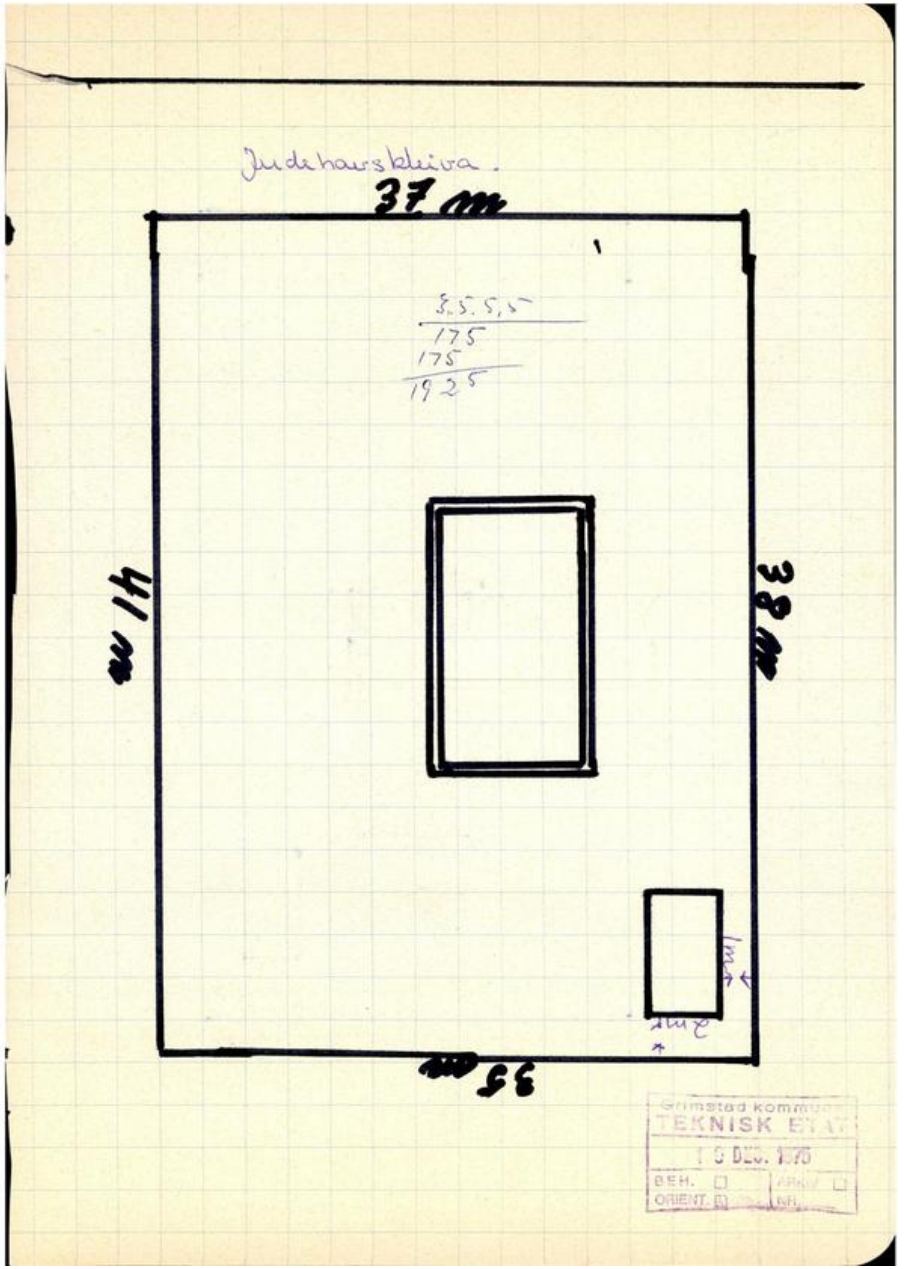
1030 kvm.




20 H 5 C / 3381456
50/254 1975 Nybygg Kart/ski

M = 1 : 1000.




Judehavskleiva.
37 m
5.5.5,5
175
175
1925
38 m
35 m
Grimstad kommune
TEKNISK ETAT
10 DES. 1975
BEH.
ORIENT.

