NORDVIK

Judehavskleiva 32

3 soverom | 242 kvm | Enebolig



Velkommen til

Judehavskleiva 32

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
38	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.09.2026







Nøkkelinformasjon

Innholdsrik og pen familiebolig over to plan -3 garasjer -Stor solrik tomt m/nydelig uteplasser -Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**4 850 000,-**
Omkostninger	**122 340,-**
Totalpris	**4 972 340,-**
BRA-i	**242 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1968**
Eierform	**Eiet**

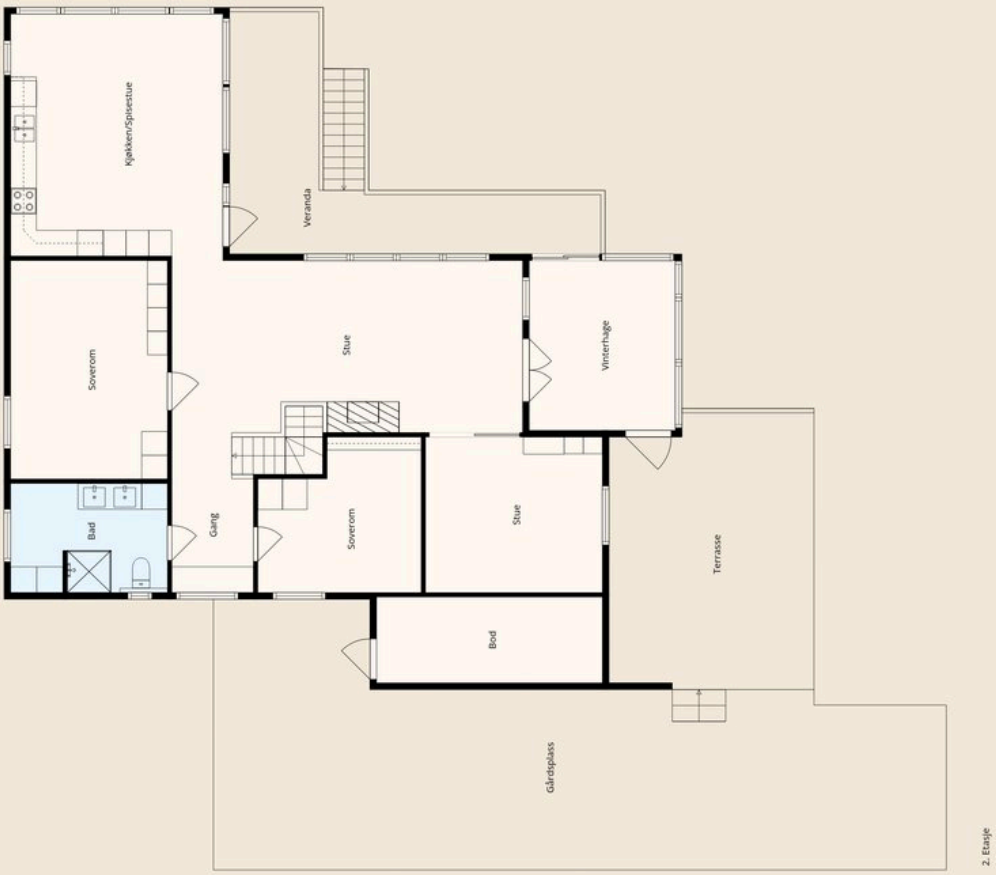
Kort fortalt

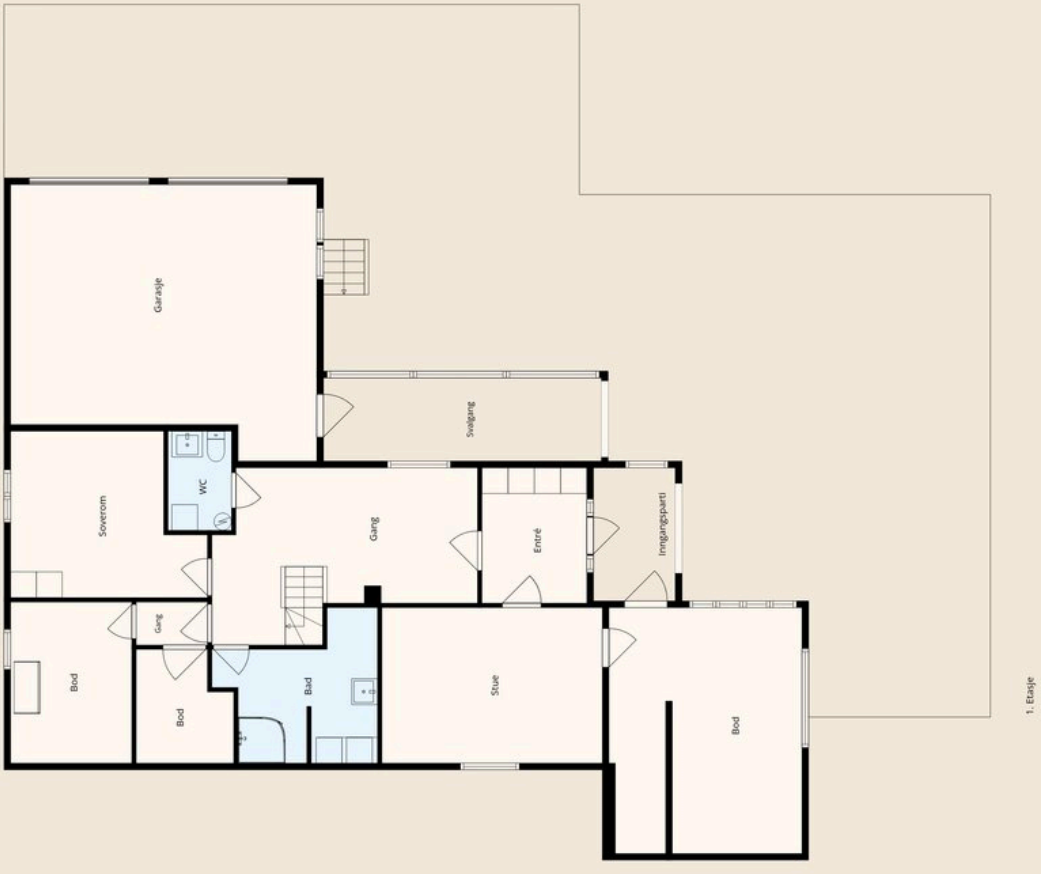
Idyllisk enebolig på Fevik – et steinkast fra Feviktoppen og båthavna, med sjøglimt fra solrik, opparbeidet tomt på 940m². Tilbygget fra 2009 har gitt et kjøkken utover det vanlige, med åpen himling, sjelden takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig lys og en magisk utsikt. Boligen byr også bla. på tre soverom, flere stuer, nyere bad samt hele tre garasjer og boder med oppbevaringsplass. Uteplasser på begge sider av huset sikrer sol hele dagen. Med i tillegg handelsområde, stadioen og Strand Hotel som nærmeste nabo, byr beliggenheten på gangavstand til badeplasser, turområder og promenade – midt mellom Grimstad og Arendal, med kort vei til skole, barnehage og butikker.

- Dobbbelt og integrert garasje
- Solrik, pent opparbeidet tomt
- Barnevennlig og sjønær beliggenhet

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 116 kvm
Total BRA: 157 kvm





Plantegning Laget Av Fokus Foto Med Cubicasa Teknologi. Tegningen Er Ikke Målbar.











Kjøkkenet fremstår som lyst og innbydende, med åpen himling og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir en fin romfølelse.





Her kan du samle venner og familie til hyggelige stunder med sjøgløtt i horisonten og utsikt mot stadion, nabolaget og båthavna.

Kjøkkenet er pent med slette fronter. Gulvet er lagt med fliser og vannbåren varme, og vinduene har utvendig solskjerming.



Videre inn fra kjøkkenet kommer du til åpen stue som enkelt kan møbleres etter eget ønske.





En nydelig peis er et smykke i rommet, og skaper varme og god atmosfære – et naturlig samlingspunkt enten man ønsker en rolig kveld alene eller koselig samvær med gjester.

Rommet kan innredes akkurat slik man ønsker, og sones inn etter behov.











Det som i dag brukes som hovedsoverom er av god størrelse, med plass til seng og øvrige oppbevaringsmuligheter. God størrelse med vindu ut mot hagen.





Soverommet er så romslig at det i dag brukes mer som et familierom. Her er det innredet med dobbeltseng på den ene siden av rommet og enkeltseng på den andre. Rommet er av god og stor størrelse, og kan innredes eller brukes akkurat slik man ønsker.

Soverommet i 1.etasje er av god størrelse, med god plass til dobbeltseng, skap eller øvrige oppbevaringsmuligheter.

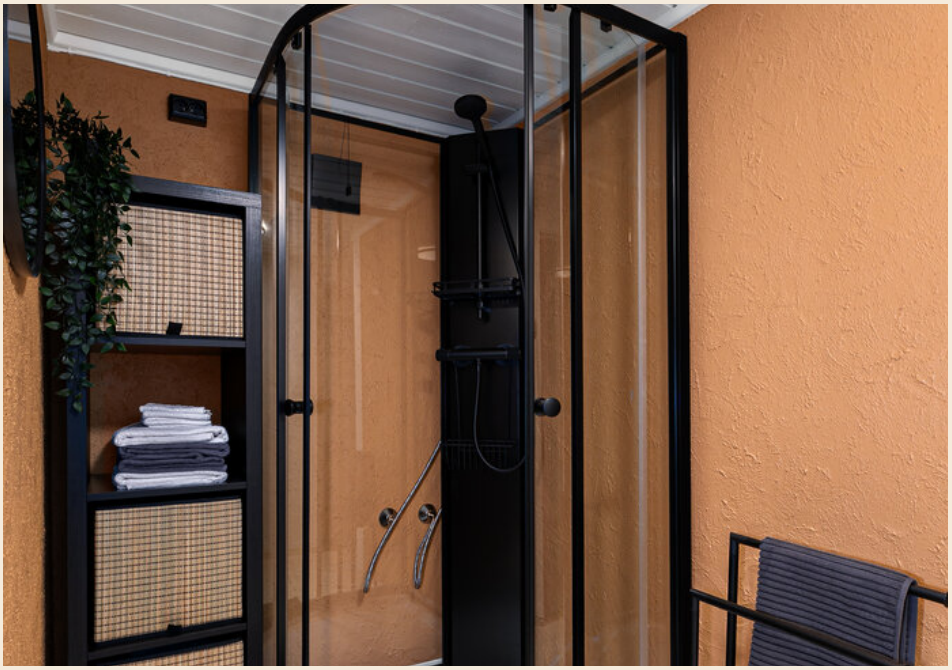






Praktisk kombinert bad og vaskerom, med innredning som består av kum, kar og avløp til vaskemaskin, samt innsatt dusjkabinett. Et smart og funksjonelt rom som dekker flere behov.





Praktisk med eget toalettrom i 1.etasje, som er fint å ha når man har gjester på besøk. Her er det innredet med toalett og servant samt teknisk rom.







Innholdsrik og pen familiebolig over to plan med en integrert samt dobbel garasje.





Tomten er pent opparbeidet og på 940 kvm, med god plass for både lek, avslapning og hygge. Uteplasser på begge sider av huset sikrer sol store deler av dagen, uansett hvor på dagen man ønsker å nyte uterommet.





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0214/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Judehavskleiva 32, 4870 FEVIK
Gnr 44, bnr 173 i Grimstad kommune

Selgere
Arild Hegreberg
Christina Elizabeth Dorothea Hegreberg

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
121 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
142 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 972 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 992 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1968

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 242 kvm
BRA-e: 52 kvm
Totalt BRA: 294 kvm
TBA: 55 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 116 kvm. Vindfang, mellomgang, soverom, vaskerom, teknisk rom, bod og garasje.
BRA-e: 41 kvm. Garasje
Total BRA: 157 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 126 kvm. Stuer, sommerstue/vinterhage, kjøkken, bad og 2 soverom.
BRA-e: 11 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 137 kvm.
TBA: 55 kvm.

Solforhold
Sol fra tidlig morgen og frem til ca. kl. 21: 00.

Innhold
1.etasje: Vindfang, mellomgang, soverom, vaskerom, teknisk rom/toalettrom, kjellerstue og garasje.
2.etasje: Stuer, sommerstue/vinterhage, kjøkken, bad, 2 soverom.

Utvendige boder og dobbelt garasje.

Standard
- 1.etasje -

Vindfang/ Mellomgang
I både vindfang og gang er det vannbåren varme i gulvet. Fra vindfanget er det dør inn til det som i dag brukes som kjellerstue, og videre dør ut til garasjen. Gangpartiet nede har mangfoldige bruksmuligheter, og er i dag innredet med sofa og en peisovn som skaper en lun og fin stemning.

Kjellerstue
Kjellerstuen brukes i dag som en koselig stue som gir ekstra rom for avslapning. Her er det god plass til sofagruppe og TV-møbler – et perfekt sted for spillkvelder, barne-TV eller en rolig stund med en bok. Rommet var opprinnelig verksted da nåværende eier flyttet inn, og gir dermed gode muligheter for videre bruk.

Soverom
Soverom av god størrelse, med god plass til dobbeltseng, skap eller øvrige oppbevaringsmuligheter.

Toalettrom/teknisk rom
Praktisk med eget toalettrom, som er fint å ha når man har gjester på besøk. Her er det innredet med toalett og servant samt teknisk rom.

Bad/ Vaskerom
Praktisk kombinert bad og vaskerom, med innredning som består av kum, kar og avløp til vaskemaskin, samt innsatt dusjkabinett. Et smart og funksjonelt rom som dekker flere behov.

Boder
To innvendige boder i huset, utvendig svalgang mot garasjen, en utvendig bod på baksiden av huset, samt en frittstående lekehytte i hagen. Det er ikke lagt inn strøm i de utvendige bodene eller lekehytta.

- 2.etasje -

Kjøkken
I tilbygget fra 2009 ble det laget et lekkert kjøkken med åpen himling og store vindusflater, noe som gir en lys og innbydende romfølelse. Vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys, gir fine lysforhold og utsikt mot kunstgressbanen og båthavna. Her er det god plass til et stort spisebord, og kjøkkenet har direkte utgang til verandaen. Gulvet er lagt med fliser og vannbåren varme, og vinduene har utvendig solskjerming. Et hyggelig sted å samle venner og familie, med sjøglimt i horisonten og utsikt mot stadion, nabolaget og båthavna.

Stue
Åpen, lys og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. En nydelig peis er et smykke i rommet, og skaper varme og god atmosfære – et naturlig samlingspunkt enten man ønsker en rolig kveld alene eller koselig samvær med gjester. Rommet kan innredes akkurat slik man ønsker, og sones inn etter behov.

TV-stue
I dag innredet som en egen avlukket TV-stue som skaper en koselig og intim atmosfære. Rommet kan også fungere som ekstra soverom ved behov. Skyvedør gjør at man kan lukke av og skape et mer avgrenset rom, eller la det stå åpent for en mer sammenhengende løsning.

Sommerstue/ Vinterhage
Hyggelig vinterhage med store vindusflater og utgang til veranda og hage. Rommet fungerer som en helt magisk forlengelse av stuen, hvor man kan nyte sene sommerkvelder. Skyvedøren kan åpnes opp for en sømløs overgang til uterommet, eller lukkes igjen om man vil sitte inne på vindfulle, men solrike dager.

Hovedsoverom
Det som i dag brukes som hovedsoverom er av god størrelse, med plass til seng og øvrige oppbevaringsmuligheter. God størrelse med vindu ut mot hagen.

Soverom
Soverommet er så romslig at det i dag brukes mer som et familierom. Her er det innredet med dobbeltseng på den ene siden av rommet og enkeltseng på den andre. Rommet er av god og stor størrelse, og kan innredes eller brukes akkurat slik man ønsker.

Bad
Baderomsinnredningen består av dusjhjørne, dobbel servant og vegghengt klosett. Et lyst og tidløst bad med grå fliser på gulvet og hvite, lyse vegger.

Garasjer
Dobbel garasje med montert el-bil-lader. I tillegg er det en enkel garasje med inngang til kjellerstuen, samtidig som det er god plass til parkering på eget gårdstun. To ting jeg vil dobbeltsjekke med dere: boder-avsnittet var litt vanskelig å tyde i notatene – jeg har tolket det som to innvendige boder (uten spesifikk bruk nevnt), si fra om jeg har misforstått noe der. Og kjøkkenet – dere skrev både 2009 og 2010 som byggeår, jeg har brukt 2009 siden det stemmer med det dere skrev tidligere om tilbygget.

Diverse:
- Vannbåren varme i gulv i gang, yttergang i underetasjen, gulv på kjøkken og radiator i stuen.
- Kun kaldt øverloft med god utlufting.
- Stoppekran i teknisk rom og garasje øst.
- VVS bereder à 2010 modell, 198 liter, montert i teknisk rom.
- Varmepumpe i fra ca 2011 montert.