**Grimstad kommune**
**Adresse** Postboks 123, 4891
**Telefon**

Utskriftsdato: 24.05.2024

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp — Kilde: Grimstad kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4202 **Gårdsnr.:** 50 **Bruksnr.:** 254
**Adresse:** Judehavskleiva 27, 4870 FEVIK
**Referanse:** 39-0085/24

| | |
|---|---|
| **Vann** | Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.<br>Eiendommen har ikke vannmåler |
| **Avløp** | Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. |
| **Vei** | Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. |

| **Kommentar** |
|---|
| Eiendommen har en e-skatt på kr. 359,83 pr. mnd. |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

# Reguleringsplan

Adresse: Judehavskleiva 27, 4870 FEVIK
Gnr/Bnr: 50/254/0/0
Planident: 132
Ikrafttredelsesdato: 14.10.1996
Plannavn: FEVIK - 1954, Bebplan område B

Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-05-23




## Tegnforklaring - Reguleringsplan

- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Anlegg for idrett og sport
- Annet friområde
- 3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

# Vedtekter til reguleringsplan for Fevik.

I medhold av § 3 i lov om bygningsvesenet av 22.februar 1924 stadfester departementet Fjære Herredstyres vedtak av 30. september 1953 om vedtekter til reguleringsplan for Fevik i Fjære herred, Aust-Agder fylke. Departementet har foretatt noen mindre endringer.

Vedtektene lyder:

Det regulerte området er på planen vist med rød prikket strek. Bebyggelsen innenfor det regulerte område er delt i:

A. Murbebyggelse.
B. Trebebyggelse.
C. Industristrøk.

A. *Murbebyggelse.* (Departementet opphevet krav om murtvang 9.12.1963.)

1. Murbebyggelsen er på planen vist med rød farge.
   Bebyggelsen skal oppføres i mur eller betong med ildfaste etasjeadskillere. Dog skal det over loftsgolv legges tak av tre som sadel eller hvalmtak og med tekning av takstein eller skifer.
2. Blokkene skal oppføres med omtrentlige dimensjoner som vist på planen. Vesentlig større eller vesentlig mindre dimensjoner vil ikke bli godkjent.
3. Det maksimalt tillatte antall etasjer er tre for typiske forretningsblokker eller to for boligblokker og rekkehus. Treetasjers blokker må ikke ha større høyde enn 10 meter, .regnet fra midt av planert veg, rett ut fra høyest beliggende hushjørne og til gesims, for to etasjers blokker tilsvarende maks. høyde 7 meter.
4. Bebyggelsen kan innredes til beboelse, forretninger, kontorer o. l. og annen virksomhet som etter bygningsrådets mening ikke medfører ulemper for nabo.
5. Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet som antas å ville medføre ulemper, henvises til regulert industristrøk.

*B. Trebebyggelse.*

1. Bebyggelsen skal være åpen trebebyggelse, villamessig med våningshus på ikke over to fulle etasjer, med evnt. uthus eller private garasjer på ikke over en etasje.
2. Våningshusene skal plasseres med mønelinjer og veggflukt som vist på planen. Mindre avvikelser fra den viste plassering kan dog tillates hvis terrengforholdene tilsier dette.
3. Våningshusenes størrelse må ikke overstige hva bygningsloven til enhver tid bestemmer for trehus.
   Gesimshøyden må ikke overstige 7 meter og mønehøyden ikke over 9 meter for 2 etasjers hus. For enetasjes hus må gesimshøyden ikke overstige 4 meter.
4. Takoppbygg tillates på enetasjes hus.. Nedskjæringer i takflaten eller vinduer i takflaten, unntatt takluker, tillates ikke.
5. Butikker, lagre, mindre verksteder o. l. må ikke oppføres eller innredes uten bygningsrådets tillatelse i villabebyggelsen.
6. Bygningens takvinkel og farge, samt farge på gjerder må godkjennes av bygningsrådet.
7. Mot regulert veg og mot nabo kan oppsettes passende gjerder som må godkjennes av bygningsrådet.
8. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende på nabo. Tvisttilfelle avgjøres av bygningsrådet.

Kommunestyret vedtok i møte den 14.10.96, sak 92/96, følgende endringer i reguleringsbestemmelsene for område **B1:**

a) Pkt. 1 og pkt. 3, 2.ledd i avsnitt B **utgår for området B1** som vist på kart datert 12.04.96.

b) Nytt pkt. 9 i avsnitt B:
   Eksisterende og fremtidige boliger **innenfor området B1** som vist på kart datert 12.04.96, kan oppføres med inntil 1 –en- etasje, med takvinkel inntil 22 °. Gesimshøyden for boliger skal være maks 3,80 m i forhold til ferdig planert terreng.
   Gesimshøyden defineres i forhold til den enkelte fasade som avstanden fra skjæringspunktet mellom ytterkant yttervegg og takflaten til eksisterende terreng.