Parkering
Både dobbelgarasje med el-bil lader og enkelgarasje. Det er også god plass til parkering på stort gårdsrom med beleggningsstein.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser:
2026; montert dusj i vaskerom, lagt nye terassebord på terrasen i front, ny ytterdør ut fra kjellerstua.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 31. mai 2024
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: 1710880
Forsikret i: If

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: Utført av tidligere eier som oppgir at hen er tømrer
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av faglært tømrer
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Grunnmursplate montert på tilbakeførte vegger i 2009
Ukjent hvilket firma
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: Agder Energi nett as. Årstall 2018
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? I 2025
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fevik Elektro
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, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke, utenom at tilbygget ble oppført i 2009

Feil og mangler

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Det kommer noe vann/fukt gjennom betongdekke på den eldste garasjen
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja
Beskriv: Noe sprekk i mur på nordsiden
20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Nei
Eventuell kommentar: Kan ikke garantere at Asko dampovn på kjøkken fungerer da denne ikke er funksjonstestet

Offentlige og private forhold

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?
Salgsoppgave, Matrikkelrapport fra Geodata i 2023

Bygningssakkyndig
Erik Sørensen AS

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:

Enebolig
Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
A.3.21.4 Fuktsikring og drenering,TG 2
Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger i 2009. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen.

Årsak: Svikt i dreneringen.

Konsekvens:
Vil fukte inn i U- etasjen.

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
A.3.22.3 Terrengforhold,TG 2
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

Årsak: Terrengforhold iht. NS-3600.

Konsekvens:
Ekstra fuktbelastning på mur.

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering,TG 2
Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Årsak: Alder.

Konsekvens:
Aldringen kan medføre økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng
A.3.20.2 Platting av heller eller støpt dekke som ligger inntil boligen,TG 2
Terrasse side syd har dekke i betong belagt med fliser,

ingen membran og fliser er ikke montert ute ved ende syd hvor det lekker litt ned i garasjen under.

Terrasse nord-øst har dekke belagt med glassfiber, lar seg ikke inspiserte pga. dekkebord.

Årsak: Alder og utførelse.

Konsekvens:
Tekkingen trenger utbedringer.

Yttervegg
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning,TG 2
Kledning er av type stående og noe liggende, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Kledning av eldre dato er ikke lektet ut.

Råte i enkelte kledningsbord på vegg nord ved bunn av bordene.

Årsak: Alder.

Konsekvens:
Råte vil på sikt eskalere.

Vinduer og ytterdører
A.3.17.3 Vinduer,TG 2
Vinduene og ytterdører er i tre og plast med isolerglass. Noen er også av type koblet i U- etasjen og 1 stk. med 1 lag glass. Vinduer har vanlig elde mht. alder.

Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling og noe råte i vindu til garasje syd på vegg syd.

Årsak: Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens:
Vil foreldes raskere uten vedlikehold.

Yttertak
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking),TG 2
Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord og sutaksplater. Tekkingen er i fra ca midten av 80 tallet og har vanlig elde mht. alder.

Årsak: Alder, hovedsakelig undertaket.

Konsekvens:
Må holdes under oppsikt.

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)
A.2.5.3 Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging),TG 2
Fukt er målt i gulv ute ved yttervegger og i bunnen av nevnte vegger. Er synlig i enkelte rom, hovedsakelig ved side vest. Fukt er relatert til utvendig drenering.

Hulltaking utelatt pga. synlige murvegger.

Årsak: Svikt i utvendig drenering.

Konsekvens:
Fukt vil på sikt eskalere.

Våtrom (bad og vaskerom), Vaskerom U- etasjen
Samlet vurdering:,TG 3
Slik rommet fremstår pr. i dag er det nå modent for renovering/oppgradering, gjelder hovedsakelig gulv og utlufting.

Årsak: Utførelse.

Konsekvens:
Gulv er ikke tett ved sluk.

Tiltak:

Nytt belegg på gulv med fall til sluk og ordne utlufting.

Estimert kostnad: 65 000 kr

Våtrom (bad og vaskerom), Bad 1. etasje
A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger,TG 2
Membran er i følge tidligere opplysninger belegg på gulv og plater på vegger. Skal være montert smøremembran.

Årsak: Utførelse, tidligere belegg burde vært fjernet før membran ble montert.

Konsekvens:
Må holdes under oppsikt.

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom,TG 2
Før 2013:
Ingen dokumentasjon på oppbygningen av rommet med hensyn til kontroll/sjekkliste, bilder, uavhengig kontroll.

Årsak: Manglende dokumentasjon iht. NS-3600.

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, oppbygning og levetid for bygningsdelen.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
A.2.13.1 Vannledninger,TG 2
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i teknisk rom og garasje øst, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system på deler av anlegget.

Halve levetiden er nå passert på deler av anlegget.

Årsak: Alder, halve levetiden er nå passert.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid. Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann),TG 2
Avløpsrør er i plast og soil.

Årsak: Alder, halve levetiden er nå passert.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. dette kan medføre kostander og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer samt. fryseboks medfølger.

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

Følger ikke med:
- TV i hagestuen

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.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Ved
- Elektrisitet
- Varmepumpe
- Vannbåren varme i gulv i gang, yttergang i underetasjen, gulv på kjøkken og radiator i stuen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 24 738 kWh kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 9 270,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Feie/tilsynsgebyr, vann, avløp og renovasjon

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.
Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt
Kr 6 213,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Grimstad kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 087 874,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 351 494,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr: 1710880

TV/Internett/Bredbånd
Telia

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 939 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.

Adkomst
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 har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger idyllisk til på Fevik, rett ved Feviktoppen, et populært og attraktivt område med kort vei til det meste. Her finner du både skole, barnehage, dagligvarebutikker, treningssenter, frisør, take-away, restaurant, velværesenter, legesenter, tannlege og bakeri, samt holdeplass for offentlig kommunikasjon – alt i gangavstand.

Området byr på mye grønt og vakker natur, med kort vei til sjøen og flere fine turområder. Fra boligen kan du gå tur til Breivika og Movika, eller følge den koselige promenaden bort til tradisjonsrike Strand Hotel, som tilbyr bar, restaurant og underholdning. Det er også fint å ta seg en spasertur i nærmiljøets koselige gater, eller benytte seg av Fevik lysløype til aktivitet året rundt.

For fritidsaktiviteter er det gode tilbud i nærheten, med blant annet fotball, karate og biljardklubb. Nede ved sjøen ligger båthavna, hvor man enkelt kan komme seg ut i den nydelige skjærgården – og badstue på brygga gir en ekstra hyggelig ramme for et bad, sommer som vinter.

Boligen ligger midt mellom Grimstad og Arendal, med kort vei til alle fasiliteter i begge byer. Det er dessuten bare litt over en halvtime til Kjevik flyplass, Sørlandssenteret og Dyreparken.

Offentlig kommunikasjon
Feviktoppen - Totalt 5 ulike linjer - ca. 5 minutter i gåavstand.
Rise stasjon - Linje R50 - ca. 14 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 42 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager
Fevik barnehage (1-5 år) - ca. 6 minutter i gåavstand.
Tykkåsen barnehage (1-6 år) - ca. 16 minutter i gåavstand.
Hausland barnehage (0-5 år) - ca. 21 minutter i gåavstand.

Skoler
Fevik skole (1-10 kl.) - ca. 7 minutter i gåavstand.
Dahlske videregående skole - ca. 14 minutter i kjøreavstand.
Drottningborg videregående skole - ca. 12 minutter i kjøreavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 20 minutter i kjøreavstand.

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.

Det foreligger ferdigattest for Påbygg, garasje m. kjøkken, flytte innkjørsel datert 02.12.2009.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger fra 1967, men det er registrert enkelte avvik fra disse. På soverommet skal vinduet ha blitt flyttet fra veggen ut mot garasjen til veggen ved siden av, angivelig i forbindelse med at garasjen ble påbygget. På de godkjente tegningene er betegnelsen på dagens WC vanskelig å tyde – dersom rommet opprinnelig var en bod, vil dette kreve bruksendring. Takstmann har satt dette som teknisk rom.
Den opprinnelige integrerte garasjen utgjør i dag deler av entré/inngangsparti og gang. Dagens kjellerstue er det ikke mulig å fastslå hva opprinnelig var, ettersom dette er markert med overstrykning på tegningene.
I 2006 ble det oppført tilbygg på sydsiden, og i 2009 ble det oppført tilbygg med kjøkken og ny dobbel garasje.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Områder for boliger m/tilhørende anlegg, Anlegg for idrett og sport, Annet friområde, Områder for forretning, Kjørevei, Gangveg

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

4202/44/173:
14.04.1965 - Dokumentnr: 899 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4202 Gnr:44 Bnr:165

07.12.2015 - Dokumentnr: 1143160 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:44 Bnr:308

01.01.2020 - Dokumentnr: 1671768 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0904 Gnr:44 Bnr:173

29.03.1982 - Dokumentnr: 1597 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:44 Bnr:174
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
Betyr: Eier av gnr. 44/174 fremtidige eiere av eiendommen forplikter seg til å holde lovlig avstand fra egen bygning til en planlagt garasje/bygning på gnr. 44/173.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

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
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 500,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 13 650,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - max 3 betalte kr. 2 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Boligfilm - Trukket fra tilrettelegging kr. 3 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport - faktureres direkte . kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 121 200,- 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. 3 900,-.

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 11. september 2026

Ansvarlig megler
Christian Eik, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 92884257

Megler
Ida Michelle Vatne, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 99161211

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.

Judehavskleiva 32

Nabolaget Fevik sentrum - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Fevik skole (1-10 kl.) 604 elever, 38 klasser	**7 min** 0.5 km
Drottningborg videregående sko... 200 elever, 7 klasser	**12 min** 7 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	**14 min** 10.2 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Strand Hotel Fevik	**13 min**
Strand Hotell, Fevik	**14 min**

Offentlig transport

Feviktoppen Totalt 5 ulike linjer	**5 min** 0.4 km
Rise stasjon Linje R50	**14 min** 12.5 km
Kristiansand Kjevik	**42 min**

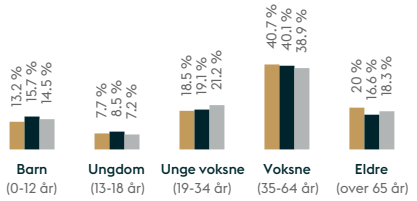
Barnehager

Fevik barnehage (1-5 år) 45 barn	**6 min** 0.4 km
Tykkåsen barnehage (1-6 år) 34 barn	**16 min** 1.1 km
Hausland barnehage (0-5 år) 55 barn	**21 min** 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Fevik	**6 min**
Meny Fevik	**7 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 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Fevik stadion	**2 min**
Fevik ungdomsskole	**7 min**
SKY Fitness Fevik	**8 min**

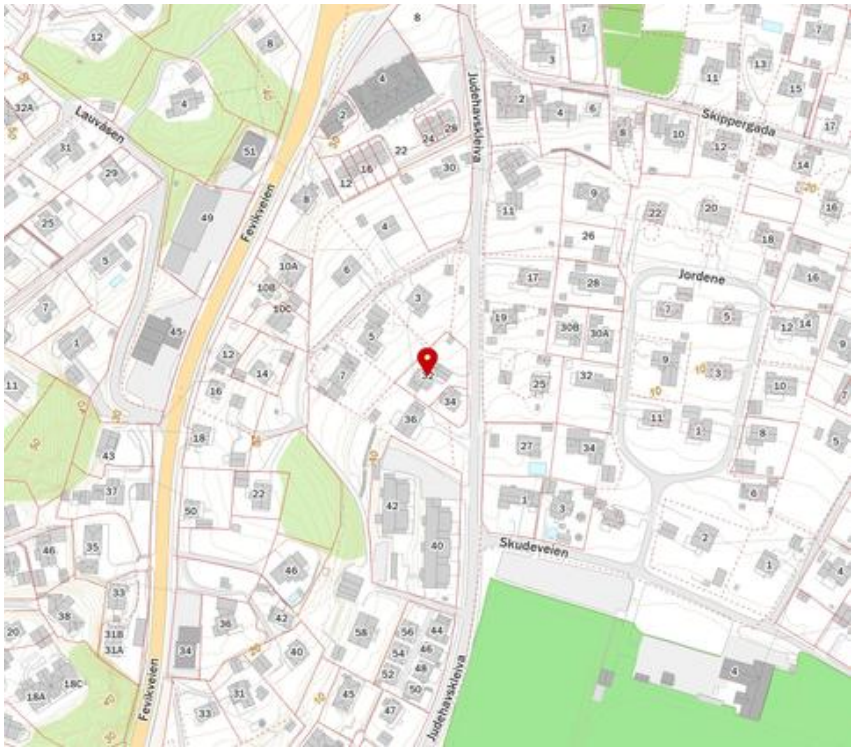
«Fint å bo på Fevik for her er det kort vei til naturen og strendene.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Gateparkering
Lett 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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

Tilstandsrapport - NS 3600:2025

Judehavskleiva 32

4870 Fevik

Gnr: **44** Bnr: **173**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *337460*
Opprettet: *03.09.2026*
Utskrift: *11.09.2026*

Erik Sørensen AS

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

Innledning

Formål
Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand ved befaringstidspunktet, og er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Analysen omfatter forhold som har betydning for funksjon, levetid og verdi. Forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Rapporten
Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2025 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Grunnlag og metode
Vurderingene er basert på:
• visuelle observasjoner
• enkle kontroller
• tilgjengelig dokumentasjon
• opplysninger fra eier
• stikkprøvekontroll
Undersøkelsen er i hovedsak visuell og ikke-destruktiv.
Bygningen vurderes opp mot det som er normalt for tilsvarende bygg med samme alder, utførelse og byggeskikk.

Omfang og begrensninger
Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige bygningsdeler.
Følgende inngår normalt ikke:
• skjulte konstruksjoner og installasjoner
• detaljert kontroll eller funksjonstesting av tekniske anlegg
• estetiske forhold og løsninger
Forhold som begrenset tilgang, værforhold eller bruk av bygningen kan påvirke hva som er kontrollert. Det kan derfor forekomme feil og mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsgrader
Tilstandsgrad angis etter kriteriene i gjeldende NS 3600.
Nedenfor gis en forenklet og generell forklaring på tilstandsgradene, mens den enkelte tilstandsgrad fastsettes etter de konkrete kriteriene som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller forholdet i NS 3600.

• TG0 – Ingen avvik. Bygningsdelen er tilnærmet ny, uten tegn til slitasje, og dokumentasjon på faglig god utførelse foreligger.
• TG1 – Mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak anses ikke nødvendig.
• TG2 – Vesentlige avvik. Bygningsdelen kan ha feil utførelse, skade eller symptomer på skade, sterk slitasje, nedsatt funksjon eller alder som tilsier behov for vedlikehold eller tiltak.
• TG3 – Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har forhold som tilsier behov for utbedring straks eller innen kort tid, eller det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
• TG IU – Ikke undersøkt. Bygningsdelen kunne ikke undersøkes på grunn av manglende tilgjengelighet eller andre forhold.

Kostnadsanslag
Kostnadsanslag for TG3 er vurderinger basert på erfaringstall og faglig skjønn. Faktiske kostnader vil kunne avvike, og anslagene er ikke å anse som tilbud.

Forutsetninger
Opplysninger fra eier og tilgjengelig dokumentasjon er lagt til grunn der dette foreligger. Det er ikke foretatt full verifikasjon av alle opplysninger.

Bruk av skjematur fra Byggekost.no
Rapporten er utarbeidet ved bruk av Byggekost sitt digitale verktøy. Hjelpetekster, struktur og veiledning i systemet er basert på Byggekost sin faglige tolkning av gjeldende regelverk og standarder.

Bygningssakkyndig / Takstingeniør
Den bygningssakkyndige har selvstendig og fullt ansvar for:
• faglige vurderinger
• konklusjoner og valg av tilstandsgrader
• etterlevelse av gjeldende lover, forskrifter og standarder
Byggekost fungerer kun som leverandør av verktøy og har ikke ansvar for innholdet i den enkelte rapport.
Den bygningssakkyndige må selv gjøre seg kjent med gjeldende forskrifter og standarder.

Ansvar og bruk
Rapporten er utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig.
Annen bruk må avklares særskilt.
Rapporten gjelder kun for de forhold som er beskrevet, og for tidspunktet den er utarbeidet.

Vurderingsgrunnlag og referansenivå
Som hovedregel legges til grunn:
• byggeregler på oppføringstidspunktet
• vanlig byggeskikk for perioden
Avvik vurderes etter kriteriene i gjeldende forskrift og NS 3600, med hensyn til funksjon, risiko og konsekvens.

Levetid
Levetidsvurderingene er basert på anerkjente bransjenormer, erfaringstall og alminnelige prinsipper for byggforvaltning og vedlikehold.

Videre undersøkelser
Ved usikkerhet, begrenset tilgang eller registrerte avvik kan det være behov for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen.

Arealopplysninger

Arealmåling basert på siste utgave av NS 3940.

- Målegrunnlag og usikkerhet:
Det gjøres oppmerksom på at:
• målinger kan ha naturlige avvik og toleranser
• skråtak, innredninger, sjakter og konstruksjoner kan påvirke arealet
• begrenset tilgjengelighet kan gi usikkerhet
Mindre avvik mellom oppgitte og faktiske arealer kan forekomme.

- Avgrensninger:
Følgende forhold inngår normalt ikke i kontrollen:
• kontroll av tegninger opp mot faktisk utførelse
• kontroll av byggesak, godkjenninger eller lovlighet
• etterprøving av tidligere oppmålinger
Arealer er ikke kontrollmålt mot offentlige registre.

-Forutsetninger:
Opplysninger om areal kan i noen tilfeller være basert på:
• tidligere dokumentasjon
• tegninger
• opplysninger fra eier
Slike opplysninger er ikke nødvendigvis verifisert.

- Ansvar:
Den bygningssakkyndige er ansvarlig for utført oppmåling og vurdering.
Byggekost leverer kun system og struktur for registrering av arealopplysninger.

- Viktig for kjøper:
Arealer bør ikke alene legges til grunn for kjøpsbeslutning.
Ved behov anbefales egen kontrollmåling.

Øvrige forhold

• Egenerklæringsskjema fylles ut av eier og skal foreligge ved befaring.
• Teknisk verdi beregnes som nybyggverdi med fradrag for alder, slitasje, vedlikehold og påviste avvik.
• Hulltaking utføres ved behov, normalt i våtrom, rom under terreng, badstue og kjølerom.
• I henhold til NS 3600 benyttes undersøkelsesnivå 1, med nivå 2 for våtrom og rom under terreng.
• Personopplysninger behandles i samsvar med gjeldende regelverk og kun i nødvendig omfang.

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

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

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

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

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

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
1 stk

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad 1. etasje
A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
23 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
A.3.21.3 Grunnmur

Yttervegg
A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon

Vinduer og ytterdører
A.3.17.3 Ytterdører

Yttertak
A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak
A.3.18.2 Takrenner og nedløp
A.3.18.4 Skorsteiner over tak

Kjøkken
A.2.2.1 Overflater – Vegger
A.2.2.1 Overflater – Himling
A.2.2.2 Overflater – Gulv
A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
A.2.2.6 Innredning

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
A.2.13.3 Varmtvannsbereder
A.2.13.4.2 Varmesentral
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe)

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad 1. etasje

A.2.1.1 Overflater – Vegger

A.2.1.1 Overflater – Himling

A.2.1.2 Overflater – Gulv

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

A.2.1.5 Ventilasjon

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG 2
12 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

A.3.22.3 Terrengforhold

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng

A.3.20.2 Platting av heller eller støpt dekke som ligger inntil boligen

Yttervegg

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

Vinduer og ytterdører

A.3.17.3 Vinduer

Yttertak

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)

A.2.5.3 Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

A.2.13.1 Vannledninger

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad 1. etasje

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

TG 3
1 stk

Våtrom (bad og vaskerom) - Vaskerom U- etasjen

Samlet vurdering: **65 000,-**

Estimerte kostnader på TG3 **65 000,-**

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med 2 stk. integrerte garasje beliggende på en sentral og opparbeidet tomt. Boligen er i ettertid påbygd side syd og øst og flere rom innvendig oppgradert. Har nå utvendig behov for noe vedlikehold, det som først står for tur er terrassedekke syd og kledning med råteskader. Dreneringen trenger på sikt utbedringer. Innvendig er det vaskerommet i U- etasjen.
Bu er med egne kommentarer.
Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppsummering av HMS

Enebolig

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng

A.3.20.2 Platting av heller eller støpt dekke som ligger inntil boligen
Rekkverket burde vært med 1m høyde.

Konsekvens:
Lavt rekkverk gir redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker.

Tiltak:
Utbedre høyden på rekkverk.

Yttertak

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
Avvik:
Manglende snøfangere på taket.

Konsekvens:
Kan føre til at snø og is raser fra taket, med risiko for personskader og skader på eiendom og tekniske installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å montere snøfangere for å redusere risikoen for ukontrollert nedfall av snø og is.

Innvendige trapper

A.2.10.1 Innvendige trapper
Avvik:
Utførelse.

Konsekvens:
Medfører risiko for fallskader ved bruk.

Tiltak:
Montere håndløpere og barnesikring.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Christina Elizabeth D. Hegreberg
Arild Hegreberg

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen
Arild Hegreberg
Christina Elizabeth D. Hegreberg

Besiktigelsesdato: 27.08.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Judehavskleiva 32, 4870 Fevik **Kommunnr:** 4202 **Kommune:** Grimstad

Gnr	Bnr
44	173

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Christina Elizabeth D. Hegreberg
Arild Hegreberg

Dokumentasjonskontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.		

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

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

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1968	09	Kjøkken
	06	Tilbygg side syd.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2023, Areal- og volumberegninger av bygninger. Areal oppgis i kvadratmeter og gjelder for tidspunktet oppmålingen fant sted. Arealopplysninger gjelder faktiske målte arealer. At et areal er målbart etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet eller bruken er godkjent av kommunen. Eventuelle avvik mellom faktisk bruk og byggetillatelse omtales under punktet for Lovlighet.

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Inngår normalt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-e	TBA
U- etasjen		116	41	
1. etasje		126	11	55
	Sum:	**242**	**52**	**55**
	Sum BRA:	**294**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	**BRA-i:** Vindfang, mellomgang, soverom, vaskerom, teknisk rom, bod, garasje. **BRA-e:** Garasje.
1. etasje	**BRA-i:** Stuer, sommerstue, kjøkken, bad, 2 soverom. **BRA-e:** Utvendig bod. **TBA:** 2 terrasser.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring — Pkt. A.3.21

Vurdering / Avvik

A.3.21.1 Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

TG 1

A.3.21.3 Grunnmur
Grunnmur består av sementblokker, Leca, isoblokker. Noen sprekker i utvendig puss side nord og syd, virker stabile.

TG 2

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering
Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger i 2009. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen.

Årsak:
Svikt i dreneringen.

Konsekvens
Vil fukte inn i U- etasjen.

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk — Pkt. A.3.22

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.22.3 Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

Årsak:
Terrengforhold iht. NS-3600.

Konsekvens
Ekstra fuktbelastning på mur.

TG 2

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering
Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Aldringen kan medføre økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng — Pkt. A.3.19-20

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.20.2 Platting av heller eller støpt dekke som ligger inntil boligen
Terrasse side syd har dekke i betong belagt med fliser, ingen membran og fliser er ikke montert ute ved ende syd hvor det lekker litt ned i garasjen under.

Terrasse nord-øst har dekke belagt med glassfiber, lar seg ikke inspiserte pga. dekkebord.

Årsak:
Alder og utførelse.

Konsekvens
Tekkingen trenger utbedringer.

Yttervegg

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon
Konstruksjon består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 2

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning
Kledning er av type stående og noe liggende, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Kledning av eldre dato er ikke lektet ut.

Råte i enkelte kledningsbord på vegg nord ved bunn av bordene.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Råte vil på sikt eskalere.

Vinduer og ytterdører

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.17.3 Vinduer
Vinduene og ytterdører er i tre og plast med isolerglass. Noen er også av type koblet i U-etasjen og 1 stk. med 1 lag glass. Vinduer har vanlig elde mht. alder.

Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling og noe råte i vindu til garasje syd på vegg syd.

Årsak:
Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens
Vil foreldes raskere uten vedlikehold.

TG 1

A.3.17.3 Ytterdører
Flere av ytterdørene er av nyere dato, har vanlig elde.

Yttertak

Pkt. A.3.18

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler med kryssavstivning. Ingen tilgang til utbygg side øst, er kledd inne. Isolasjon lagt ut hvor det i tillegg er etterisolert. Er som forventet ut i fra alder. Loft har god utlufting.

TG 2

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord og sutaksplater. Tekkingen er i fra ca midten av 80 tallet og har vanlig elde mht. alder.

Årsak:
Alder, hovedsakelig undertaket.

Konsekvens
Må holdes under oppsikt.

TG 1

A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak
Beslag over tak virker ok på utforming.

TG 1

A.3.18.2 Takrenner og nedløp
Renner og nedløp er i plastbelagt stål av nyere dato. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
Stigetrinn montert.

Snøfangere mangler.

TG 1

A.3.18.4 Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.

Loft (innredet loftetasjerom) — Pkt. A.2.6

Beskrivelse

Kun kaldt øverloft med god utlufting.

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje) — Pkt. A.2.5

Vurdering / Avvik

A.2.5.1 Overflater – Vegger
Vegg i mur, påforet i enkelte rom.

A.2.5.1 Overflater – Himling
Himling med plater og panel.

A.2.5.2 Overflater – Gulv
Gulv i betong, påforet i enkelte rom.

TG 2

A.2.5.3 Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)
Fukt er målt i gulv ute ved yttervegger og i bunnen av nevnte vegger. Er synlig i enkelte rom, hovedsakelig ved side vest. Fukt er relatert til utvendig drenering.

Hulltaking utelatt pga. synlige murvegger.

Årsak:
Svikt i utvendig drenering.

Konsekvens
Fukt vil på sikt eskalere.

Våtrom (bad og vaskerom) Vaskerom U- etasjen

Pkt. A.2.1

Vurdering / Avvik

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Veggene er med plater, dårlig valgt løsning med kun tapet på vegger i våtsone ved kar.

A.2.1.1 Overflater – Himling
Himling er med malt panel.

A.2.1.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med belegg, har oppkant mot vegger. Gulvet er tilnærmet flatt, har ca 10mm underhøyde ved dør.

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Belegg utgjør membran, går ikke ned i sluk syd hvor klemring mangler.

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
Avløp og vannrør er i plast, soil og kobber, avrenning ok.

A.2.1.5 Ventilasjon
Ventil montert i yttervegg, skal være mekanisk på våtrom.

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Vanlig standard på innredning som består av kum, kar og avløp til vaskemaskin.

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Litt fukt målt i gulvet ute ved yttervegg vest, er relatert til utvendig drenering.

Hulltaging er bort valgt pga. rør til kar står på yttervegg.

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom
Manglende dokumentasjon iht. NS-3600.
Ingen dokumentasjon på oppbygningen av rommet med hensyn til kontroll/sjekkliste, bilder, uavhengig kontroll.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, oppbygning og levetid for bygningsdelen.

TG 3

Samlet vurdering:
Slik rommet fremstår pr. i dag er det nå modent for renovering/oppgradering, gjelder hovedsakelig gulv og utlufting.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens
Gulv er ikke tett ved sluk.

Anbefalt tiltak:
Nytt belegg på gulv med fall til sluk og ordne utlufting.

Estimert kostnad:
65 000,-

Våtrom (bad og vaskerom) Bad 1. etasje

Pkt. A.2.1

Beskrivelse

Bad i fra 2019.

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Veggene er med fliser.

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Himling
Himling er med malte plater.

TG 1

A.2.1.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulvet i fra dør til sluk er 18mm.

TG 2

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Membran er i følge tidligere opplysninger belegg på gulv og plater på vegger. Skal være montert smøremembran.

Årsak:
Utførelse, tidligere belegg burde vært fjernet før membran ble montert.

Konsekvens
Må holdes under oppsikt.

TG 1

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

A.2.1.5 Ventilasjon
EL. vifte i yttervegg.

TG 1

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av dusjhjørne, vasker og vegghengt klosett.

TG 0

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet og bunnen av vegger ved dusjen, er vanlig pga. fuger trekker vann. Hvis membran er tett skal fukt stå mellom fliser og membran uten konsekvenser.

Hulltaking er bort valgt pga. fliser på vegg bak rør til dusjen.

TG 2

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom
Før 2013:
Ingen dokumentasjon på oppbygningen av rommet med hensyn til kontroll/sjekkliste, bilder, uavhengig kontroll.

Årsak:
Manglende dokumentasjon iht. NS-3600.

Konsekvens
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, oppbygning og levetid for bygningsdelen.

Kjøkken

Pkt. A.2.2

Beskrivelse

Kjøkken i fra 2010.

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Vegger
Veggene er med plater som er malt. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Himling
Himling er med malte plater.

TG 1

A.2.2.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med fliser.

TG 1

A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

A.2.2.6 Innredning
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder.
Kjøkkeninnredning er med speil fronter.

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

Pkt. A.2.11

Vurdering / Avvik

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller
Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Høydeavvik i vindfang U- etasje er 3mm.
Høydeavvik i gang U- etasjen er 5mm.

Høydeavvik i stue nord 1. etasje er 11mm.
Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 4mm.

Gulv i hall og vindfang U- etasjen er i følge tidligere opplysninger kun med kun ca 20mm isolasjon under fliser.

Innvendige trapper

Pkt. A.2.10

Vurdering / Avvik

A.2.10.1 Innvendige trapper
Trapp mellom U- og 1. etasje er av type sving, liten høyde i bunnen av løpet.
Håndløpere mangler på vegg og ingen barnesikring mellom trinnene.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen — Pkt. A.2.9

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
Peisovn i U- etasjen og peis i 1. etasje.
Pipe er i teglstein og i stål. Piper er inspisert av feievesenet i 09.01.2023 i følge tidligere opplysninger.

Ventilasjon generelt — Pkt. A.2.12

Vurdering / Avvik

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte
Ventiler i toppen av enkelte vinduer og i vegger til enkelte rom.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) — Pkt. A.2.13

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.13.1 Vannledninger
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i teknisk rom og garasje øst, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system på deler av anlegget.

Halve levetiden er nå passert på deler av anlegget.

Årsak:
Alder, halve levetiden er nå passert.

Konsekvens
Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.
Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Avløpsrør er i plast og soil.

Årsak:
Alder, halve levetiden er nå passert.

Konsekvens
Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. dette kan medføre kostander og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 1

A.2.13.3 Varmtvannsbereder
VVS bereder à 2010 modell, 198 liter, montert i teknisk rom.

TG 1

A.2.13.4.2 Varmesentral
Vannbåren varme i gang og vindfang U- etasjen, kjøkken 1. etasje. 1 stk. radiator tilkoblet i stue.

TG 1

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe)
Varmepumpe i fra ca 2011 montert, krever jevnlig service.

Geologiske forhold

Pkt. A.3.23

Vurderingen av geologiske forhold er basert på tilgjengelige offentlige kartdata, herunder NVEs aktsomhets- og faresonekart samt kommuneplanens arealdel, kombinert med visuelle observasjoner på befaringstidspunktet. Det utføres ikke geotekniske undersøkelser eller faglige vurderinger av grunnforhold, stabilitet eller skredfare, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom eiendommen ligger innenfor registrerte fare- eller aktsomhetsområder for skred, ras eller kvikkleire, eller det foreligger forhold som gir grunn til nærmere undersøkelser, skal dette omtales i rapporten.

Vurdering / Avvik

A.3.23.1 Skredfare
Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til NVE.

A.3.23.2 Flomfare
Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til NVE.

Lyd- og støyforhold

Pkt. 12.8

Vurderingen av lyd- og støyforhold er basert på byggeår, normal byggeskikk, visuelle observasjoner og tilgjengelige offentlige kartdata. Det er ikke utført lydmålinger eller tekniske undersøkelser av lydisolasjon eller utendørs støy, med mindre dette er særskilt avtalt. Eldre boliger må normalt forventes å ha svakere lydisolasjon enn nyere bygg. Dersom det er kjent at bygningsmessige endringer kan påvirke lyd- eller støyforhold, skal dette omtales i rapporten. Selv om eiendommen ikke ligger innenfor registrert støysone, kan støy fra trafikk, næring eller andre forhold likevel forekomme.

Sjekkliste for det lyd- og støyforholdet

Byggeår og forventet lydisolasjon

NR	Sjekkpunkt	Kommentar
1	1949–1969: Bygget har klart svakere lydisolasjon enn nyere bygg.	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er avklart om boligen ligger innenfor eller utenfor definerte støysoner iht. offentlig støykart?	Ja	Ligger ved akseptabel støysone.
2	Dersom boligen ligger innenfor støysone, er type støy og sone korrekt angitt?	Nei	
3	Dersom boligen ligger utenfor støysone, er det opplyst at boligen likevel kan være utsatt for støy?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	For boliger oppført før 1997 er det opplyst om normalt svakere lydisolasjon mot utendørs støy?	Ikke relevant	
5	Eventuelle endringer som påvirker lydisolasjon/støy er beskrevet, dokumentert der mulig, og det er opplyst at lydmålinger ikke er utført med mindre særskilt bestilt?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.8 Lyd- og støyforhold
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjon i boligen mot naboboenheter og mot utendørs støy, hvis dette ikke er bestilt som en tilleggssanalyse.