*C. Industristrøk.*

1. Det areal som skal utlegges til industri er på planen vist med gul farge.
2. Innenfor disse områder kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal gis en mest mulig regelmessig form.
   Anleggets art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper fr området må ikke gis plass for.
3. Hvor det i planen er vist grøntarealer må disse ikke bebygges.
4. Bebyggelsen må være ildfast og oppføres i maks. to etasjers høyde.
5. Fra bestemmelsen i punkt 4 kan bygningsrådet gjøre vedtak om endringer innenfor rammen av bygningsloven.
6. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne så vel høyden som konstruksjonen og fargen. Sammenhengende gjerder må ha ensartet høyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbelte mot veg må ikke inngjerdes.

D. *Felles bestemmelser.*

1. Alle bygninger innenfor det regulerte området skal anmeldes til bygningsrådet.
2. Med anmeldelsesdokumentene skal det følge en situasjonsplan som viser planeringshøyder, event. terassemurer, tørkeplasser etc. i mål 1:200.
3. Bygningen skal ha sadeltak eller hvalmtak, med tekning av taksten eller skifer.
4. Fra bestemmelsen i punkt 3 kan bygningsrådet dispensere når særlige grunner taler for dette.
5. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet når helsemyndighetene og brannstyret gir sitt samtykke.

6. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelsene stadig ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.
7. Mot regulert veg oppsettes i den på planen viste gjerdelinje maks. 1 meter høye gjerder av tre eller netting. Sammenhengende gjerder utføres av ens form og konstruksjon og høyde. Bygningsrådet kan tillate at gjerde mot veg gjøres lavere eller sløyfes når dette gjennomføres i hele kvartallengden. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse bestemmelser.
8. Mellom boligblokker tillates ikke oppsatt gjerder. Mot veg kan der oppsettes lave plengjerder og ellers hegn av levende vekster i avstand fra vegskråning som bestemmes av bygningsrådet.
9. Farger på hus eller gjerder godkjennes av bygningsrådet.
10. For boligblokker og rekkehus skal det til bygningsrådet innsendes egen takplan med oppriss, som viser anbringelsen av piper, ventilasjonskanaler, antenner og for øvrig alle anlegg som vil skjære takflaten.
11. Parseller som er utlagt til park skal opparbeides etter en plan som skal godkjennes av bygningsrådet.
12. Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
13. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven til anvendelse.
14. Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, tillate unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven.

_____.

Bygningsanmeldelser må være ledsaget av et gebyr à kr 15,-.

# Kommuneplan

Adresse: Judehavskleiva 27, 4870 FEVIK
Gnr/Bnr: 50/254/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019
Plannavn: Grimstad
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0
Formål: Boligbebyggelse nåværende

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-05-23




## Tegnforklaring - Kommuneplan

**KpJuridiskLinje**
**KPJURLINJE**
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Markagrense
- Kvikkleire
- LosmasseFlate
- Område for planbestemmelse

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

**KpArealformalOmrade**
**KAO_Presentasjon**
- Bebyggelse nåværende
- Bebyggelse framtidig
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Fritidsbebyggelse nåværende
- Fritidsbebyggelse framtidig
- Sentrumsformål nåværende
- Sentrumsformål framtidig
- Kjøpesenter nåværende
- Kjøpesenter framtidig
- Forretninger nåværende
- Forretninger 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
- 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 naturomr nåværende
- Sjø og vassdr naturomr 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

# Kommunedelplan

Adresse: Judehavskleiva 27, 4870 FEVIK
Gnr/Bnr: 50/254/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

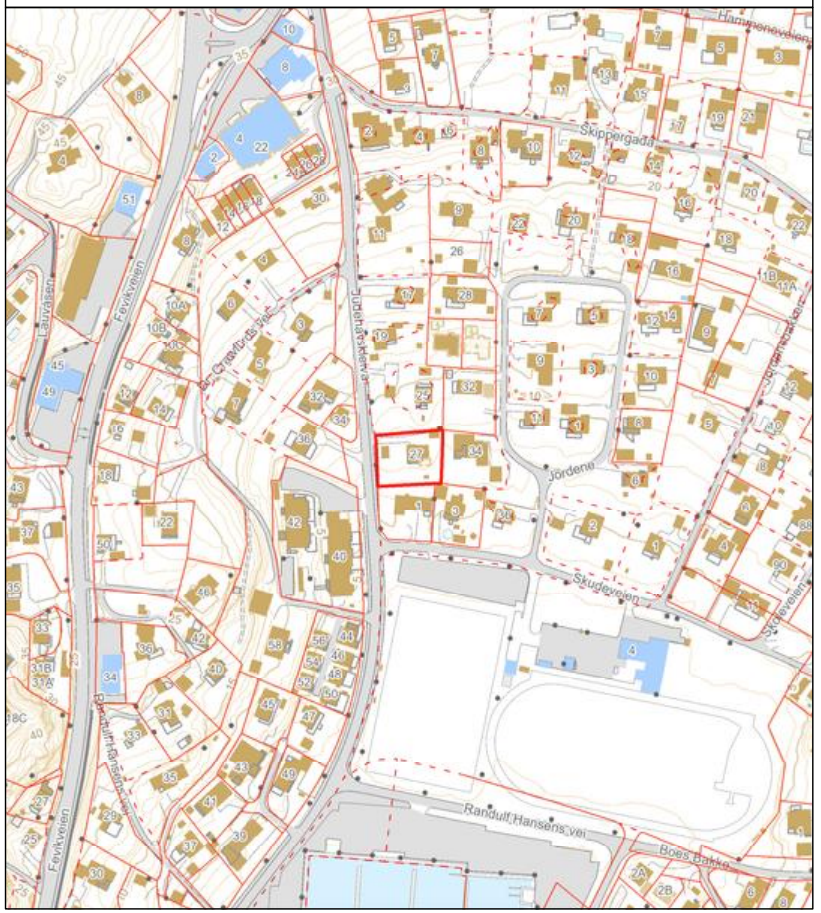
Formål:

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2024-05-23



# Tegnforklaring - Kommunedelplan

- Hensynssonegrense
- Kommunedelplangrense

**Hensynssoneområde**

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

**Samferdsel punkt**

- Kollektivknutepunkt (tunnel) F
- Kollektivknutepunkt F
- Kollektivknutepunkt (tunnel) N
- Kollektivknutepunkt (bru) F
- Kollektivknutepunkt N
- Kollektivknutepunkt (bru) N
- Vegkryss (tunnel) F
- Vegkryss F
- Vegkryss (tunnel) N
- Vegkryss (bru) F
- Vegkryss N
- Vegkryss (bru) N

**Samferdsel linjer**

- Motorferdsel i utmark F
- Motorferdsel i utmark N
- Småbåtled F
- Småbåtled N
- Skipsled F
- Skipsled N
- Kollektivtrase (tunnel) F
- Kollektivtrase F
- Kollektivtrase (bru) F
- Kollektivtrase (tunnel) N
- Kollektivtrase N
- Kollektivtrase (bru) N
- Taubane F
- Taubane N
- Sporveg (tunnel) F
- Sporveg F
- Sporveg (tunnel) N
- Sporveg (bru) F
- Sporveg N
- Sporveg (bru) N
- Bane (tunnel) F
- Bane F
- Bane (tunnel) N
- Bane (bru) F
- Bane N
- Bane (bru) N
- Skitrekk F
- Skitrekk N
- Turvegtrase F
- Turvegtrase (tunnel) N
- Turvegtrase (bru) F
- Turvegtrase N
- Turvegtrase (bru) N
- Turvegtrase (tunnel) F
- Gangveg (tunnel) F
- Gangveg F
- Gangveg (tunnel) N
- Gangveg (bru) F
- Gangveg N
- Gangveg (bru) N
- Sykkelveg (tunnel) F
- Sykkelveg F
- Sykkelveg (tunnel) N
- Sykkelveg (bru) F
- Sykkelveg N
- Sykkelveg (bru) N
- Gang-/sykkelveg (tunnel) F
- Gang-/sykkelveg F
- Gang-/sykkelveg (tunnel) N
- Gang- sykkelveg (bru) F
- Gang- sykkelveg N
- Gang- sykkelveg (bru) N
- Adkomstveg (tunnel) F
- Adkomstveg F
- Adkomstveg (tunnel) N
- Adkomstveg (bru) F
- Adkomstveg N
- Adkomstveg (bru) N
- Samleveg (tunnel) F
- Samleveg F
- Samleveg (tunnel) N
- Samleveg (bru) F
- Samleveg N
- Samleveg (bru) N
- Hovedveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg (bru) F
- Hovedveg N
- Hovedveg (bru) N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Fjernveg (tunnel) N
- Fjernveg (bru) F
- Fjernveg N
- Fjernveg (bru) N
- Vegnett (tunnel) F
- Vegnett F
- Vegnett (tunnel) N
- Vegnett (bru) F
- Vegnett N
- Vegnett (bru) N