Elektrisk anlegg

Pkt. 12.5

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet gjennomgang basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier og visuelle observasjoner av synlige installasjoner og komponenter. Det utføres ikke målinger, belastningstester eller teknisk kontroll av anlegget, med mindre dette er særskilt avtalt. Formålet er å avdekke forhold som kan indikere behov for nærmere kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person. Dersom det registreres synlige avvik, manglende dokumentasjon, tegn til varmgang, skader eller andre forhold som kan medføre brann- eller elsikkerhetsrisiko, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Dokumentasjon fra siste el-tilsyn foreligger med dato og referanse?	Ja	07.04.25, dokumentasjon fremlagt.
2	Eventuelle avvik fra el-tilsyn er dokumentert utbedret?	Ikke relevant	
3	Det er mindre enn 5 år siden siste el-tilsyn, eller vurdering er gjennomført?	Ikke relevant	
4	Tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering av anlegget er opplyst?	Ikke relevant	
5	Sikringer løser ikke ut unormalt ofte (opplyst av eier)?	Nei	
6	Det er ikke opplyst om brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei	
7	Kursfortegnelse foreligger og samsvarer med antall sikringer?	Ja	
8	Det er ikke registrert brunsvidd plugg/ støpsel på varmtvannsbereder?	Nei	
9	Det er ikke synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller utstyr?	Nei	VVS bereder er med stikkontakt.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
10	Kabler er forsvarlig festet og uten synlige skader?	Ja	
11	Kabelinnføringer og hull i inntak/ sikringsskap fremstår som tette (uten demontering)?	Ja	
12	Samsvarserklæring foreligger for arbeid utført etter 01.01.1999?	Ja	
13	Samsvarserklæring inneholder beskrivelse av arbeid og dato?	Ja	
14	Samsvarserklæring dekker hele anlegget / relevante endringer?	Nei	

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.5 Elektrisk anlegg
Sikringsskap montert i stue 1. etasje på vegg nord.
Hovedsikring 63 ampere, 18 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Bilder



Branntekniske forhold

Pkt. 12.7

Vurderingen av branntekniske forhold er basert på visuelle observasjoner av synlige deler av blant annet brannskiller, rømningsveier, røykvarslere, slokkeutstyr og annet tilgjengelig sikkerhetsutstyr på befaringstidspunktet. Det er ikke utført funksjonstesting, målinger eller full brannteknisk gjennomgang, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det registreres åpenbare avvik, mangler ved rømningsvei, forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, eller synlige forhold som kan tyde på manglende brannteknisk utførelse etter byggeskikk eller regelverk på oppføringstidspunktet, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er ikke avdekket åpenbare ulovlige forhold (f.eks. ulovlig bruksendring)?	Nei	
2	Boligen fremstår å være inndelt i brannceller i tråd med krav på befaringstidspunktet?	Ja	
3	Boligen har tilfredsstillende rømningsveier i henhold til gjeldende krav?	Ja	
4	Det er ikke observert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet?	Nei	
5	Brannvarslingsanlegg (røykvarslere/ brannalarm) er installert og fremstår funksjonelt?	Ja	
6	Slokkeanlegg (f.eks. sprinkler/vanntåke) er installert der det er relevant?	Ikke relevant	
7	Manuelt slokkeutstyr (brannslange og/ eller håndslukker) er tilgjengelig?	Ja	
8	Håndslukker har tilfredsstillende alder og fremstår kontrollert/vedlikeholdt?	Ja	
9	Komfyrvakt er installert der dette er påkrevd (etter 2010)?	Ikke relevant	

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold Bu nord

Pkt. 3.22

Vurdering / Avvik

Bu nord
Grunnflate 6,6m2.

Grunnmur:
Mur er i betong, er noe løs ved dør. Gulvet er i betong, har noe ru overflate.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med stående kledning, har vanlig elde. Noe råte i enkelte bord på vegg øst.

Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler med liten dim.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av bord.

Bygningen har vanlig elde, noe løs mur ved dør og råte i kledning på vegg øst.

Signatur

Signatur

Rykene - 11.09.2026
Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

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
27. aug. 2026

Oppdragsnummer
39-0214/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Judehavskleiva 32, 4870 FEVIK

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Arild Hegreberg, Christina Elizabeth Dorothea Hegreberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. mai 2024

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: 1710880
Forsikret i: If

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: Utført av tidligere eier som oppgir at hen er tømrer

---

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av faglært tømrer.

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

---

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?

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grunnmursplate montert på tilbakeførte vegger i 2009 Ukjent hvilket firma

---

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: Agder Energi nett as. Årstall 2018

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? I 2025

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fevik Elektro

---

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

Nei

---

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, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke, utenom at tilbygget ble oppført i 2009

---

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

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)

Nei

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

Ja

Beskriv: Det kommer noe vann/fukt gjennom betongdekke på den eldste garasjen

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?

Ja

Beskriv: Noe sprekk i mur på nordsiden

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

Nei

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

Eventuell kommentar: Kan ikke garantere at Asko dampovn på kjøkken fungerer da denne ikke er funksjonstestet.

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?

Nei

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? Salgsoppgave, Matrikkelrapport fra Geodata i 2023

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 endinger 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: 39-0214/26

enova

Energiattest



Adresse **Judehavskleiva 32, 4870 FEVIK**	
Dato for energimerking **02.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343463**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **166797004**
Gårdsnummer **44**	Bruksnummer **173**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1968**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **295,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **208,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **240,43**

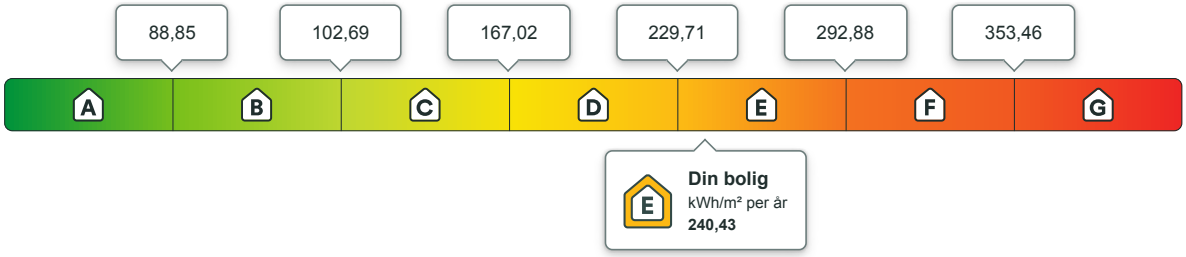
Judehavskleiva 32, 4870 FEVIK

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
43 759,21	**210,38**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Judehavskleiva 32, 4870 FEVIK

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Judehavskleiva 32, 4870 FEVIK

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 9: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 10: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 11: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 20: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 21: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 22: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 25: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 26: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 27: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 28: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 29: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 30: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Grimstad kommune
Adresse Postboks 123, 4891
Telefon

Utskriftsdato: 25.08.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 **Gårdsnr.:** 44 **Bruksnr.:** 173
Adresse: Judehavskleiva 32, 4870 FEVIK
Referanse: 39-0214/26

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar
Våningshuset fra 1967 er lovlig oppført og tatt i bruk, men det foreligger ikke ferdigattest.

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.

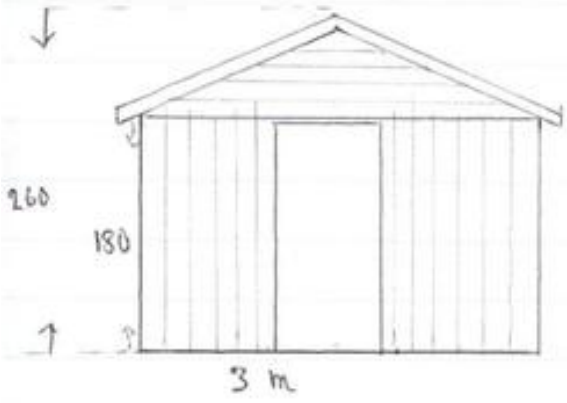
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

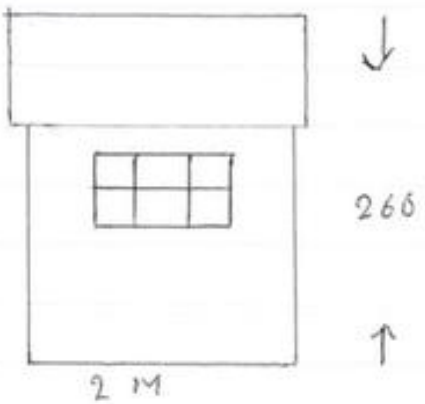
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Grimstad kommune
TEKNISK ETAT
5 SEPT. 1988
BEH. ☐ ARKIV ☐
ORIENT. ☐ NR.

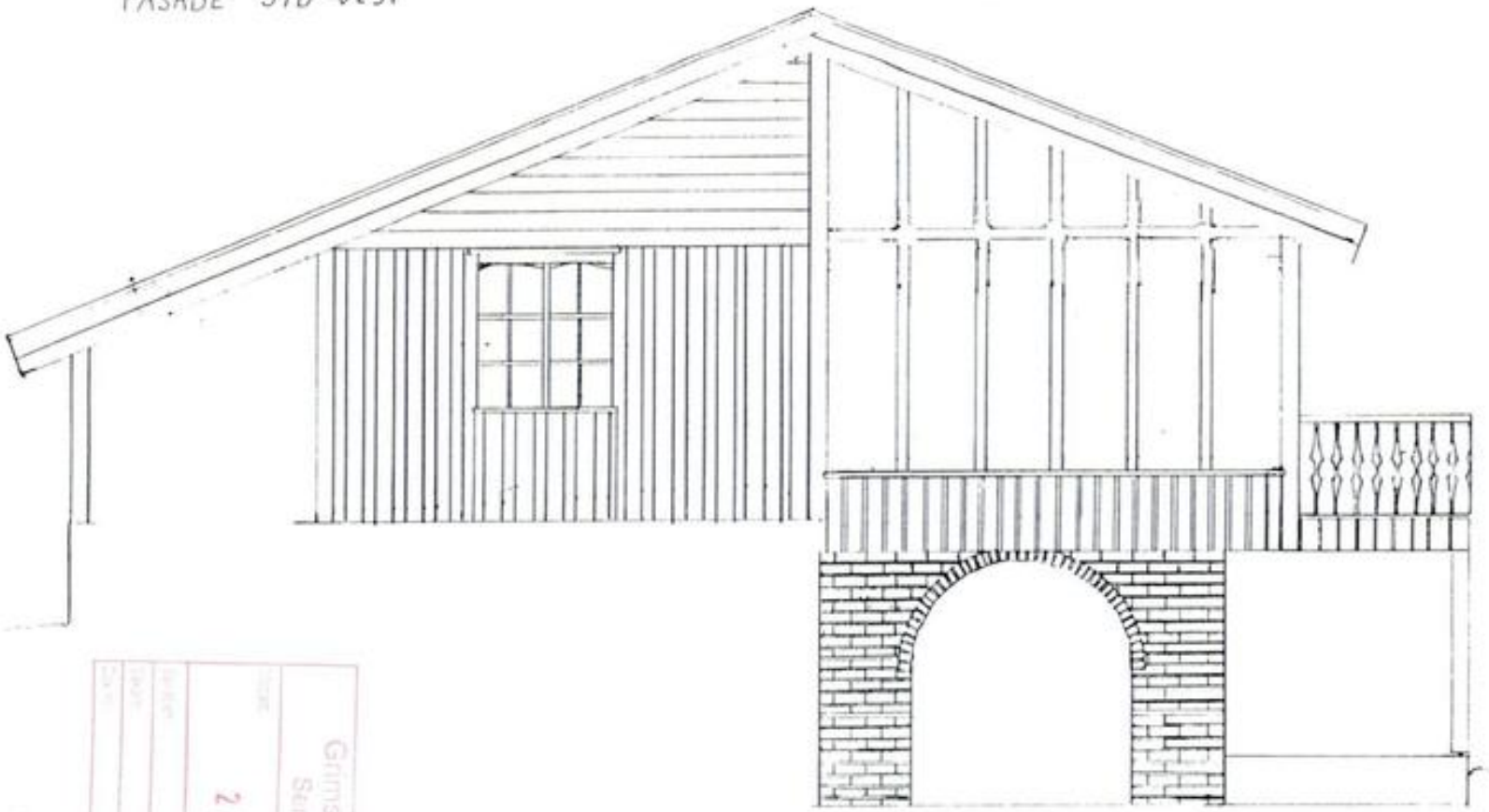
Redskapsbu

Godkjent på vilkår
?19-88 nr Ref. 317/88





FASADE SYD-VEST

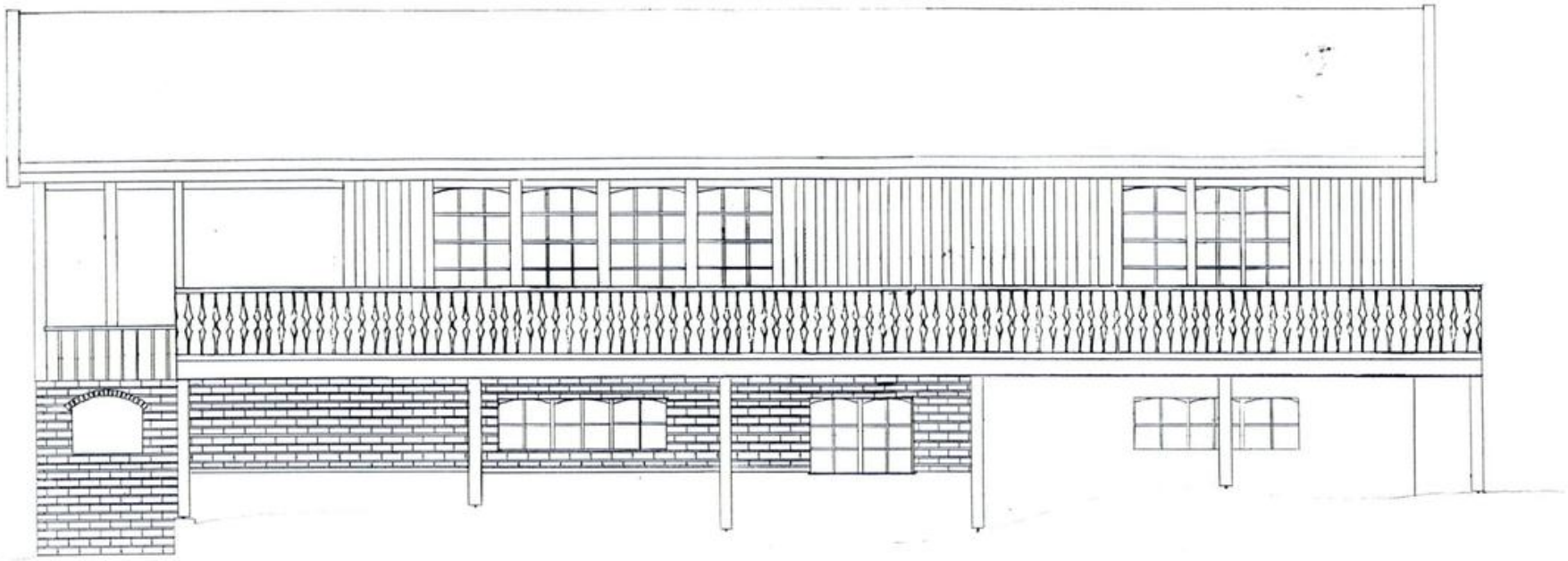


Grimstad kommune
Servicesenteret
27 APR. 2006

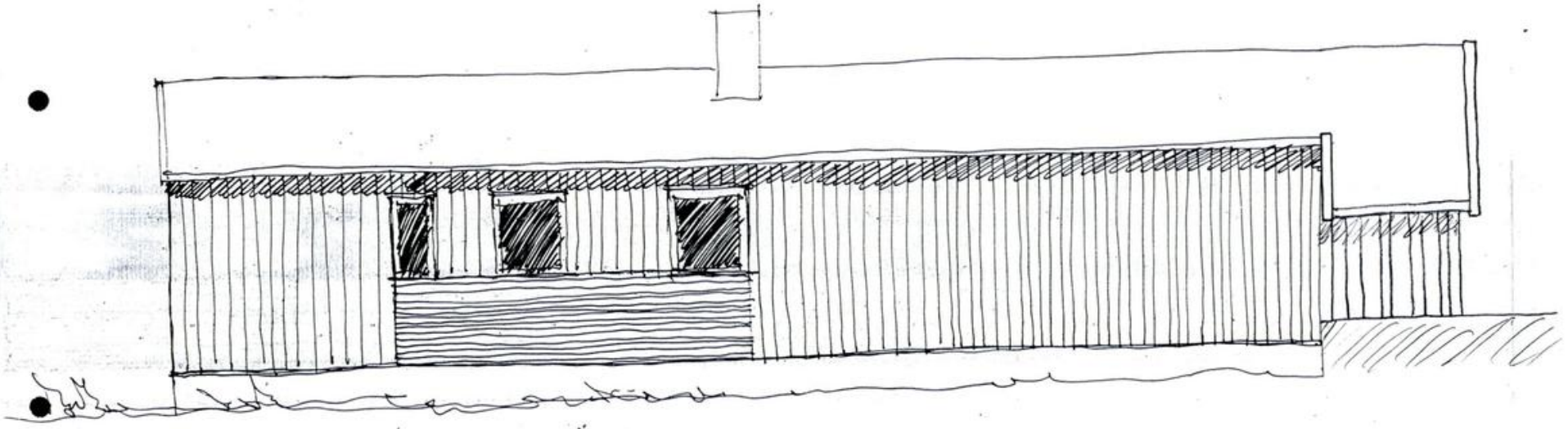
20CAX/3375177 Geomatikk
44/173 2006 Tilbygg. Fasadeendring

Vedl. 3

FASADE SYD-ØST

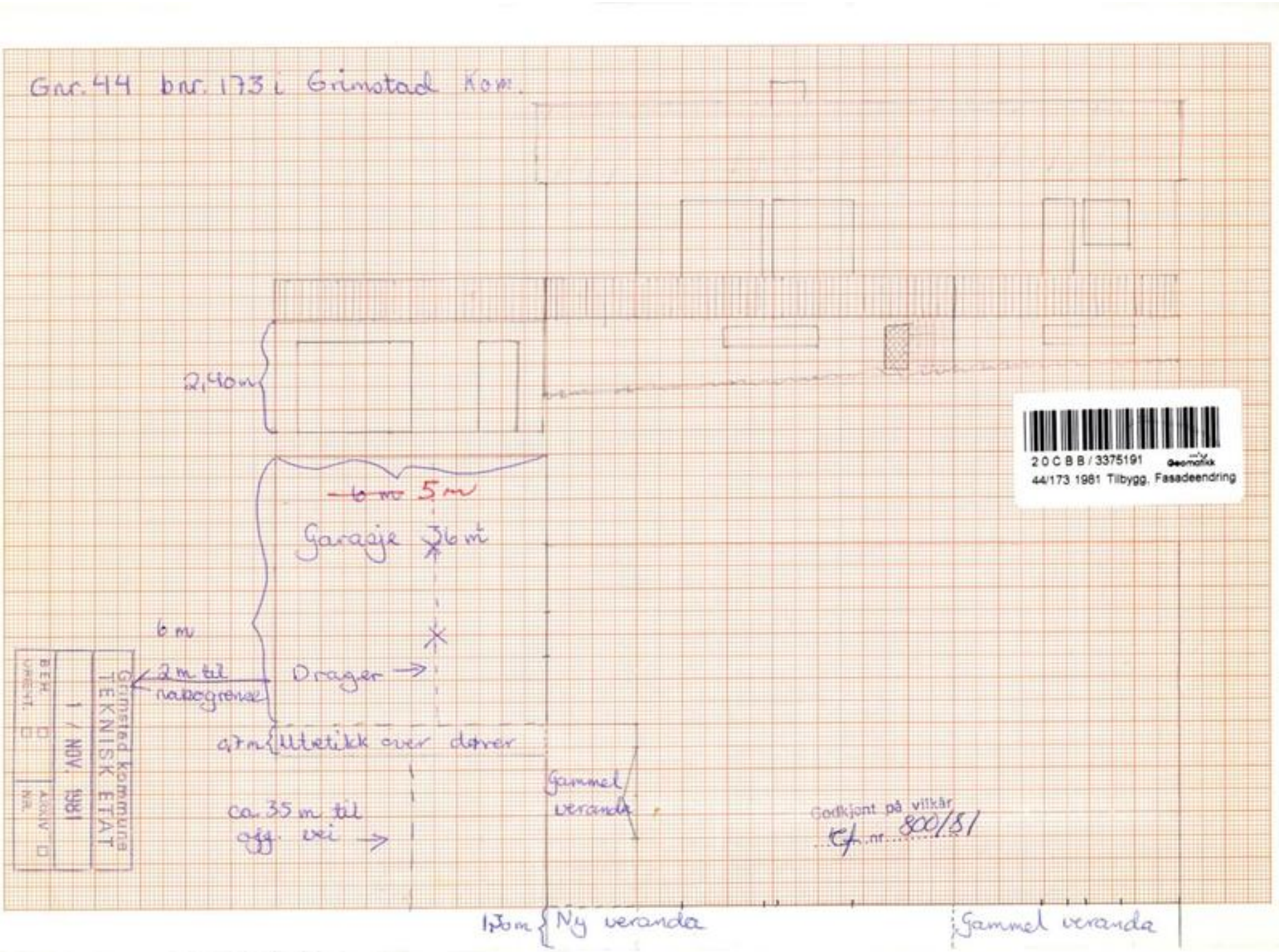


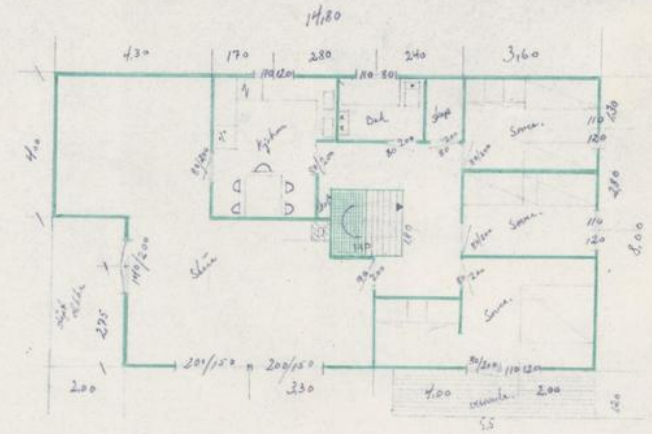
Grimstad kommune
Servicesenteret
27 APR. 2006



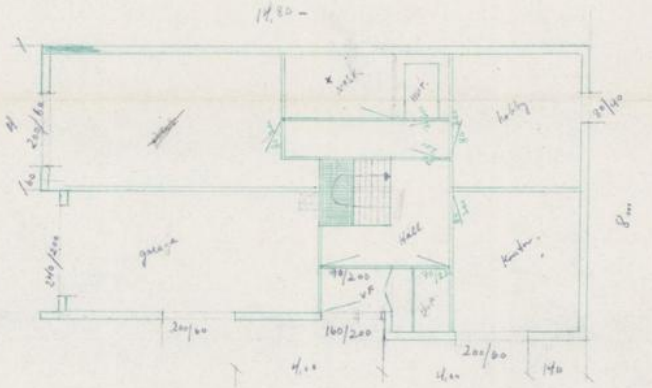
FASADE NORD-VEST

Grimstad kommune
Servicesenteret
27 APR. 2006

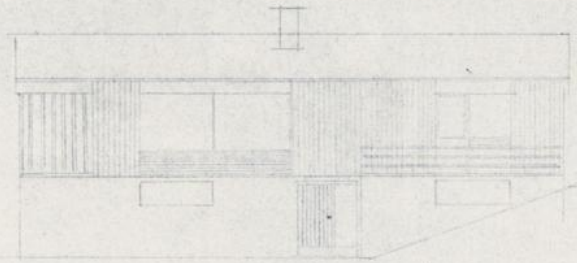

Gnr. 44 bnr. 173 i Grimstad Kom.
2,40m
6 m
5 m
Garasje 36 m²
6 m
2 m til nabogrense
Drager
a/2 m
Utetikk over dører
ca. 35 m til offg. vei
Gammel veranda
Godkjent på vilkår
nr. 800/81
12 m
Ny veranda
Gammel veranda
20CBB/3375191
44/173 1981 Tilbygg, Fasadeendring
Grimstad kommune
TEKNISK ETAT
MOTTATT
1 / NOV 1981
BER.
ANSV.
NR.



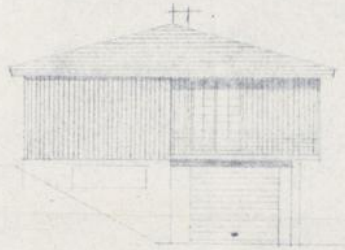
Grunnplan 110,4 m².



Kjellerplan



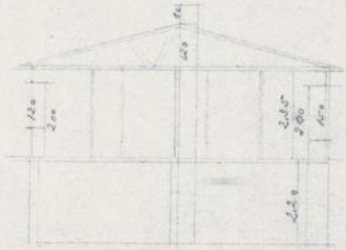
Syd - øst.



Syd - vest



Nord - øst.



Enebolig for Arne Rasmussen. Fevik.

Mål 1 - 100.

Fjære Bygningsråd 27/10 -67

20 C B P / 3375205 Geomatikk
44/173 1967 Nybygg Tegninge

FASADE SYD-ØST



20FVR/3379815 Geomatikk
44/173 2008 Nybygg. Tilbygg. Annet

Grimstad kommune
Servicesenteret
01 ... 2008

DATO	SIGNATUR	TEGNING NR.
19/8-08.	Susanne Ramsland	2
TITTEL: FASADE-NY BOLIG		MÅLESTOKK: 1:50

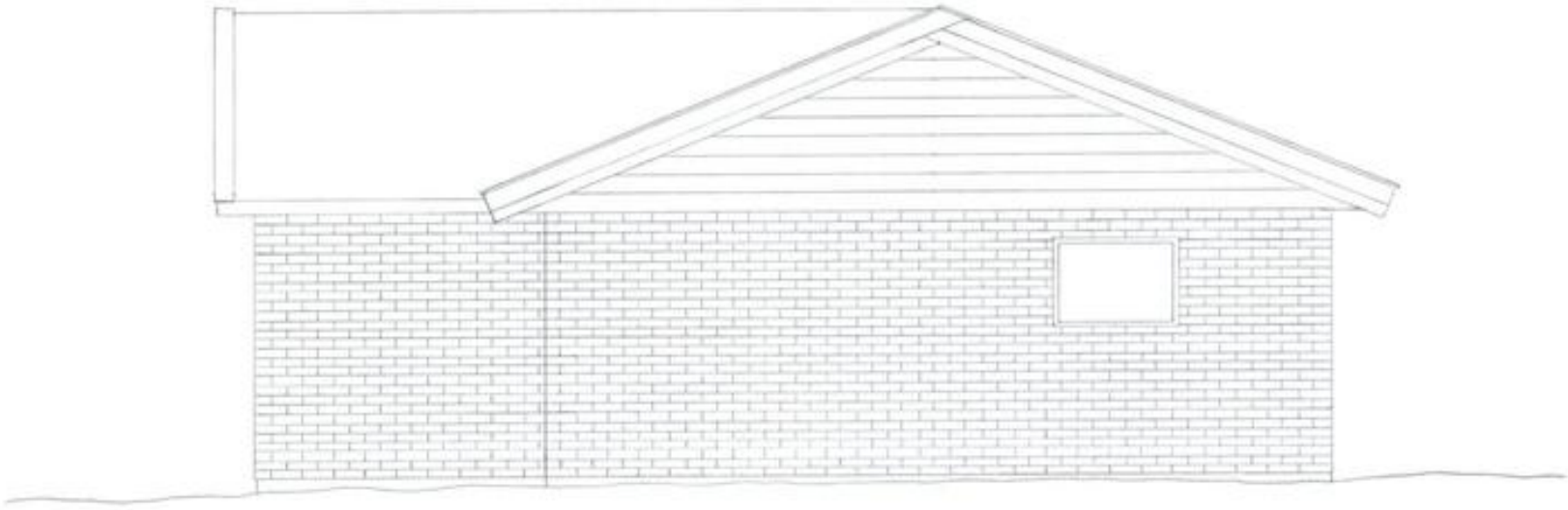
FASADE SYD-VEST

DATO	SIGNATUR	TEGNING NR.
19/8-08.	Susanne Ramsland	3
TITTEL: FASADE - NY BOLIG		MÅLESTOKK: 1:50



Servicesenteret
2008

FASADE NORD-ØST

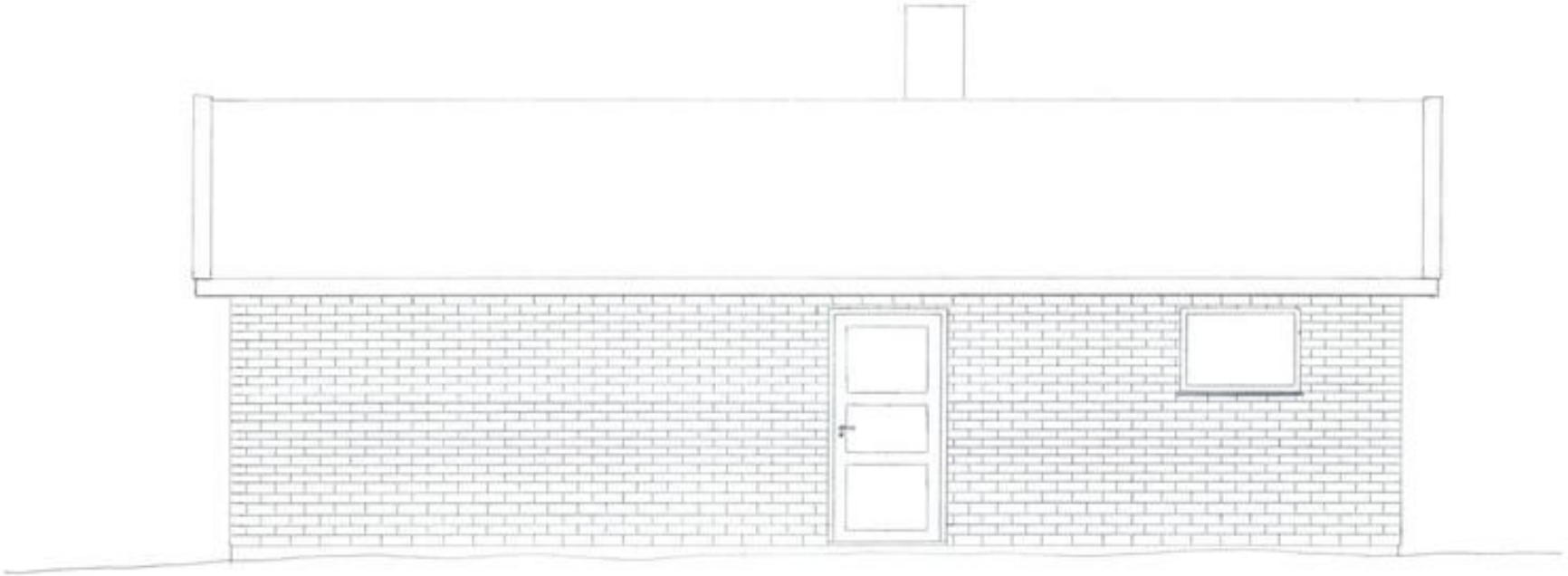


Grimstad kommune
Servicesenteret

01 SEP 2008

	DATO 19/8-08.	SIGNATUR Susanne Ramsland	TEGNING NR. 4
	TITTEL FASADE - NY BOLIG		MÅLESTOKK 1:50

FASADE NORD-VEST

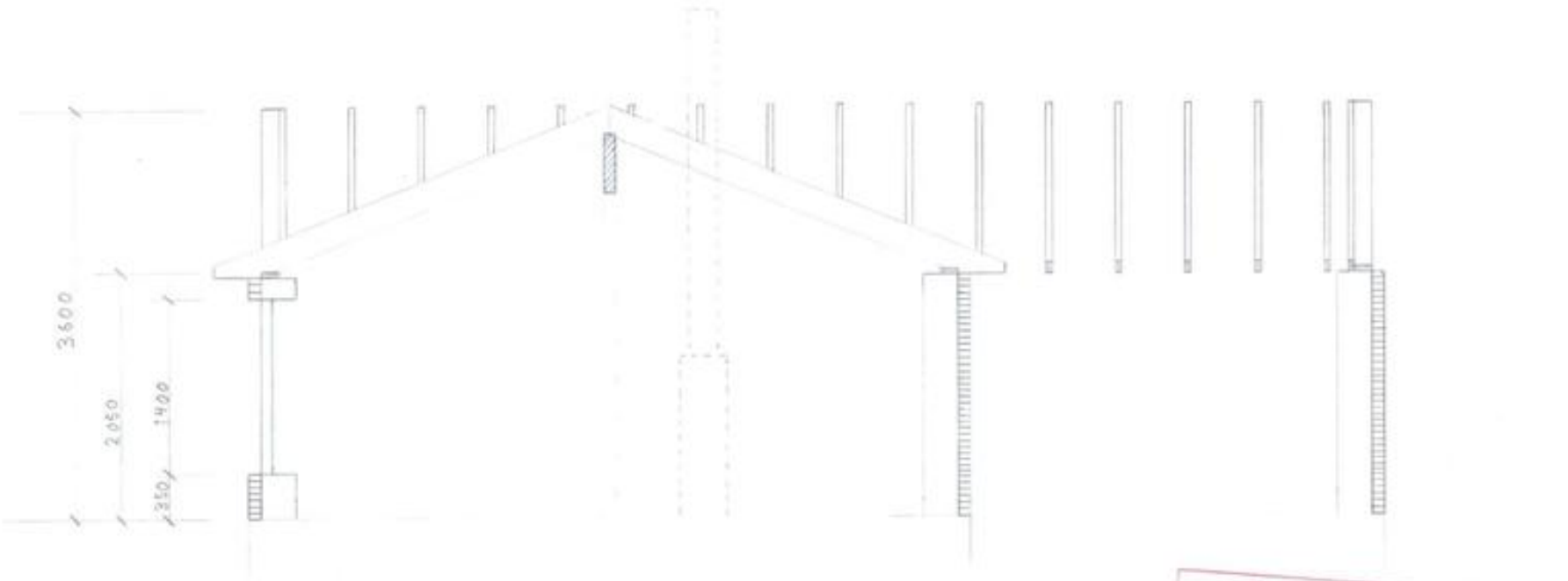


Grimstad kommune
Servicesenteret
01 2009

DATO	SIGNATUR	TEGNING NR.
19/8-09	Susanne Ramsland	5
TITTEL: FASADE - NY BOLIG		MÅLESTOKK: 1:50