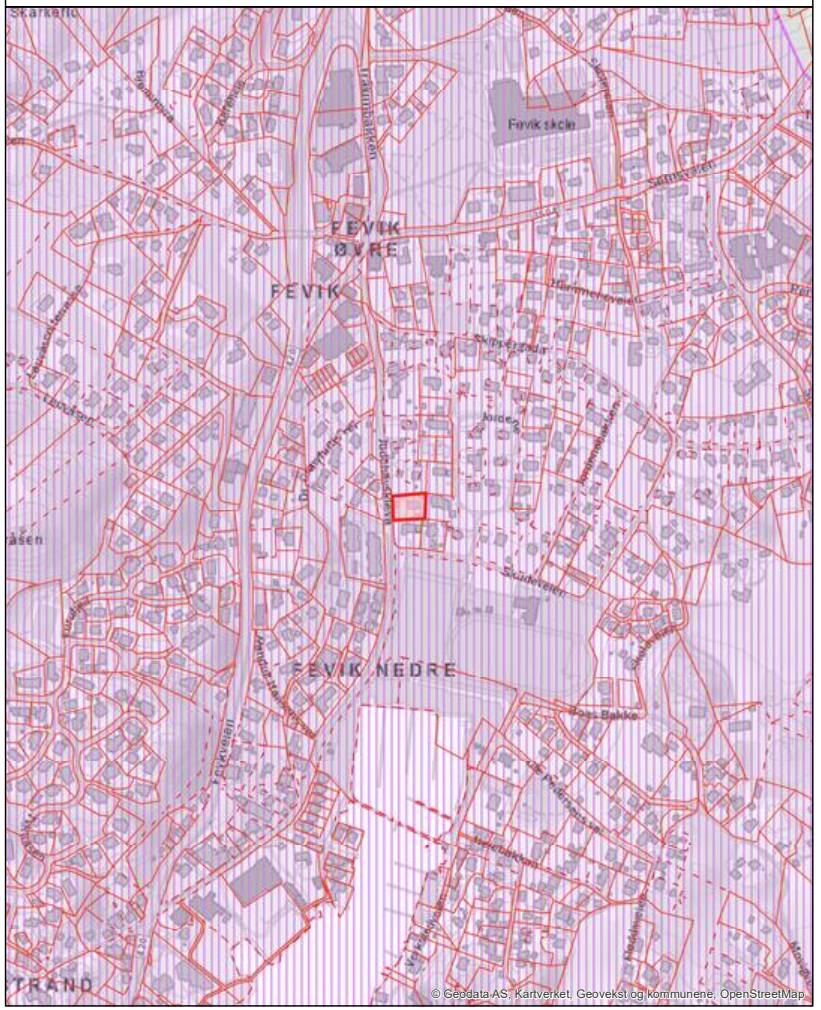
# Arealplaner under arbeid

Adresse: Judehavskleiva 27, 4870 FEVIK
Gnr/Bnr: 50/254/0/0
Planident: 363
Plannavn: Kommunedelplan Fevik

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2024-05-23

Grimstad kommune

N



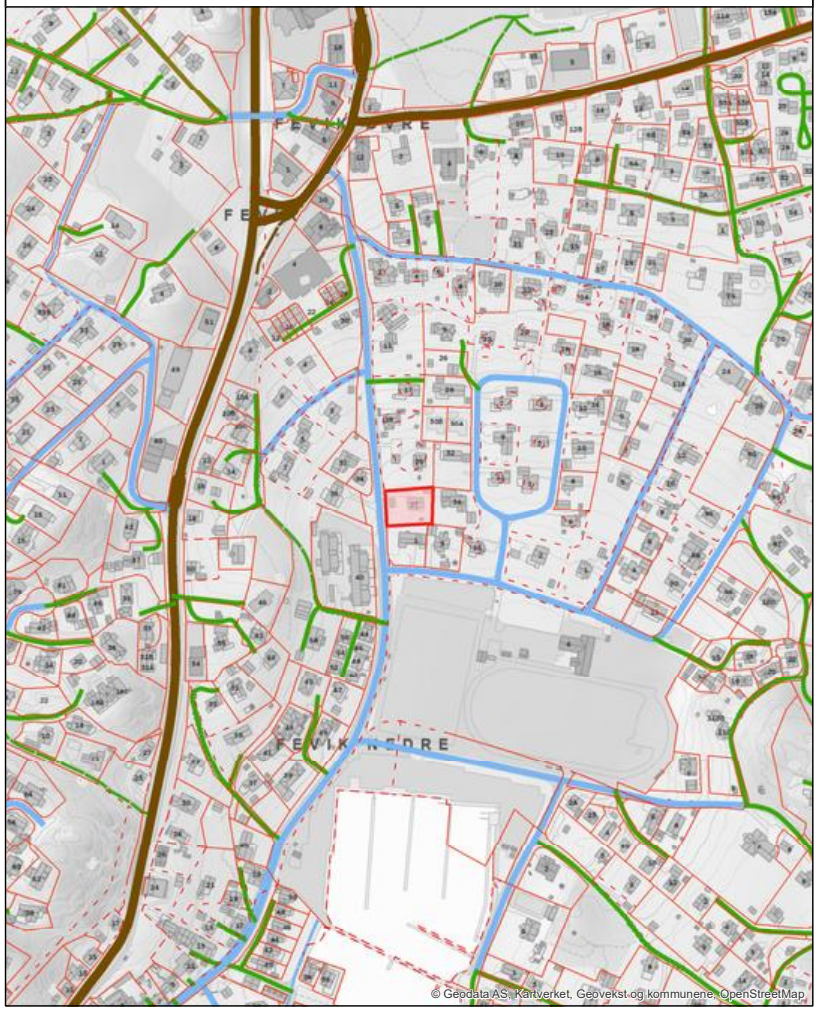
# Veikart

Adresse: Judehavskleiva 27, 4870 FEVIK
Gnr/Bnr: 50/254/0/0

Grimstad kommune

Målestokk: 1:3,500
Areal: 1153 m□
Dato: 2024-05-23

N




## Tegnforklaring - Veikart

**VNR_VEGKATEGORI, VNR_VEGSTATUS**

- Europaveg, G - Veggrunn, ikke trafikkformål
- Europaveg, T - Veger med midlertidig status
- Europaveg, V - Eksisterende veg
- Fylkesveg, G - Veggrunn, ikke trafikkformål
- Fylkesveg, V - Eksisterende veg
- Kommunal veg, G - Veggrunn, ikke trafikkformål
- Kommunal veg, V - Eksisterende veg
- Privat veg, G - Veggrunn, ikke trafikkformål
- Privat veg, V - Eksisterende veg
- Privat veg, W - Midlertidig veg
- Skogsbilveg, V - Eksisterende veg

# Oversiktskart

Adresse: Judehavskleiva 27, 4870 FEVIK
Gnr/Bnr: 50/254/0/0

Grimstad kommune

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1153 m□
Dato: 2024-05-23

N




# Matrikkelkart

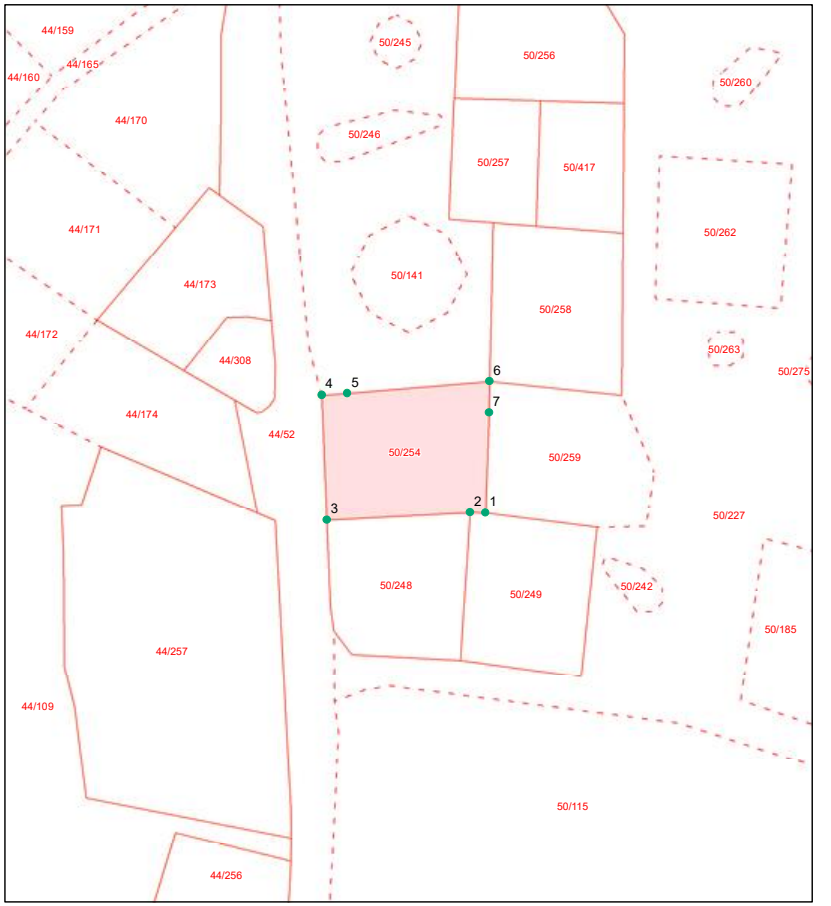
Adresse: Judehavskleiva 27, 4870 FEVIK
Gnr/Bnr: 50/254/0/0

Grimstad kommune

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1153 m□
Dato: 2024-05-23

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunktrapport

Rapportdato : 23.5.2024

**Areal og koordinater:**

| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 1153.5 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

**Grensepunkt/Grenselinje**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6470780.38151 | 481136.570095 | Ikke spesifisert | 3.64 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 2 | 6470780.47692 | 481132.933139 | Ikke spesifisert | 33.81 | Offentlig godkjent grensemerke | | Totalstasjon | 10 | 0 |
| 3 | 6470778.7023 | 481099.223448 | Ikke spesifisert | 29.47 | Offentlig godkjent grensemerke | | Totalstasjon | 10 | 0 |
| 4 | 6470808.09989 | 481097.985169 | Ikke spesifisert | 6.09 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 5 | 6470808.48197 | 481104.045099 | Ikke spesifisert | 33.63 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 6 | 6470811.29638 | 481137.501344 | Jord | 7.37 | Offentlig godkjent grensemerke | | Beregnet | 10 | 0 |
| 7 | 6470803.93564 | 481137.348355 | Ikke spesifisert | 23.61 | Umerket | | Terrengmålt | 10 | 0 |

# Ledningskart

Adresse: Judehavskleiva 27, 4870 FEVIK
Gnr/Bnr: 50/254/0/0

Grimstad kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1153 m□
Dato: 2024-05-23

N




## Tegnforklaring - Ledningskart

### Eiendomsgrenser

**noyaktighet**

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

### Vann og avløp

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

# Grunnkart

Adresse: Judehavskleiva 27, 4870 FEVIK
Gnr/Bnr: 50/254/0/0

Grimstad kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1153 m□
Dato: 2024-05-23

N




## Tegnforklaring - Grunnkart

### Eiendomsgrenser

**noyaktighet**

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

# Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-50/254/0

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | JORDENE A | Beregnet areal | 1 153.5 |
| Etablert dato | 28.10.1966 | Historisk oppgitt areal | 1 159.9 |
| Oppdatert dato | 23.09.2022 | Historisk arealkilde | 1 - Målebrev |
| Skyld | 0.05 | Antall teiger | 1 |
| Kommunenummer | 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| JOSTEIN TVEIDE | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 1/2 |
| JENNIE MARIA OLSSON | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 1/2 |

## Forretninger

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|---|---|---|---|---|
| OP - Oppmålingsforretning | 28.06.2022 | 23.09.2022 | 22/6000 | |
| OP - Oppmålingsforretning | 28.06.2022 | 23.09.2022 | 22/6003 | |
| ON - Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | |
| AF - Annen forretningstype | 21.11.2019 | 21.11.2019 | | |
| SF - Sammenslåing | 20.12.1994 | | | |
| GJ - Grensejustering | 05.05.1978 | | M 3880 | |
| GJ - Grensejustering | 14.03.1973 | | M 2692 | |
| SK - Skylddeling | 28.10.1966 | | M 1406 | |

## Teiger

| Hovedteig | Avklart eiere | Tvist | Flere mat. enheter | Ureg. jordsameie | Datafangstdato | Ber.areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | | 1 153.5 | |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type | Status |
|---|---|---|---|
| 166796954 | 0 | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | TB - Tatt i bruk |





| | | | |
|---|---|---|---|
| 166806747 | 0 | 111 - Enebolig | TB - Tatt i bruk |
| 300177148 | 0 | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | MF - Meldingssak tiltak fullført |

### Bygning 166796954: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| TB - Tatt i bruk | | 20.02.2009 |

#### Bruksenheter

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

### Bygning 166806747: 111 - Enebolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 175.4 |
| Antall boenheter | 1 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 2 | BRA Totalt | 175.4 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| TB - Tatt i bruk | | 20.02.2009 |
| EB - Endre bygningsdata | 16.01.2023 | 16.01.2023 |
| DO - Data fra bygningsendring overført | 16.01.2023 | 16.01.2023 |

#### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| B - Bolig | H0101 | 12.4 | 0 | 0 | |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 97.4 | 0.0 | 97.4 | 0.0 |
| K01 | 0 | 78.0 | 0.0 | 78.0 | 0.0 |

### Bygningsendringer

| Bygningsendring | Endringskode | Status | Oppdateringsdato |
|---|---|---|---|
| 166806747-1 | T - Tilbygg | FS - Fritatt for søknadsplikt | 16.01.2023 |

#### Arealendringer

| Etasje | Boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 12.4 | 0.0 | 12.4 | 14.2 | 0.0 | 14.2 |

#### Statuser for bygningsendring

| Status | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| FS - Fritatt for søknadsplikt | 02.11.2022 | 16.01.2023 |

### Bygning 300177148: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 0.0 |
| Antall boenheter | 0 | BRA Annet | 21.0 |
| Antall etasjer | 1 | BRA Totalt | 21.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| MT - Meldingssak registrer tiltak | 02.11.2010 | 08.11.2010 |
| MF - Meldingssak tiltak fullført | 30.11.2010 | 10.12.2010 |

### 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 | 21.0 | 21.0 | 0.0 |





### Adresser

| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed |
|---|---|---|---|
| Judehavskleiva | 27 | | 4870 FEVIK |

# SAMMENDRAG

**Boligmappenummer:** AVJ8513
**Matrikkel:** 4202-50/254/0/0
**Bruksenhet:** H0101
**Andelsnr:** 0





**Hjemmelshavere:**
Jennie Maria Olsson,Jostein Tveide

**Adresse:**
Judehavskleiva 27,
4870 FEVIK

**LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER** (Total: 1 dokumenter)

| Tittel | Oppdatert av | Fagområde | Dato |
|---|---|---|---|
| 120834 - Renovering hus.pdf | NEDIG AS | Elektriker | 2024-02-26 |

**LASTET OPP AV BOLIGEIER** (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

# Meglerpakke

Opplysningene i pakken er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen.

Informasjon om produktene i leveransen:

**Grunnkart**
Produseres automatisk. Kart med eiendomsgrenser, veier og bygninger.

**Ledningskart**
Produseres automatisk. Grunnkart med vann – og avløpsledninger.

**Veikart**
Produseres automatisk. Grunnkart med veistatus.

**Gjeldende arealplan m/bestemmelser**
Produseres automatisk. Viser plansituasjonen for eiendommen ved kartutsnitt av kommuneplanen, reguleringsplan og bestemmelser for gjeldende reguleringsplan. Aktuelle formål oppgis.

Dersom eiendommen vises med skravert hvit bakgrunn gjelder kommunedelplan for Grimstad byområde (Byplanen).

**Arealplaner under arbeid**
Produseres automatisk. Kart som informerer om det pågår reguleringsarbeid i nærheten av, eller på eiendommen.

**Matrikkelkart**
Produseres automatisk. Detaljert eiendomskart med opplysninger hentet fra matrikkelen pr. dags dato (kartdelen). Viser eiendomsgrenser for alle tilhørende teiger, grensens kvalitet og koordinatverdier.

**Matrikkelrapport**
Produseres automatisk. Rapport med opplysninger hentet fra matrikkelen (bokdelen). Viser aktuelle eiendoms- og bygningsopplysninger registrert pr. dags dato. Opplysningene i rapporten er noe forenklet i forhold til det lovhjemlede matrikkelbrevet, men datagrunnlaget og kvaliteten er identisk.

**Bygningstegninger**
Godkjente bygningstegninger som finnes i kommunens arkiv. Dette hentes manuelt av saksbehandler i kommunen. Normal leveringstid er innen 5 virkedager.

**Postadresse**: Postboks 123, 4891 Grimstad
**Besøksadresse**: Arendalsveien 23
**Telefon**: 37 25 03 00

**E-post**: postmottak@grimstad.kommune.no
**Org.nr**.: 864964102
**www.grimstad.kommune.no**

**Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse**
Ferdigattest leveres når det foreligger. Dersom ferdigattest ikke finnes leveres midlertidig brukstillatelse om det foreligger. Dette gjøres manuelt av saksbehandler i kommunen. Normal leveringstid er innen 5 virkedager.

**Kommunale avgifter og gebyrer**
Produseres automatisk. Viser siste tre fakturerte terminer med kommunale avgifter og gebyrer. Tabellen gir nødvendig informasjon om det er offentlig vann og avløp tilknyttet eiendommen. For leiligheter i sameier og borettslag kan enkelte kommunale avgifter og gebyrer inngå i fellesutgifter.

**Vei, vannforsyning og avløpsforhold**
Skjema som fylles ut manuelt av saksbehandler i kommunen. Inneholder opplysninger om eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

**Kontaktinformasjon**
Har du spørsmål til denne leveransen kan du kontakte oss på:
eiendomsinfo@grimstad.kommune.no eller tlf 37 25 03 00

**Postadresse**: Postboks 123, 4891 Grimstad
**Besøksadresse**: Arendalsveien 23
**Telefon**: 37 25 03 00

**E-post**: postmottak@grimstad.kommune.no
**Org.nr**.: 864964102
**www.grimstad.kommune.no**

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Arendal

**Kirkegaten 5, 4836 Arendal**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

**Even Guttormsen**

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

Vi har alltid tid til å prate om bolig, enten du vil kjøpe eller selge

**404 08 024**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

**Pris: 19 200,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

**Pris: 24 200,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

# 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 eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.**
TV-antenner 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. AVTREKKSVIFTER** 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.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 39-0085/24

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Judehavskleiva 27 4870 FEVIK

**Betegnelse:** Gnr 50, bnr 254 i Grimstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no