SNITT A-A

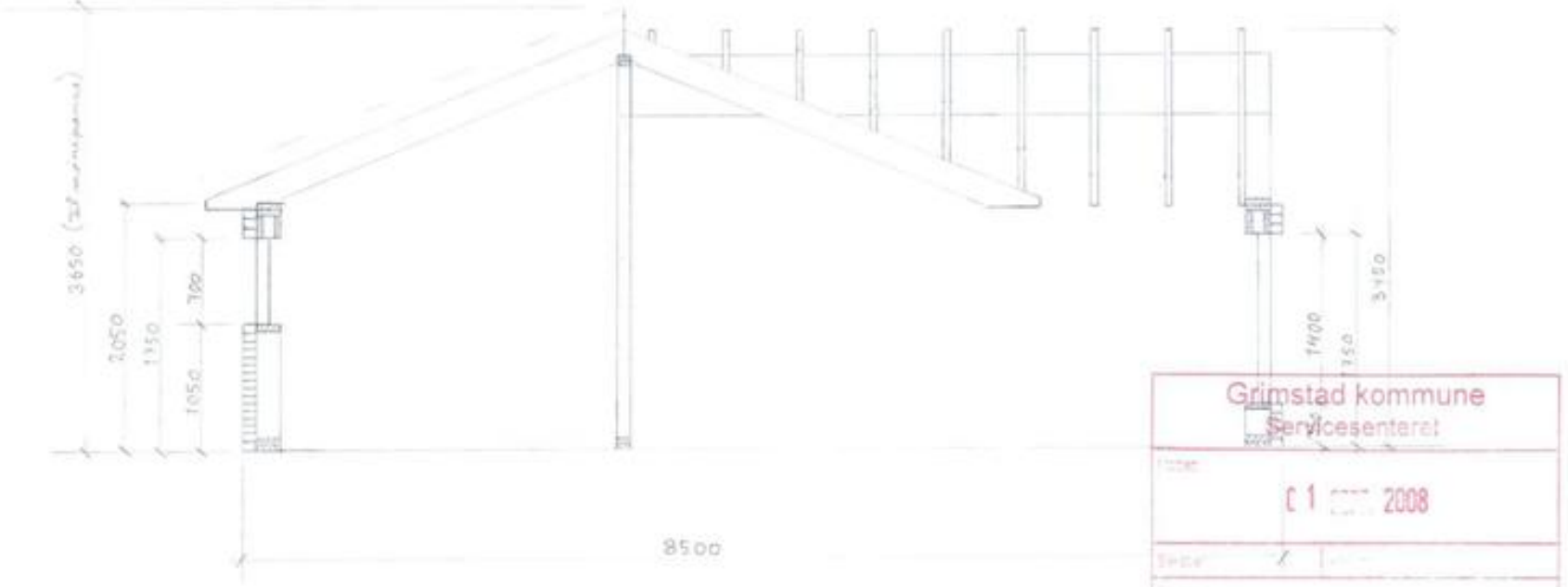
DATO	SIGNATUR	TEGNING NR.
19/8-08.	Susanne Rønsland	12
TITTEL: SNITT - NY BOLIG		MÅLESTOKK: 1:50



Grimstad Kommune
Servicesenteret
11 OKT 2008

SNITT B-B

DATO	SIGNATUR	TEGNING NR.
19/8-08.	Susanne Ramsland	13
TITTEL		MÅLESTOKK
SNITT - NY BOLIG		1:50



Grimstad kommune
Servicesenteret
01 2008



Grimstad kommune
Servicesenteret
01 SEPT. 2008

DATO	SIGNATUR	TEGNING NR.
19/8-08	Suzanne Ramsland	6
TITTEL: FASADE SYD-ØST - HOVEDHUS		MÅLESTOKK: 1:50

DATO	SIGNATUR	TEGNING NR.
19/8 -08	Susanne Ranslad	7
TITTEL: FASADE SYD-VEST - HOVEDHUS		MÅLESTOKK: 1:50

FASADE SYD-VEST

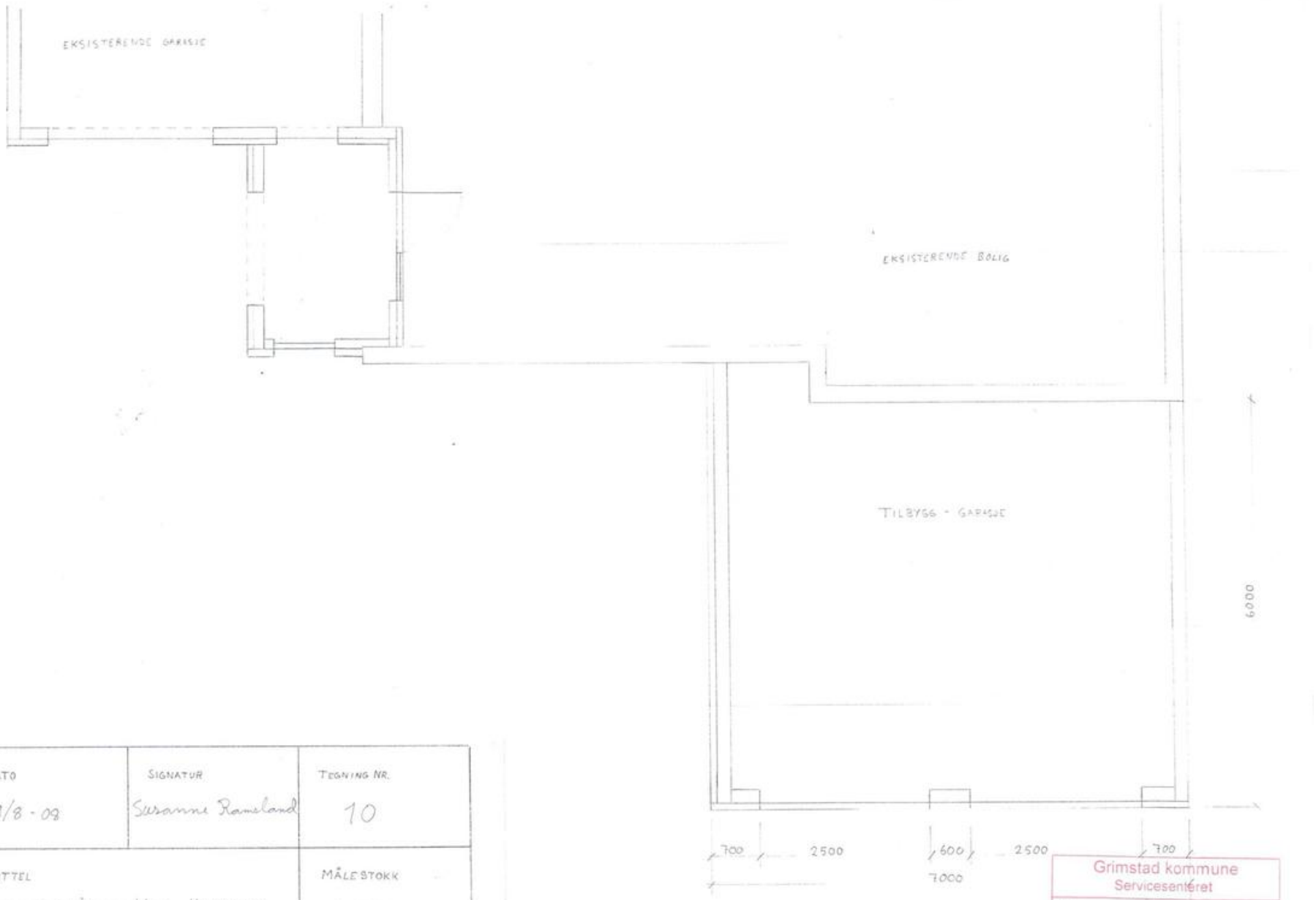


Grimstad kommune
Servicesenteret
01 SEPT. 2008



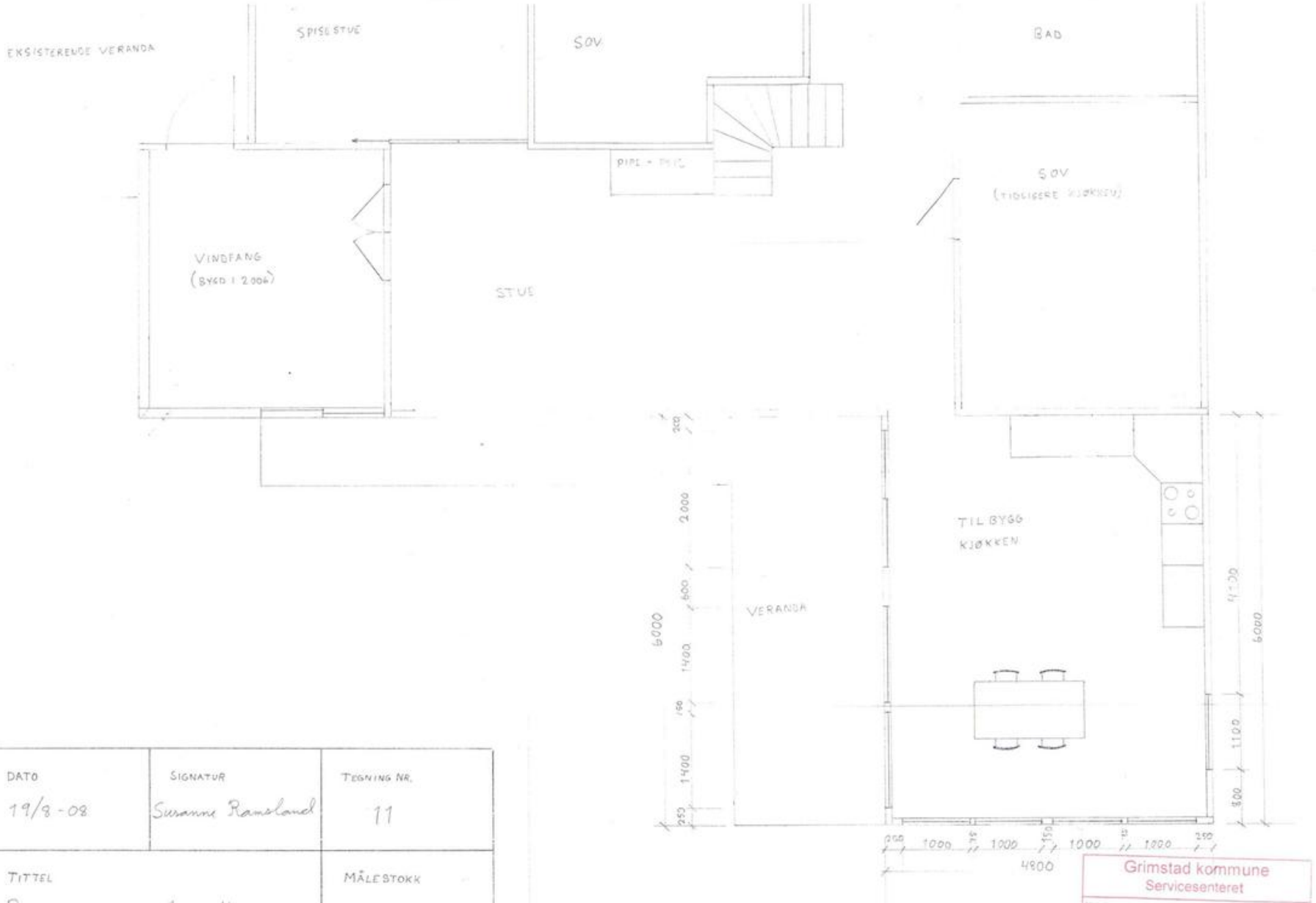
Grimstad kommune
Servicesenteret
01 SEPT. 2008

DATO	SIGNATUR	TEGNING NR.
19/8-08	Susanne Ramsland	8
TITTEL: FASADE NORD-ØST - HOVEDHUS		MÅLESTOKK: 1:50



DATO	SIGNATUR	TEGNING NR.
19/8 - 08	Susanne Ramsland	10
TITTEL: PLANTEGNING - UETG. HOVEDHUS		MÅLESTOKK: 1:50

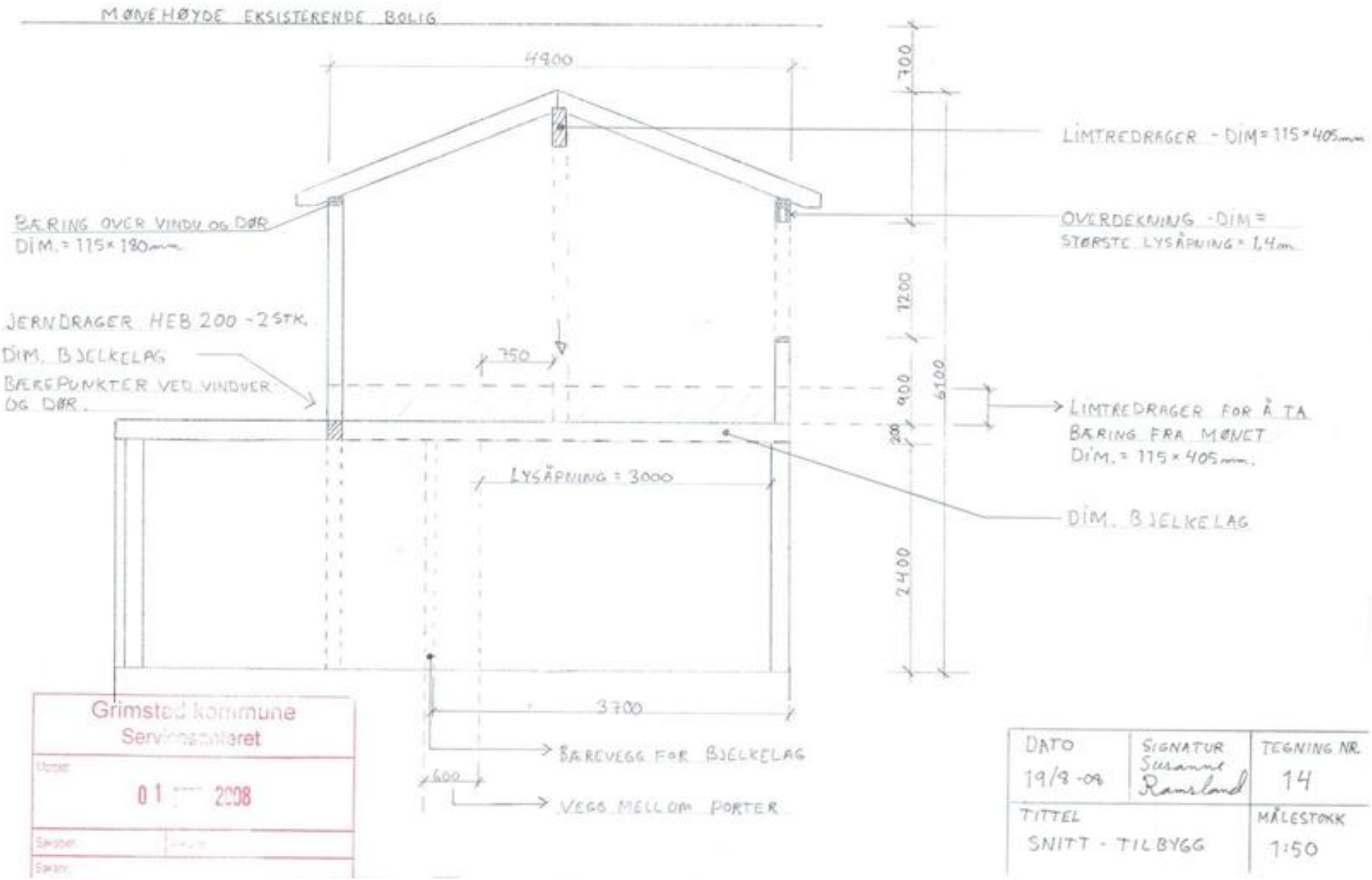
Grimstad kommune
Servicesenteret
01 SEPT. 2008



DATO	SIGNATUR	TEGNING NR.
19/8-08	Susanne Ramsland	11
TITTEL: PLANTEGNING - 1.ETG - HOVEDHUS		MÅLESTOKK: 1:50

Grimstad kommune
Servicesenteret
Mottatt
01 SEPT. 2008
Saksnr.
Løpenr.
Dok.nr.
Tilgang

SNITT - TILBYGG



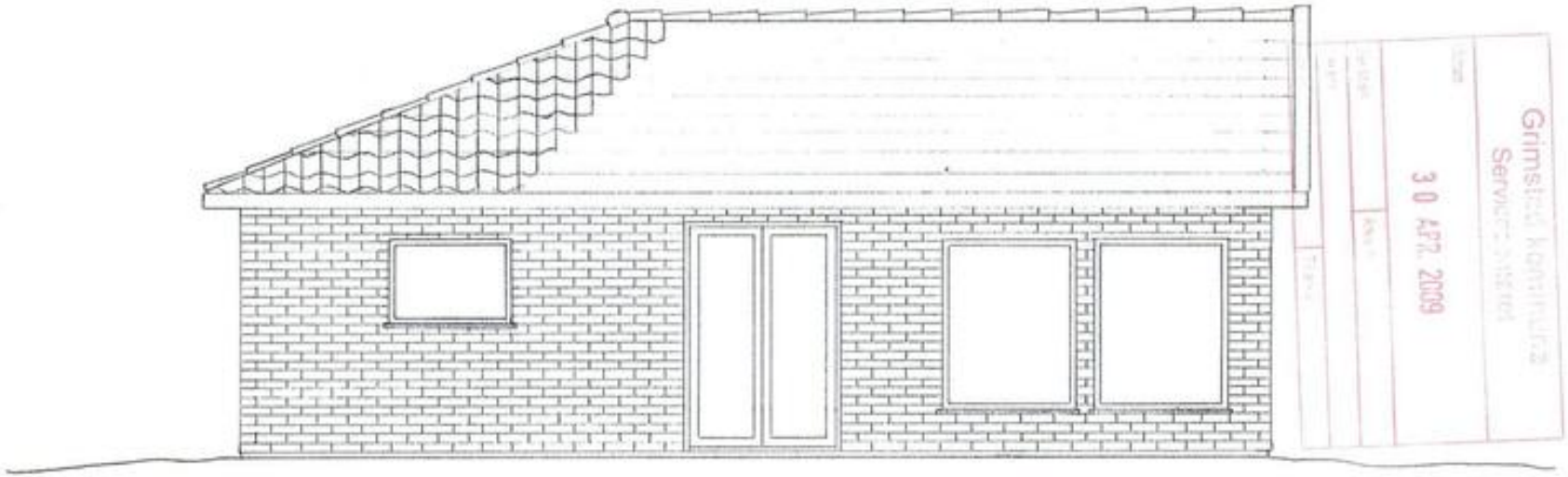
Grimstad kommune
Servicesenteret
Dato
01 2008

DATO	SIGNATUR	TEGNING NR.
19/9-08	Suzanne Ramsland	14
TITTEL: SNITT - TILBYGG		MÅLESTOKK: 1:50

FASADE SYD-VEST

E 1

S 0 6 Z M / 47038306 Geomatikk
44/173 2008 Fasadeendring Tegning



Grimstad kommune
Servicetorget
30 APR 2009

DATO	SIGNATUR	TEGNING NR.
20/4-09.	Susanne Ravnland	5
TITTEL: FASADE - NY BOLIG		MÅLESTOKK 1:50

FASADE SYD-ØST

E 2

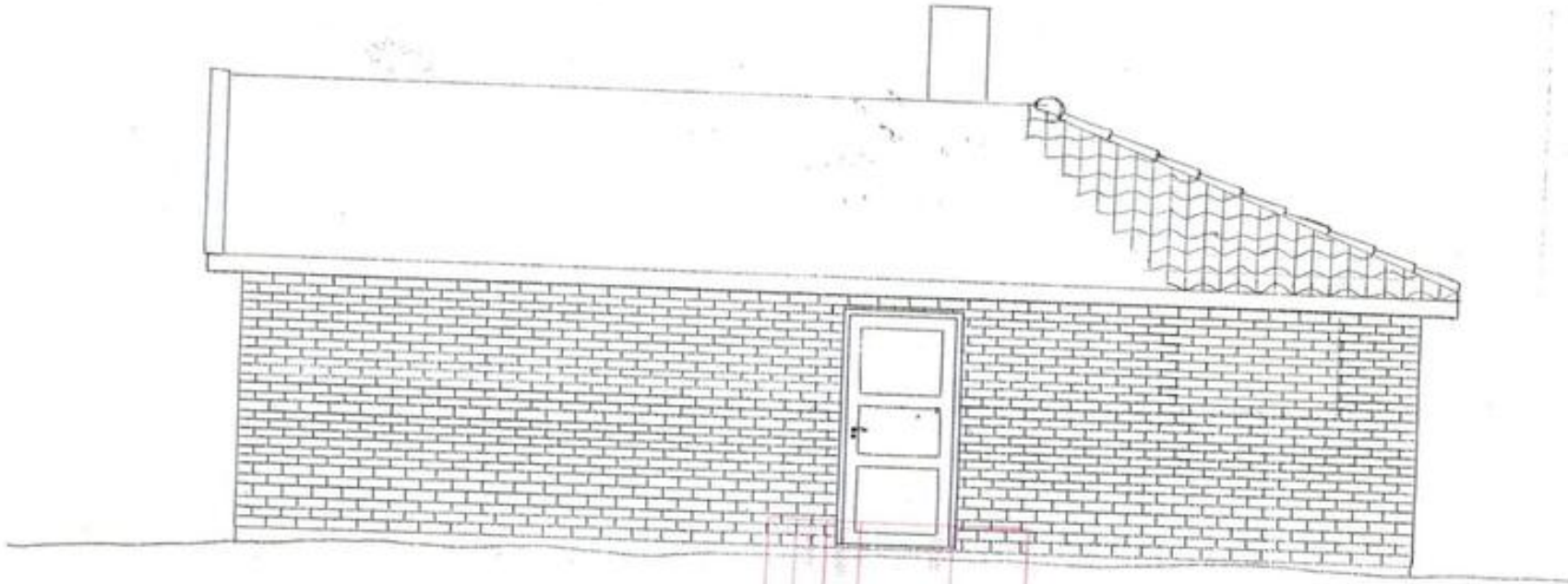


30.12.2009

DATO	SIGNATUR	TEGNING NR
20/4-09.	Susanne Ramsland	5
TITTEL: FASADE - NY BOLIG		MÅLESTOKK 1:50

FASADE - NORD-VEST

E 3



30 APR. 2009

Grim kommune

DATO	SIGNATUR	TEGNING NR
20/4-09.	Susanne Ramsland	5
TITTEL		MÅLESTOKK
FASADE - NY BOLIG		1:50

GRIMSTAD KOMMUNE
Teknisk sektor
Forvaltningstjenesten

Arkivnr.	44/173
Saksnr.	08/1209
Dok.nr.	16

John Olav Ramsland
Judehavskleiva 34
4870 FEVIK

Vår ref.: 08/1209-16 GBE **Deres ref.:** **Arkiv:** 44/173 **Dato:** 02.12.09

FERDIGATTEST - JOHN OLAV RAMSLAND - 44/173 JUDEHAVSKLEIVA 34 - KÅRBOLIG, PÅBYGG,GARASJE M. KJØKKEN, FLYTTE INNKJØRSEL

Ferdigattesten utstedes på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Ferdigattesten kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Geir Beurling
Saksbehandler

Kopi: Susanne Ramsland Rødestien 13, 4823 Nedenes

Vedlegg: Orientering om klageadgang

S098E/47041322
44/173 2008 Nybygg Tilbygg Rivinç

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

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.: 715/08

Grimstad kommune
Servicesenteret
16 NOV. 2009

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	44	173				
	Adresse: Judehavskleiva 34			Postnr.: 4870	Poststed: Fevik	

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Saksbeh: CABIE Arkivnr: 44/173
Saksnr: 08/1209
Dok nr: 14 Tilgang:

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- ☐ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 17/11-09.
- ☒ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for:
NYBYGG

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Varmepumpen ikke ferdig montert		
Den skal vaere felles for begge		
husene på eiendommen og skal		
stå i det ~~d~~ opprinnelige huset.		
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest		

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		Ikke relevant
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☒ Varmepumpe	☐
☒ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	1 -	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/tiltakshaver: Susanne Ramsland

Dato: 15/11-09 Underskrift: Susanne Ramsland

Gjentas med: SUSANNE RAMSLAND

© Standard Norge Byggblankett 5167 nov. 2005
Nr. 705167 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-2005/3-2006 PDF

Kommunedelplan

Adresse: Judehavskleiva 32, 4870 FEVIK
Gnr/Bnr: 44/173/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

Formål:

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-08-24



Reguleringsplan

Adresse: Judehavskleiva 32, 4870 FEVIK
Gnr/Bnr: 44/173/0/0

Planident: 114
Ikrafttredelsesdato: 22.8.1983
Plannavn: Klevli

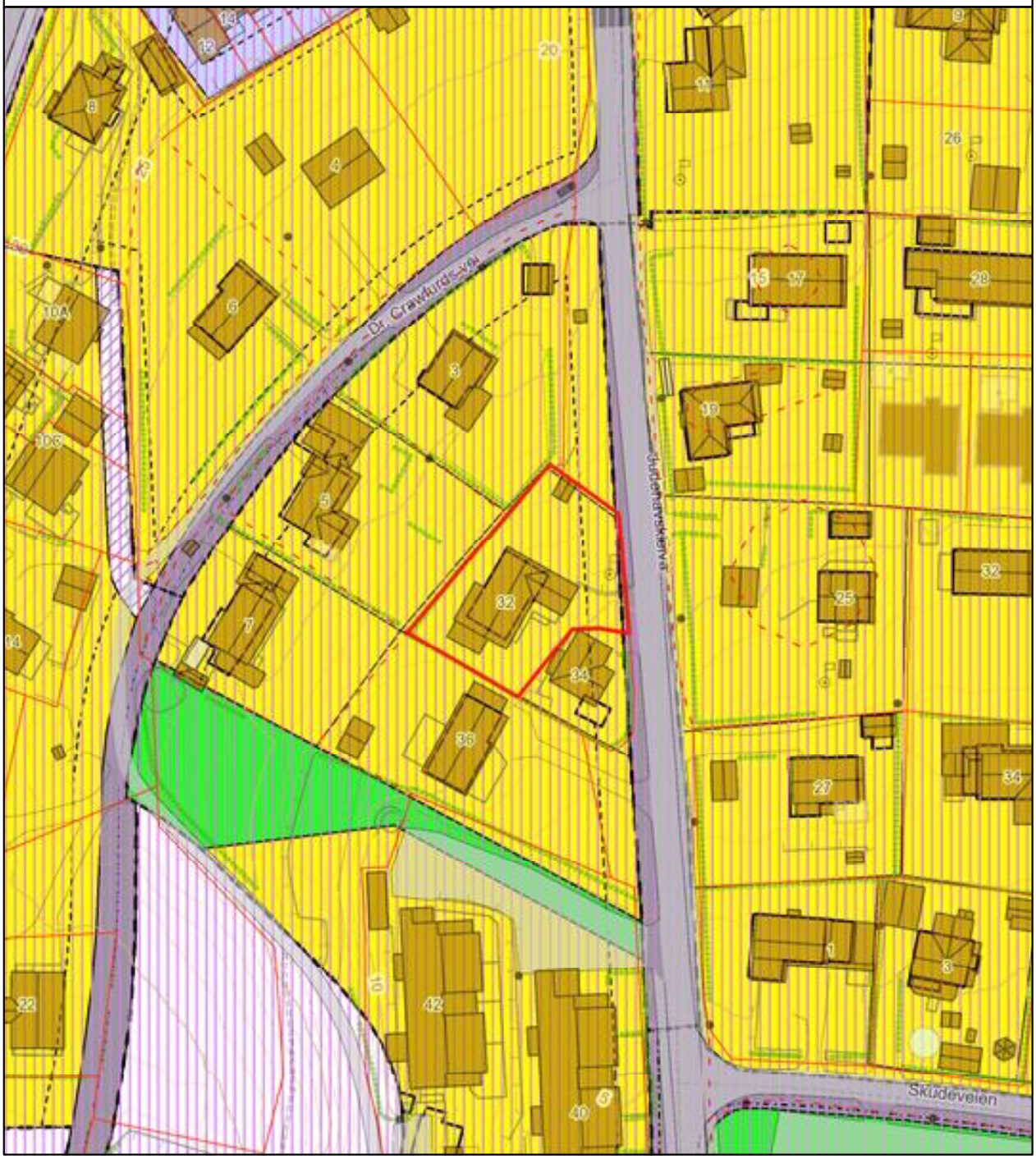
Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-08-24

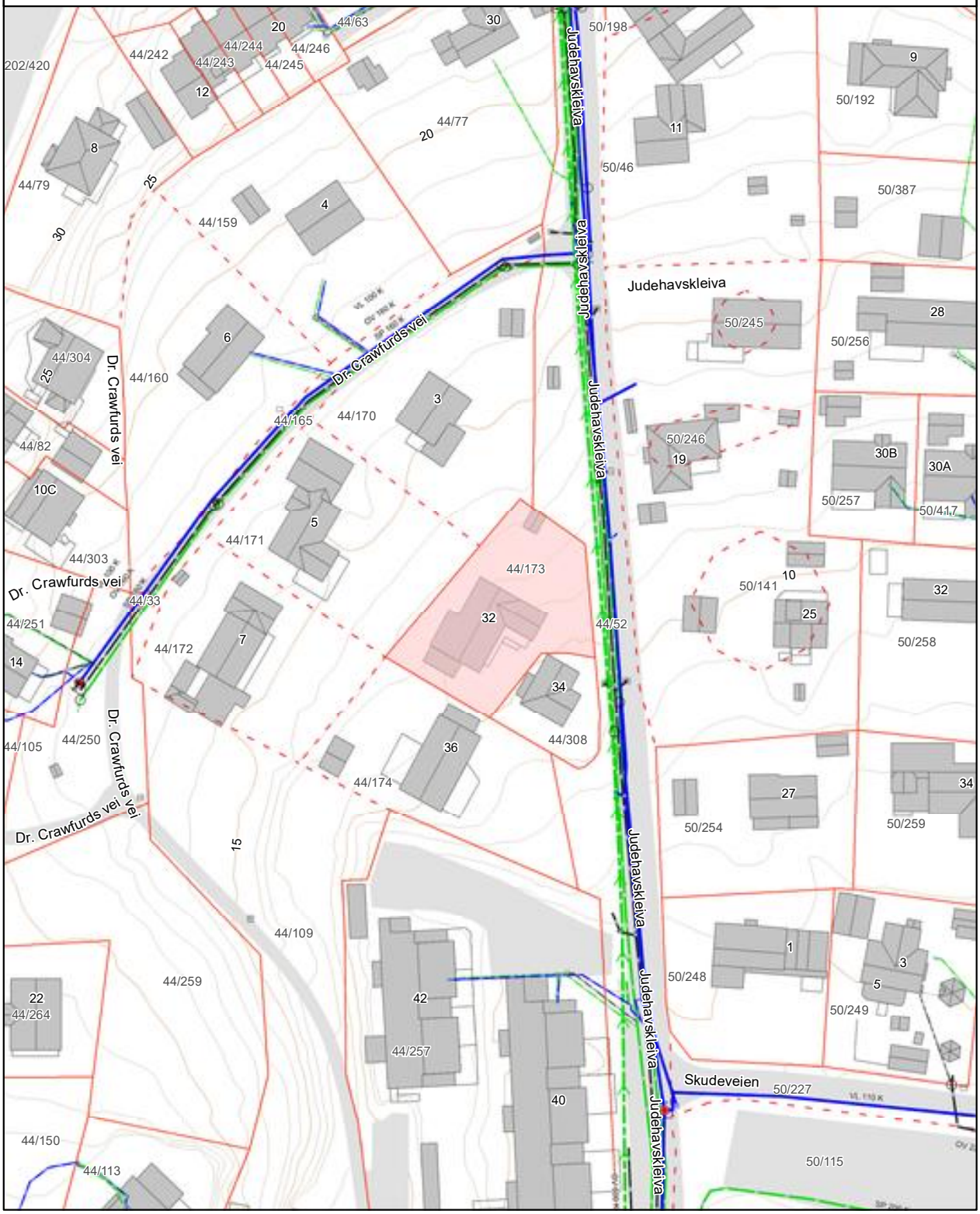


Ledningskart

Adresse: Judehavskleiva 32, 4870 FEVIK
Gnr/Bnr: 44/173/0/0

Grimstad kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 939 m²
Dato: 2026-08-24



Kommuneplan

Adresse: Judehavskleiva 32, 4870 FEVIK
Gnr/Bnr: 44/173/0/0

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

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-08-24

Hensynssone:



REGULERINGSENDRING FOR EN DEL AV REGULERINGSPLAN FOR FEVIK.
(SELMA JOHANNESSENS EIENDOM "KLEVLI" M.FL.)

Reguleringsbestemmelser.

§ 1. **Planområdet.**
Det område av planen som endres er vist med reguleringsgrense. Innenfor planområdet skal arealene nyttes som vist på planen. Mindre endringer kan godkjennes av bygningsrådet.

§ 2. **Boligområde A 1**

a. Område skal nyttes til boliger med tilhørende uthus (garasje o.l.) Boligene skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

b. Utnyttelsesgraden for området skal ikke overstige 0,20. Fradeling av flere nye tomter, evt. endring av tomtegrenser og oppføring av nye boliger kan bare skje etter revidert tomte- og bebyggelsesplan som vedtas av bygningsrådet for hele område A 1. Bebyggelsesplanen skal vise tomtedeling, bebyggelsens plassering, felles atkomstveger og atkomst til felles lekeareal i felt A 2.

c. Nye bolighus kan bare oppføres i en etasje. Sokkeletasjen kan, hvor tomteforholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

d. Det skal avsettes plass for minst en garasje og en biloppstillingsplass pr. leilighet. Garasje skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Frittliggende garasje kan bare oppføres i en etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

e. Bygningene skal ha saltak eller avledede takformer med takvinkel som fastsettes av bygningsrådet.

§ 3. **Boligområde A 2.**

a. Området skal nyttes til boliger med tilhørende uthus (garasje o.l.).

b. Utnyttelsesgraden for området skal ikke overstige 0,20. Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en bebyggelsesplan for hele område A 2 som er godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise: tomtedeling, bebyggelsens plassering, felles atkomstveger og evt. parkering, samt felles lekeareal for felt A 1 og A2.

c. Nye boliger kan bare oppføres i en etasje. Sokkeletasjen kan, hvor tomteforholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

d. Det skal avsettes plass for minst en garasje og en biloppstillingsplass pr. leilighet. Garasje skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Frittliggende garasje kan bare oppføres i en etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Felles garasje og parkeringsanlegg kan tillates i samsvar med bebyggelsesplan.

f. Bygningene skal ha saltak eller avledete takformer med takvinkel som fastsettes av bygningsrådet.

§ 4. **Boligområde A 3.**

a. Området skal nyttes til boliger med tilhørende uthus (garasje o.l.).

b. Utnyttelsesgraden for området skal ikke overstige 0,20. Fradeling av nye tomter, evt. endring av tomtegrenser, og oppføring av nye boliger kan bare skje etter revidert tomte- og bebyggelsesplan som vedtas av bygningsrådet for hele område A 3. Bebyggelsesplanen skal vise tomtedeling, bebyggelsens plassering og felles atkomstveger og evt. andre fellesarealer.

c. Nye bolighus kan bare oppføres i en etasje. Sokkeletasje kan, hvor tomteforholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet under hensyntagen til eksisterende bebyggelse.

d. Det skal avsettes plass for minst en garasje og en biloppstillingsplass pr. leilighet på egen grunn. Garasje skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Frittliggende garasje kan bare oppføres i en etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

e. Bygningene skal ha saltak eller avledede takformer med takvinkel som fastsettes av bygningsrådet.

§ 5. **Turvei 1.**

a. Turveien skal være åpen for allmen, ikke motorisert, ferdsel.

b. Vegen skal være felles atkomstveg (kjøreveg) bare for de 5 eiendommene som må benytte veien, med rettigheter og plikter i henhold til dette.

§ 6. **Turvei 2.**

a. Turveien skal være åpen for allmen, ikke motorisert, ferdsel.

b. Arealet skal kunne opparbeides parkmessig og utstyres slik at det fremmer arealets bruk som friområde og turvei. Bygningsrådet må godkjenne slike tiltak som krever det.

§ 7. **Fellesbestemmelser.**

a. Bygningsrådet skal, ved behandling av byggemeldinger, påse at bebyggelsen får en god form og materilbehandling og at bygninger innenfor samme område får en mest mulig enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer.

b. Gjerder mot vei og murers utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

c. Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

d. På planen er veiene stort sett bare inntegnet med minste nødvendige grøft/sideområde. Det forutsettes at nødvendige skjæringer og fyllinger kan legges innenfor grensene for tilstøtende områder, selv om disse ikke er regulert til kjøreveg.

e. Ekstisterende vegetasjon som etter bygningsrådets skjønn er verdifull som miljøfaktor eller på en annen måte, skal bevares.

f. Unntagelser fra disse bestemmelsene, kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

g. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslig avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Grimstad 20.10.82 KBC
Stadfestet av Fylkesmannen 22.08.1983

ambita

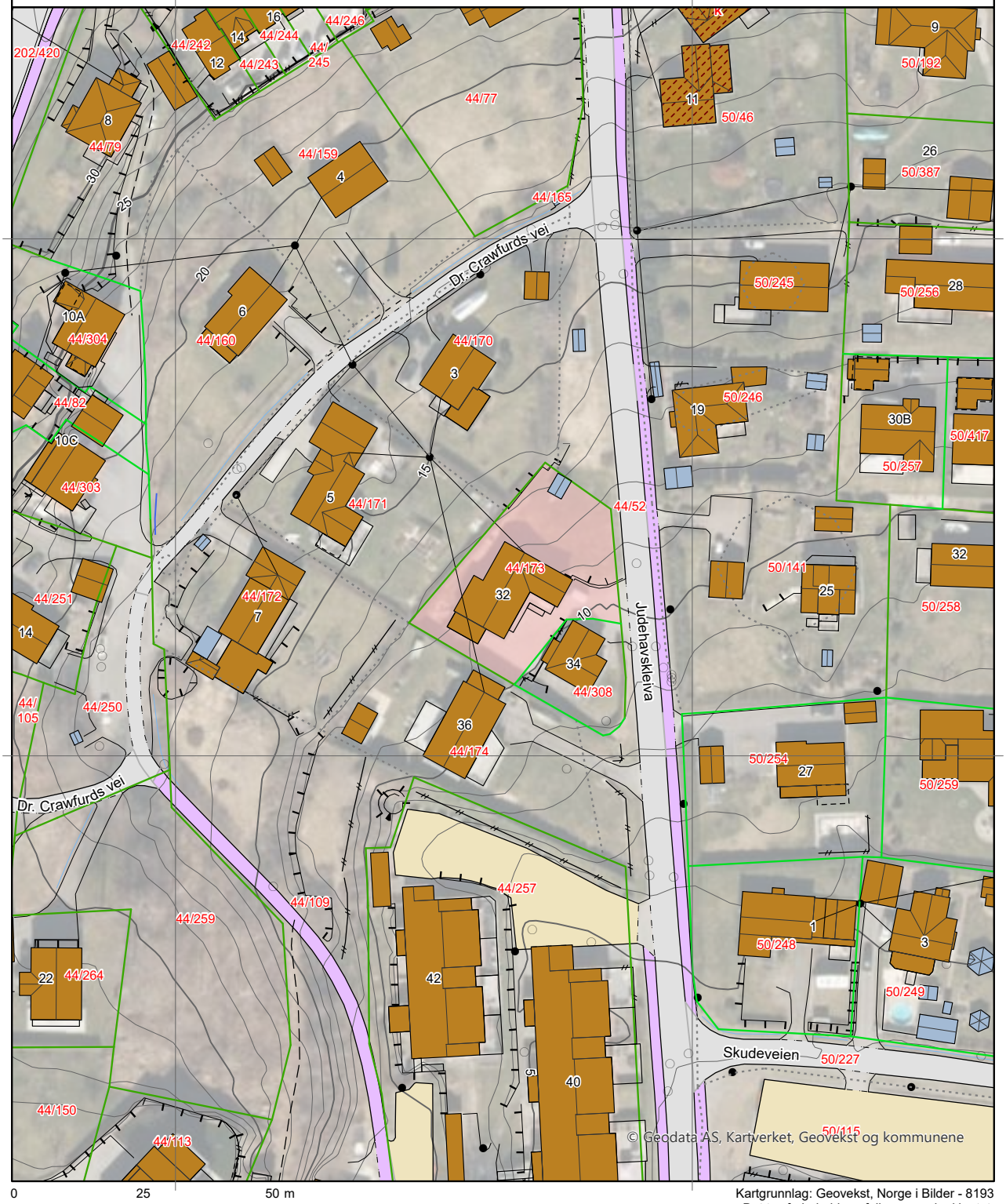
Kommune: 4202 Grimstad
Eiendom: 4202/44/173/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.8.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 4202 Grimstad
Eiendom: 4202/44/173/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 24.8.2026
Dr. Crawfurds vei
Judehavskleiva
Skudeveien
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

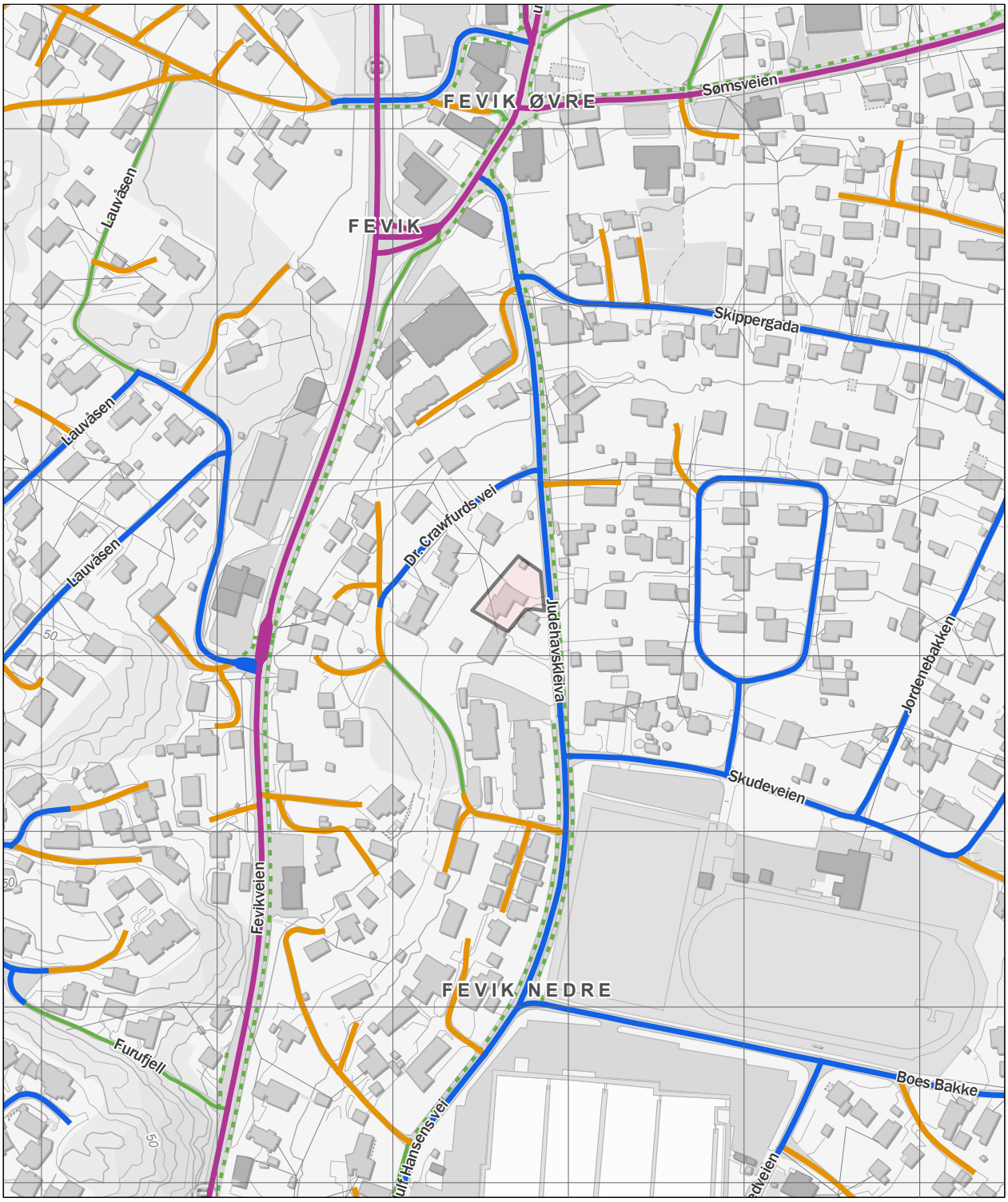
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Grimstad
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 44/173/0/0
Adresse: Judehavskleiva 32, 4870 FEVIK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 24/08/2026



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 44, Bruksnr 173	**Kommune:**	4202	Grimstad
Adresse:				
Veiadresse:	Judehavskleiva 32, gatenr 1395 4870 Fevik	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	109 3	Fevik Fevik
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	5060201 3511	Fjære Arendal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Judehaven 4	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	14.04.1965	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	939,5 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4202/44/173	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	13.11.2015	Berørt	4202/44/52	0,0
	Matrikkelført:	04.12.2015	Berørt	4202/44/173	0,0
			Berørt	4202/44/174	0,0
			Berørt	4202/44/257	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.11.2015	Avgiver	4202/44/173	-322,2
	Matrikkelført:	04.12.2015	Berørt	4202/44/52	0,0
			Berørt	4202/44/174	0,0
			Mottaker	4202/44/308	322,2
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	13.11.2015	Avgiver	4202/44/174	-16,0
	Matrikkelført:	04.12.2015	Mottaker	4202/44/52	0,4
			Mottaker	4202/44/173	15,6
Grensejustering	Forretning:	24.10.1980	Avgiver	4202/44/52	-496,1
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/44/173	496,1
Skylddeling	Forretning:	14.04.1965	Avgiver	4202/44/165	-752,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/44/173	752,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Judehavskleiva 32 Ingen registrert adresse	Bolig Unummerert bruksenhet	192,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	32,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	256,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	256,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	166797004			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		92,0		92,0			
H01	1	132,0		132,0			
H02		32,0		32,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

DAGBOKFØRT
1982 1597
23.MAR 82 01597
SORENSKRIVEREN I
SAND

AVSTANDSERKLÆRING KFR. BYGNINGSLOVENS §70 nr. 2.

Undertegnede....Reidar Furre.....
født 10-9-37... personnr. 100937 [redacted] .erklærer
for seg og etterfølgende eiere av gnr. 44 ..bnr. 174..
å være forpliktet til å opprettholde lovlig avstand
til egen bygning målt fra planlagt. garasje/bolig på
naboeiendommen gnr..44...bnr. 173...som skal ligge
.2,5...meter fra vår felles grense.

Denne erklæring følger av bestemmelsene i bygnings-
lovens § 70 nr. 2 og kan ikke avlyses uten samtykke
av bygningssjefen i Grimstad kommune.

Grimstad, den 3 / 2 1982

Olga Furre Reidar Furre
eier av gnr. 44 bnr. 174
i Grimstad kommune

Vi bekrefter at ....Reidar....Furre.... har undertegnet
dette dokument i vårt nærvær, og at han/hun er over 18 år.

navn	adresse	alder
Hans Petter Fiske	4870 Fevik	27/10-48
Stein Andreassen	Jernbanen 4870 Fevik	37

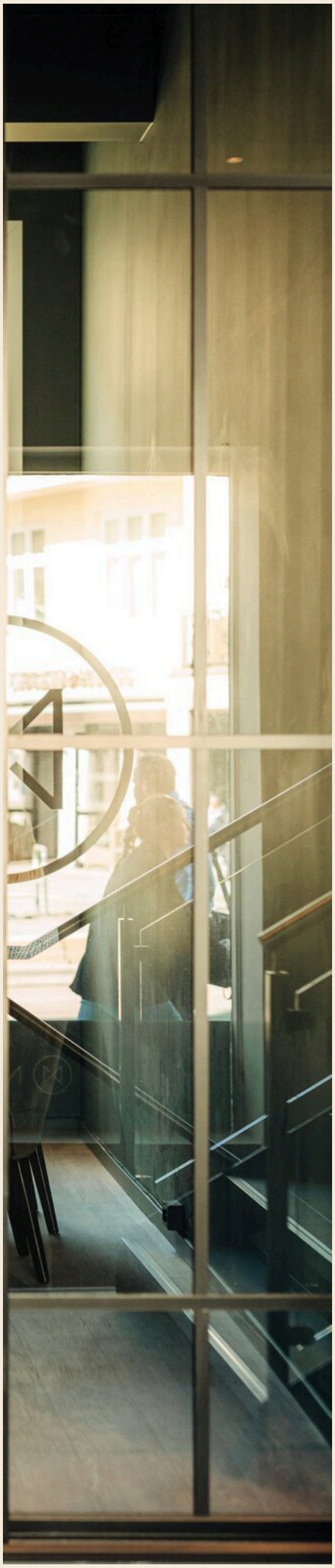
Velkommen til

Nordvik Arendal

Våre eiendomsmeglere har god lokalkjennskap i Aust-Agder. Vi hjelper deg med å selge bolig i Arendal, Grimstad, Tvedestrand og Risør, og vi vet hva som faktisk betyr noe for boligkjøperne her. Den innsikten bruker vi for å presentere boligen din for akkurat de rette folkene. Hos oss får du en engasjert megler som følger deg tett hele veien, fra den første samtalen til nøklene er overlevert. Vi tar oss av det praktiske og formelle rundt selve handelen, slik at du kan føle deg trygg gjennom hele prosessen. Vi kombinerer grundig arbeid med ekte lokalkjennskap, slik at du kan selge boligen din trygt og med et godt resultat.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

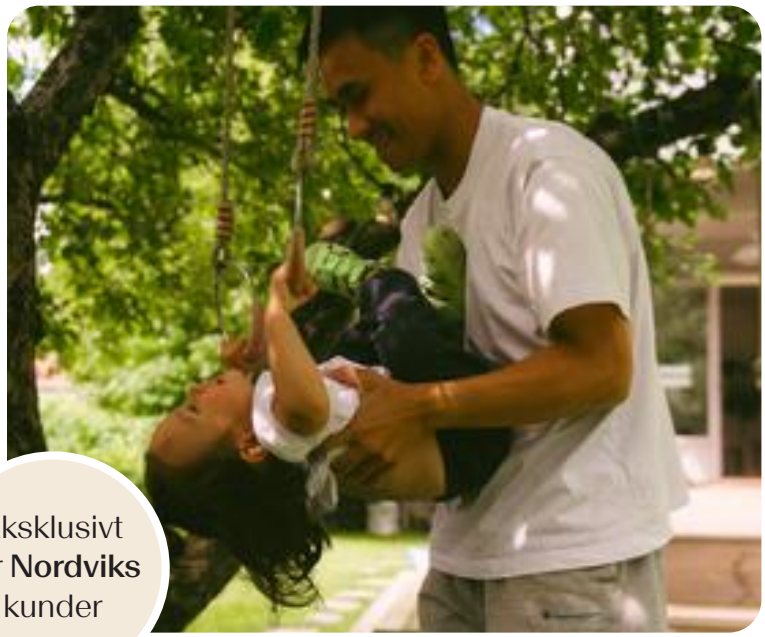
Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992



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 ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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 ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 39-0214/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Judehavskleiva 32 4870 FEVIK
Matrikkel: Gnr 44, bnr 173 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Ida Michelle Vatne
Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik Arendal
im.vatne@nordvikbolig.no
991 61 211



Christian Eik
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Arendal
c.eik@nordvikbolig.no
928 84 257

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: