NORDVIK

Storgaten 17

2 soverom | 62 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Storgaten 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
41	Nabolagsprofil
42	Vedlegg
65	Andre vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.04.2026

Nøkkelinformasjon



Leilighet midt i hjertet av Grimstad – 3-roms med god planløsning og alt av butikker, caféer og byliv rett utenfor døren

Prisantydning	**2 590 000,-**
Omkostninger	**66 130,-**
Totalpris	**2 656 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 605,-**
BRA-i	**62 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1904**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

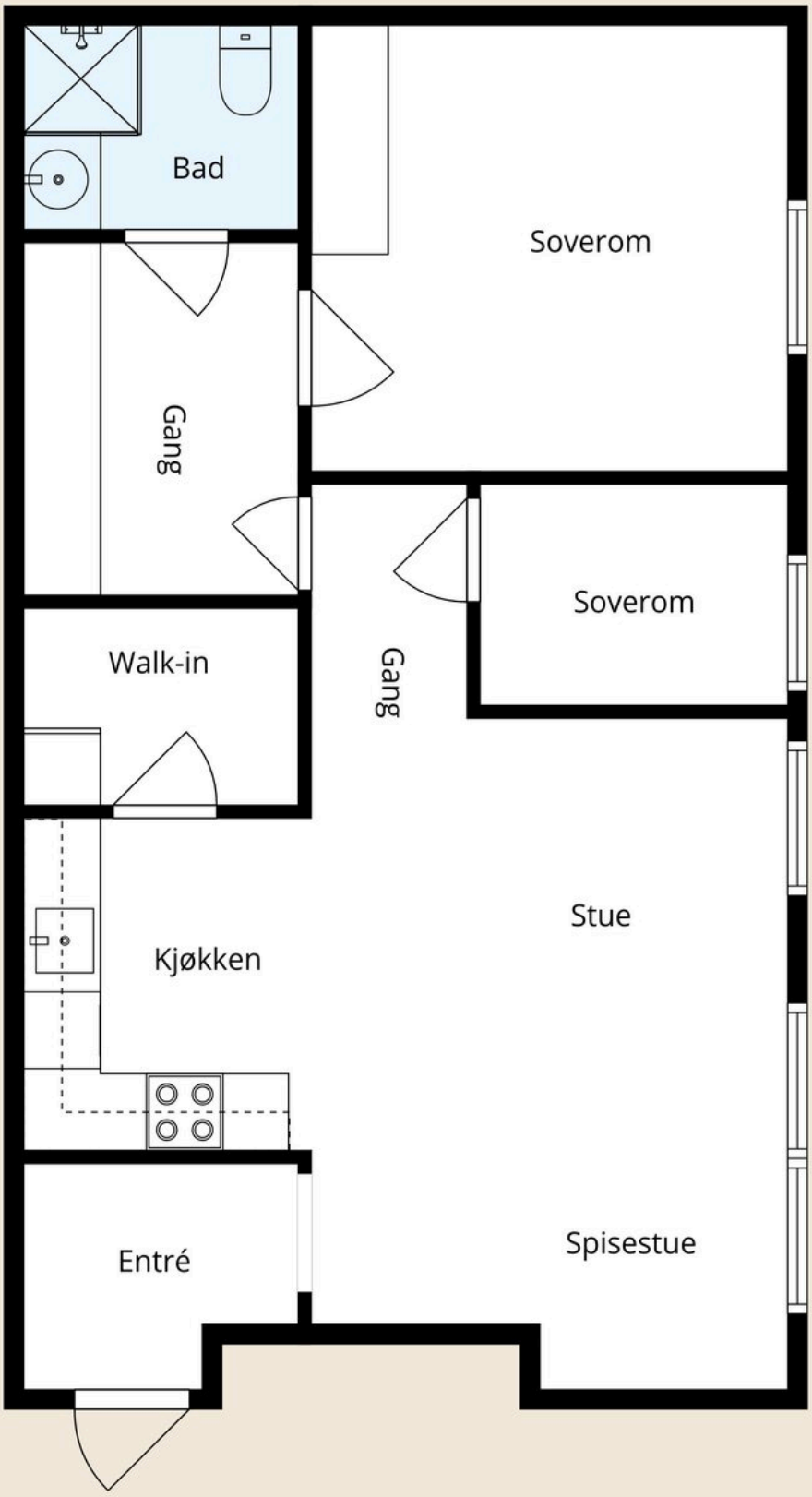
Velkommen til Storgaten 17 – 3-roms selveierleilighet med en beliggenhet mange drømmer om, midt i hjertet av Grimstad sentrum. Her bor du med det beste av byen rett utenfor døren – et rikt utvalg av butikker, hyggelige caféer og restauranter som gir en levende og sjarmerende atmosfære året rundt.

Start dagen med fersk kaffe og bakst fra Central Bageri, eller nyt rolige formiddager på en av de mange caféene i nærområdet. Grimstad byr på en lun og trivelig sørlandsstemning, med korte avstander til både sjø, bryggekant og fine turområder.

Leiligheten har en god og funksjonell planløsning med to soverom, stue med plass til både sofa- og spisegruppe, samt et praktisk kjøkken. I direkte tilknytning til kjøkkenet finner du en bod – en etterspurt løsning som gir ekstra lagringsplass i hverdagen.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm



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



























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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0213/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Storgaten 17, 4876 GRIMSTAD
Gnr 200, bnr 1292, snr 3 (ideell andel 1/1) i Grimstad kommune

Selger
Jostein Solheim Trondal

Kjøpesum og omkostninger
2 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
64 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
66 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
79 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 656 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 669 130,- (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
1904

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
Totalt BRA: 62 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Vindfang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod
Total BRA: 62 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Innhold
2 etasje: Vindfang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod

Standard
2 etasje:

Vindfang
Velkommen inn til en hyggelig gang med plass til klær og sko.

Stue og kjøkken
Det er i dag åpen stue og kjøkkenløsning. Dette gir en god romfølelse og slipper inn godt med naturlig lys.
Det er laminatparkett på gulv, malte plater på veggene og himling med malt panel.
Stilrent kjøkken med slette fronter og med integrerte hvitevarer.
Her er det god plass til både spisegruppe, sofagruppe og TV møbler.

Soverom
Leiligheten har 2 soverom. Hovedsoverommet med god plass til seng og oppbevaring. Det andre soverommet passer fint til barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad

Her er det fliser på gulv og veggene er med noe plater og noe fliser.
Himling er med malt panel. og med ventil og EL. vifte.
Lys innredning med servant, klosett, kabinett og opplegg for vaskemaskin.

Bod
Praktisk bod for oppbevaring.

Parkering
Fra husordensreglene:
Rett til parkering på eiendommen etableres i særskilt avtale med hjemmelshaver av parkeringsplassen. Slik parkering tillattes kun i henhold til inngått skriftlig avtale med hjemmelshaver. Biloppstilling på eiendommen Storgaten 17 kan kun skje på anviste parkeringsplasser.

Det medfølger ingen parkeringsplass.
Selger opplyser at er mulig å kjøpe parkeringsplass under Kulturhuset for 250.000,-.

Selger opplyser også at det finnes flere parkeringsmuligheter:
1 uke 450- Kjøpes på automaten i Arresten
2 uker 900,- Kjøpes på automaten i Arresten
1 måned 1 350,- Kjøpes på automaten i Arresten
1/2 år 6 500,- Kjøpes på rådhuset
1 år 12 500,- Kjøpes på rådhuset
10 år 110 000,- Fast plass merket med navn
20 år 175 000,- Fast plass merket med navn

Modernisering og påkostninger
Informasjon fra selger:
Følgende utført februar-april 2026: Østerhus Elektro: Montering av baderomsvifte, baderomsspeil, taklampe med lysbryter på soverom, stikkontakt til vaskemaskin. Nilsen & Co: Demontering av toalett, blandebatteri dusj, vann+avløp vask på bad. Arendal Rør: Remontering av toalett, blandebatteri dusj, vann+avløp vask på bad. Egeninnsats: Byttet gulv i alle rom unntatt soverom, nye overgangslister ved inngangsdør og mellom inngang og stue. Fjerning av skruer, sparkling, pussing og maling av hull og skrap. Småfiksing/justering av skap, dører, etc. Tidligere har også faglært utført arbeid på kjøkken (bytte av varmtvanssbereder, montering av WaterGuard, installert ventiler på alle vannrør slik at det muliggjør stenging av enhver vannkurs inne i leiligheten. Usikker på hvilket firma, muligens Nilsen & Co og/eller Liene.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. mars 2010
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: 80095796
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid
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
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Tidligste årstall vedrørende eiendommen fra Kartverket er 1833. Bygningsmassen er garantert endret
/bygget ut siden da, men vet ikke når eller på hvilken måte.
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Følgende utført februar-april 2026: Østerhus Elektro: Montering av baderomsvifte,
baderomsspeil, taklampe med lysbryter på soverom, stikkontakt til vaskemaskin. Nilsen & Co: Demontering av toalett,
blandebatteri dusj, vann+avløp vask på bad. Arendal Rør: Remontering av toalett, blandebatteri dusj, vann+avløp vask på bad.
Egeninnsats: Byttet gulv i alle rom unntatt soverom, nye overgangslister ved inngangsdør og mellom inngang og stue. Fjerning av
skruer, sparkling, pussing og maling av hull og skrap. Småfiksing/justering av skap, dører, etc. Tidligere har også faglært utført
arbeid på kjøkken (bytte av varmtvanssbereder, montering av WaterGuard, installert ventiler på alle vannrør slik at det muliggjør
stenging av enhver vannkurs inne i leiligheten. Usikker på hvilket firma, muligens Nilsen & Co og/eller Liene.

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: For en del år siden (kanskje rundt 2018?) var det noe problematikk rundt lekkasje i taket på bygningen. Dette ble fikset
med grundig taktekking. Tror det var Morten Sten Jacobsen som utførte dette, og eliminerte problemet. Uansett var ikke
leiligheten berørt direkte av denne lekkasjen. Ett vindu i stua har defekt barnesikring.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller

tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Erik Sørensen AS var akkurat innom (17.4.2026) og utførte befaring i forbindelse med
utarbeiding av tilstandsrapport.
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? Forrige salgsoppgave fra 2010. Her oppgis P-rom/Bra til 58/62.

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:

Byggemåte
Terrengforhold
Terrenget er flatt rundet bygningen.
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.
Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.
Grunnmur
Grunnmur består av betong.
Drenering og fuktsikring
Utvendig drenering får ingen innvirkning for selve leiligheten som ligger i 2. etasje.
Konstruksjon
Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak
kledningen.
Kledning
Kledning er av type liggende, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre.
Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass.
Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i 1. etasje også montert stoppekran på den enkelte kurs.
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør er i plast.
Varmtvannsbereder
VVS bereder à mindre type montert i kjøkkenbenk.
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventiler i toppen av vinduer.

Fellesareal:
Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke tatt stilling til. Fellesarealer menes
konstruksjonsdeler, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin
helhet har og bærer ansvaret for.

Leilighet
Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører,TG 2
Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler. Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.
Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder og manglende vedlikehold. Konsekvens: Vil foreldes raskere uten vedlikehold.

Bad
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger),TG 2
Må forvente membran montert på hele gulvet.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Manglede dokumentasjon. Konsekvens: Usikkerhet knyttet til membranens tilstand og utførelse.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger handelen:
Oppvaskmaskin, stekeovn, steketopp, kjøleskap og fryseboks.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Merk at leiligheten er stylet for salg. Ingen av styling-detaljene medfølger - f.eks. gardiner

Adgang til utleie
Hver sameier har rett til å disponere over sin selveierandel sammen med sin seksjon bestemt i skjøtet ved salg, gave, bortleia mv.

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Det er ikke satt noen antall døgn i vedtektene pr i dag. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ordensreglene: Seksjonseier plikter å melde til sameiets styre hvem som til enhver tid har fast bolig i leiligheten.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Elektrisk.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 637 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 605,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Dekker strøm i fellesrom (lys, varmekabel i takrenne), husforsikring og fellesutgifter til vedlikehold.
Selger opplyser at forbruker for vann og avløp dekkes også via felleskostnadene.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 8 836,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, abonnement for vann og avløp.
Det er installert en felles vannmåler på eiendommen. Forbruket av vann og avløp betales via felleskostnadene.

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Eiendomsskatt
Kr 2 264,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Grimstad kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 491 360,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 965 439,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Tilknyttet bredbånd fra Telia. Ikke aktivt abonnement i dag.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Storgaten 17, orgnr. 996095533

Om sameiet
Sameiet Storgaten 17 består av 8 selveierseksjoner, hvorav 5 er boligseksjoner og 3 er næringsseksjoner.

I salgsoppgaven foreligger det gjeldende vedtekter og husordensregler.

Forretningsfører
Monica Blom

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
sameiet har ingen fellesgjeld pr i dag.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det foreligger ingen budsjetter eller regnskaper fra sameiet pr. i dag.
Styreleder informerer at fellesutgiftene fom 2026 har økt, for å sette i gang ett felles brannvarslingsanlegg til kommunen i 2026. Det foreligger ingen større innvesteringer på kort sikt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameiet praktiserer ikke dugnader pr. i dag.

Dyrehold
Det er ikke generell adgang til å holde husdyr. ved særskilte behov kan det søkes til sameiets styre om adgang til å avvike fra denne bestemmelsen.
Det er ikke lov å legge ut mat til kjæledyr eller fugler.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 80095796

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 408 kvm (Eiertomt)
Felles 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. Velkommen til visning!

Radonmåling
Fra tilstandsrapporten:
Bygget er ikke oppført med radonsperrer basert på byggeår og vanlig utførelse. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført radonmålinger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger midt i Grimstad sentrum, med kort vei til alt av fasiliteter. Her finner du et rikt utvalg av butikker, dagligvare, caféer og restauranter rett i nærheten. Central Bageri, små nisjebutikker og hyggelige møteplasser gir området en sjarmerende og levende atmosfære. Det er også kort vei til sjøen, bryggeområder og flotte turmuligheter. Beliggenheten gir en enkel og urban hverdag i en av Sørlandets mest sjarmerende byer.

Offentlig kommunikasjon
Ibsen-museet, bussholdeplass - Totalt 9 ulike linjer - ca. 3 minutter i gåavstand.
Rise stasjon - Linje R50 - ca. 17 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 35 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager
Storgaten barnehage (1-5 år) - ca. 4 minutter i gåavstand.
Markveien kulturbarnehage (0-5 år) - ca. 5 minutter i gåavstand.
Villa Matilda Fuhr (1-5 år) - ca. 7 minutter i gåavstand.

Skoler
Jappa skole (1-7 kl.) - ca. 13 minutter i gåavstand.
Frivoll skole (1-7 kl.) - ca. 15 minutter i gåavstand.
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 9 minutter i gåavstand.
Drottningborg ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 14 minutter i gåavstand.
Dahlske videregående skole - ca. 14 minutter i gåavstand.
Drottningborg videregående skole - ca. 10 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 ferdigmelding for vann og avløp dater, 01.03.1990.
Det foreligger ferdigmelding for vannmåler på adressen Storgaten 17.
Selger opplyser at det er felles vannmåleren for denne leiligheten og de 4 andre i samme oppgang.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger fra byggeår, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Det foreligger byggmeldte tegninger i forbindelse med ombyggingen datert, 25.06.2009.
Det er disse tegningene som legges til grunn mht om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

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

Det er åpnet opp mellom vindfang, stuen og kjøkkenet i dag. Det er anlagt ett soverom i del av stuen i dag. Det er lite vindu i soverom vest mht til dagslysfalte og rømningsvei.
Matboden er i dag i bruk som walk-in, omkledningsrommet er i bruk som gang.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett

er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Arealplaner under arbeid - Planid: 374,305,361 - Plannavn: Torskeholmen, Smith Petersens gate 7, Levermyrveien 15 og 17
Reguleringsplan for Grimstad sentrum - Reguleringsbestemmelser
Reguleringsplan for Grimstad sentrum - Reguleringsbestemmelser
Kommuneplan - Plannavn: Grimstad - Formål: Sentrumsformål nåværende
Reguleringsplan - Planid: 75 - Plannavn: GRIMSTAD SENTRUM - Formål: Gang- / sykkelveg, Områder for industri / lager
Reguleringsplan for Grimstad sentrum - Reguleringsbestemmelser
Reguleringsplan for Grimstad sentrum - Reguleringsbestemmelser

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

4202/200/1292/3:
11.01.1833 - Dokumentnr: 900007 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Overført fra: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1292 F
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten lot seg ikke fremskaffe.

16.02.2026 - Dokumentnr: 180050 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

11.01.1833 - Dokumentnr: 900007 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten lot seg ikke fremskaffe.

18.09.2009 - Dokumentnr: 693564 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/907
Betyr: Søknad om å dele opp et større bygg i flere enheter.

Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1228745 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0904 Gnr:200 Bnr:1292 Snr:3

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

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger

folketrygdens grunnbeløp.

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.

Det er kun lov til å grille med elektrisk grill i sameiet.

Selger opplyser at det tidligere er søkt kommunen om og fått godkjent tillatelse til å bygge en balkong i samme utforming som balkongen i leiligheten ovenfor, men som strekker lengden på hele stuen pluss det ene soverommet. De bestemte seg for å ikke gjennomføre dette prosjektet, så godkjenningen har gått ut på dato.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-

Utlegg:
Kommunale opplysninger kr. 1 608,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 108 798,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i

vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. april 2026

Ansvarlig megler
Even Guttormsen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40408024

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

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

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

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

Storgaten 17

Nabolaget Grimstad sentrum - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Jappa skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	**13 min** 1.1 km
Frivoll skole (1-7 kl.) 157 elever, 12 klasser	**15 min** 1.2 km
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl... 360 elever, 26 klasser	**9 min** 0.7 km
Drottningborg ungdomsskole (8-... 178 elever, 14 klasser	**14 min** 1.2 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	**14 min** 1.2 km
Drottningborg videregående sko... 200 elever, 7 klasser	**10 min** 6.5 km

Offentlig transport

Ibsen-museet Totalt 9 ulike linjer	**3 min** 0.2 km
Rise stasjon Linje R50	**17 min** 17.5 km
Kristiansand Kjevik	**35 min**

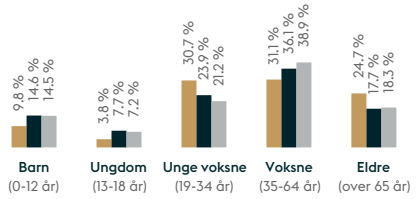
Barnehager

Storgaten barnehage (1-5 år) 57 barn	**4 min** 0.3 km
Markveien kulturbarnehage (0-5... 63 barn	**5 min** 0.5 km
Villa Matilda Fuhr (1-5 år) 48 barn	**7 min** 0.5 km

Dagligvare

Joker Grimstad	**3 min**
Spar Odden	**6 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grimstad sentrum	1 732	1 187
Grimstad	13 647	6 988
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Levermyr stadion	8 min
Jappa skole nærmiljøanlegg	11 min
Aktiv Trening Grimstad	4 min
SKY Fitness Grimstad	4 min

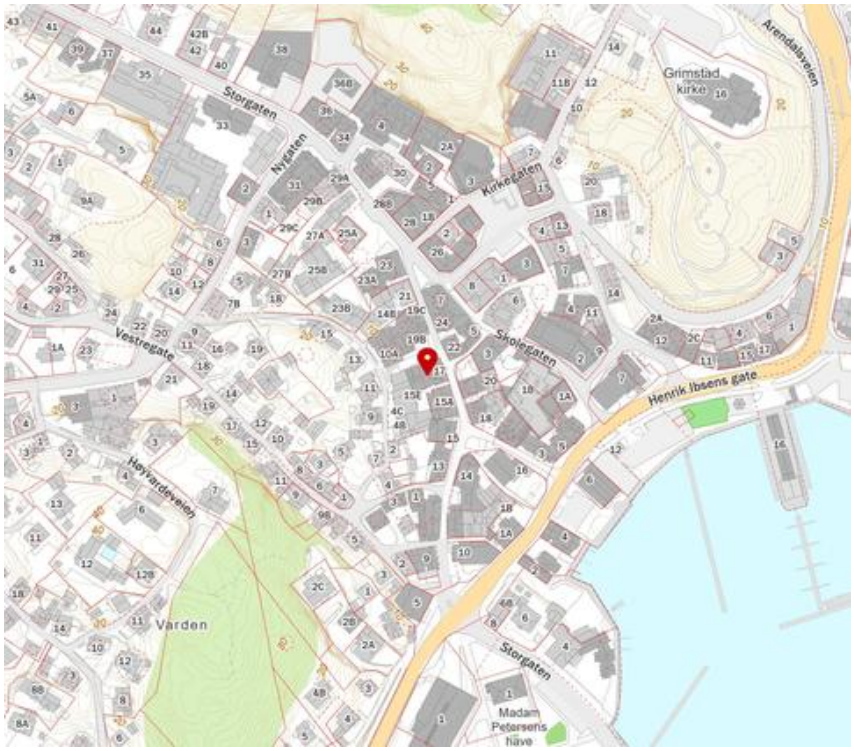
«Guldmand Brygge er et flott sted å bo. Det er godt samhold mellom beboerene, og beliggenheten er så godt som midt i sentrum av Grimstad»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 80/100

Trafikk
Lite trafikk 79/100



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 2025

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Storgaten 17

4876 Grimstad

Gnr: **200** Bnr: **1292** Snr: **3**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *114937*
Opprettet: *18.04.2026*
Utskrift: *24.04.2026*

Erik Sørensen AS

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

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

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.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Utvendig befaring gjelder kun for denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning nord.

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

Leilighet

TG 0
3 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Terrengforhold

Drenering
- Drenering og fuktsikring

Bad
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
22 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Yttervegg
- Konstruksjon
- Kledning

Bad
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

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

Innvendige trapper
- Innvendige trapper

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
2 stk

Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører
Bad
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet beliggende på en sentral tomt.
Den generelle tilstanden utvendig virker god og her går vedlikehold på sameiet.
Innvendig er flere av rommene oppgradert.
Her må en være obs på kommentarer til gulv på badet.
Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Besiktigelse

Til stede: Jostein Solheim Trondal
Takstingeniør Erik Sørensen

Besiktigelsesdato: 17.04.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Storgaten 17, 4876 Grimstad **Kommunnr:** 4202 **Kommune:** Grimstad

Gnr	Bnr	Snr
200	1292	3

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Jostein Solheim Trondal

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.		

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt:	Festet

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1904	1986	Innredet leilighet.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i
2. etasje	62
Sum BRA:	**62**

Romfordeling

Etasje	Romtype
2. etasje	**BRA-i:** Vindfang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, bod.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker — NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 0

Terrengforhold
Terrenget er flatt rundet bygningen.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur
Grunnmur består av betong.

Drenering — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring
Utvendig drenering får ingen innvirkning for selve leiligheten som ligger i 2. etasje.

Yttervegg — NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

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

TG 1

Kledning
Kledning er av type liggende, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler. Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens:
Vil foreldes raskere uten vedlikehold.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Ukjent alder.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, har litt fall mot sluk som lar seg kun delvis inspisere.
Ingen tett oppkant ved dør.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med noe plater og noe fliser.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt panel.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Må forvente membran montert på hele gulvet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglede dokumentasjon.

Konsekvens:
Usikkerhet knyttet til membranens tilstand og utførelse.

TG 1

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

TG 1

Ventilasjon
Ventil og EL. vifte i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, kabinett og opplegg for vaskemaskin.

TG 0

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

Hulltaking er bort valgt pga. rør til kabinett står mot nabo leilighet.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Enkelte fliser i soverom syd-vest har liten limdekning.

Vurdering / Avvik

TG 1

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med laminatparkett.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt panel.

TG 1

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

TG 1

Avtrekk
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

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

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper
Trapp er av type sving i fellesareal.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom. Små vindu i soverom vest.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom. Små vindu i soverom vest.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

Radon
Bygget er ikke oppført med radonsperrer basert på byggeår og vanlig utførelse. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført radonmålinger.

Årsak:
Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

Konsekvens:
Det bør gjennomføres radonmålinger. Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent.
Høye radonverdier kan medføre helserisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

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

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

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik

Fellesareal:
Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke tatt stilling til. Fellesarealer menes konstruksjonsdeler, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin helhet har og bærer ansvaret for.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1 **Vannrør (stoppekran)**
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i 1. etasje også montert stoppekran på den enkelte kurs, er ikke funksjonstestet.

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

TG 1 **Varmtvannsbereder**
VVS bereder à mindre type montert i kjøkkenbenk.

TG 1 **Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**
Ventiler i toppen av vinduer.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer montert i vindfang på vegg nord.
7 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1984	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2026	Div. EL. arbeid.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)		
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

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

Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Signatur

Signatur

Rykene - 24.04.2026
Sted - Dato



BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jostein Solheim Trondal	9578-5999-4-2473200	2026-04-24 15:11:05

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
24. apr. 2026

Oppdragsnummer
39-0213/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Storgaten 17, 4876 GRIMSTAD

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Jostein Solheim Trondal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. mars 2010

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: 80095796
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
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?
Nei

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

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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Tidligste årstall vedrørende eiendommen fra Kartverket er 1833. Bygningsmassen er garantert endret /bygget ut siden da, men vet ikke når eller på hvilken måte.

---

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Følgende utført februar-april 2026: Østerhus Elektro: Montering av baderomsvifte, baderomsspeil, taklampe med lysbryter på soverom, stikkontakt til vaskemaskin. Nilsen & Co: Demontering av toalett, blandebatteri dusj, vann+avløp vask på bad. Arendal Rør: Remontering av toalett, blandebatteri dusj, vann+avløp vask på bad. Egeninnsats: Byttet gulv i alle rom unntatt soverom, nye overgangslister ved inngangsdør og mellom inngang og stue. Fjerning av skruer, sparkling, pussing og maling av hull og skrap. Småfiksing/justering av skap, dører, etc. Tidligere har også faglært utført arbeid på kjøkken (bytte av varmtvanssbereder, montering av WaterGuard, installert ventiler på alle vannrør slik at det muliggjør stenging av enhver vannkurs inne i leiligheten. Usikker på hvilket firma, muligens Nilsen & Co og/eller Liene.

---

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: For en del år siden (kanskje rundt 2018?) var det noe problematikk rundt lekkasje i taket på bygningen. Dette ble fikset med grundig taktekking. Tror det var Morten Sten Jacobsen som utførte dette, og eliminerte problemet. Uansett var ikke leiligheten berørt direkte av denne lekkasjen. Ett vindu i stua har defekt barnesikring.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Erik Sørensen AS var akkurat innom (17.4.2026) og utførte befaring i forbindelse med utarbeiding av tilstandsrapport.

---

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? Forrige salgsoppgave fra 2010. Her oppgis P-rom/Bra til 58/62.

---

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: 39-0213/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jostein Solheim Trondal	**2026-04-24**

Identifikasjon

Jostein Solheim Trondal

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



Adresse	
Storgaten 17, 4876 GRIMSTAD	
Dato for energimerking **22.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-285209**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **8733988**
Gårdsnummer **200**	Bruksnummer **1292**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1906**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **62,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
245,27 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
208,61 kWh/m²	**12 934 kWh**



Storgaten 17, 4876 GRIMSTAD

Detaljering

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

Storgaten 17, 4876 GRIMSTAD

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER FOR SAMEIET STORGATEN 17, GRIMSTAD

Vedtatt i konstituerende sameiemøte den 9. februar 2010.

§ 1. Eierandelene

Sameiet Storgaten 17 består av 8 selveierseksjoner, hvorav 5 er boligseksjoner og 3er næringsseksjoner, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 18. september 2009. Eiendommen er registrert og tinglyst under gnr. 200 bnr. 1292 i Grimstad kommune.

Selveierandelen og deltagerinteressen i sameiet kan ikke skilles. Ervervelse av selveierandel medfører rett og plikt til å være medlem av sameiet.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøtet, oppdelingsbegjæringen og gjeldende husordensregler er bindende for sameiet og de enkelte sameiedeltakere og overdragelse av selveierandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt der og i disse sameievedtekter.

§ 2. Alminnelige bestemmelser

Sameiets virksomhet og forholdet mellom sameierne reguleres av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, med tillegg av disse vedtekter.

§ 3. Området

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen gnr. 200 bnr. 1292 i Grimstad kommune med tilhørende anlegg av enhver art og å sørge for en forsvarlig drift av eiendommen.

For felles ansvar, forpliktelse og rettigheter hefter den enkelte sameier i forhold til sine sameiebrøker. Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst, som de etter norsk lov og rett måtte ha i forhold til de øvrige eiere.

§ 4. Eiendomsrett / bruksrett / omsetning / seksjonering

Hver sameiers andel tilhører denne med full eiendomsrett og med eksklusiv bruksrett til den leilighet/lokale som er beskrevet i hans/hennes kjøpekontrakt/salgsoppgave. Leiligheten/lokalene som han/hun således har eksklusiv bruksrett til er senere kalt seksjonen.

Hver sameier har rett til å disponere over sin selveierandel sammen med sin seksjon bestemt i skjøtet ved salg, gave, arv, bortleie mv. Likeledes har hver sameier rett til å pantsette sin selveierandel sammen med seksjonen uten de øvrige sameieres samtykke. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Med hensyn til bruken av seksjonen er den enkelte forpliktet til å følge vanlige regler og god husorden, og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

Den enkelte seksjon kan fritt utleies, dog slik at slik utleie ikke er til sjenanse for de øvrige seksjoner i sameiet. Seksjonseier er fullt ut ansvarlig for seksjonens forpliktelser ved utleie.

Seksjonseier Grimstad Håndverk og Industriforening skal ha fremtidig adgang til seksjonering av sine nåværende lokaler, slik foreningen selv finner det hensiktsmessig.

§ 5. Vedlikehold / bruk av fellesanlegg

Sameiets utgifter (fellesutgiftene), så som forsikringspremie, kommunale avgifter, utgifter til drift og vedlikehold av fellesanlegg, skal fordeles på sameierne i henhold til den sameiebrøk sameierne har ifølge oppdelingsbegjæringen. Fastsettelse av sameiebrøker skal bygge på seksjonens eget areal/bruksareal og seksjonens andel av fellesarealene.

Det ytre vedlikehold besørges og bekostes, etter vedtak i sameiemøte, av eierne av seksjonene og fordeles etter andelens størrelse i henhold til sameiebrøken.

Utgifter som i sin helhet eller for det vesentligste refererer seg til næringsseksjoner, skal dekkes av disse. Utgifter som i sin helhet refererer seg til boligseksjoner, skal dekkes av disse. Ved vesentlig avvik i felleskostnader mellom nærings- og boligseksjoner, kan kostnadene fordeles etter nytte eller forbruk for den enkelte seksjon.

Hver seksjonsinnehaver skal være ansvarlig for alt innvendig vedlikehold i sin seksjon. Det samme gjelder tekniske installasjoner som den enkelte seksjonseier monterer på egen terrasse/balkong.

Styret utarbeider hvert år et budsjett for antatte fellesutgifter. Disse vedtas av sameiemøtet. På grunnlag av dette budsjettet betaler sameierne inn et à konto forskuddsbeløp som innbetales senest den 1. i hvert kvartal av den enkelte sameier.

Endelig oppgjør finner sted etter at regnskap er gjort opp. Unnlatelse av å betale de utlignende andeler av fellesutgiftene etter at påkrav er forkynt, ansees som vesentlig mislighold. Eventuelt mislighold håndteres etter sameielovens bestemmelser.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 6. Ordensregler / mislighold

Sameierne og eventuelle leietakere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og er inneforstått med at brudd på disse regler ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Seksjonen skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade må seksjonseieren besørge utbedret uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist er dette å betrakte som vesentlig mislighold av disse vedtekter. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Det samme gjelder hvis seksjonens beboere etter gjentatte muntlige og skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter husordensreglene betraktes også dette som mislighold.

§ 7. Sameiernes rett til forandring av egen fasade mv.

Sameierne må ikke uten godkjennelse av styret sette opp radio- og TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser, eller kan være til skade for andre sameiere. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning, slik som vedrørende markiser, vinterhager, utebelysning, gjerder og liknende.

§ 8. Organisering av sameiet

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt

Sameiet skal ha et styre som består av en leder, 2 øvrige styremedlemmer og 3 nummererte varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for 2 år av gangen. Varamedlemmene velges for 1 år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller foretningsfører kan kreve at styret innkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Styret er ansvarlig for å holde eiendommen fullverdiforsikret til enhver tid. Avgjørelse som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret har ansvaret for å ansette eventuell forretningsfører, gi instrukser og fastsette godtgjørelse.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstekkelig regnskapsførsel og revisjon i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til den ordinære drift av eiendommen. Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges sameierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 9. Sameiets øverste organ

Sameiemøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiemøtet er samtlige seksjonseiere. I sameiemøtet har seksjonseierne stemmerett i henhold til sameiebrøk, jfr. §37 i Lov om eierseksjoner.

Alle beslutninger, med unntak av de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall, treffes med simpelt flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Innkallelse skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med i innkallelsen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

På årsmøte behandles:
1. Styrets årsberetning
2. Det reviderte årsregnskap
3. Avgjørelse av ansvarsfrihet for styret
4. Fastsettelse av bidrag til fellesutgifter
5. Valg av styremedlemmer
6. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
7. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen

§ 10. Valg

Valg av styre og revisor foregår ved simpelt flertall. Styrets leder velges særskilt. Endring av vedtekter og likeledes vedtak som vil påføre den enkelte seksjonseier ekstrautgifter og/eller ansvar på over 5 % av de årlige fellesutgiftene, krever to tredjedels flertall, jfr. §§28 og 30 i Lov om eierseksjoner.

§ 11. Mislighold av fellesomkostninger

Hvis en sameier ikke betaler de i sameiemøtet fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid og ikke innen 14 dager etter skriftlig påkrav, er dette å anse som mislighold av sameiekontrakten og gir sameiet rett til å inndrive forfalne beløp hos vedkommende etter tvangsfullbyrdelseslovens regler. I gjentakelsestilfelle og for øvrig hvis sameieren begår vesentlig brudd på sameieavtalen, kan sameiet på samme måte anse avtalen for brutt, og la vedkommende sameiers seksjon selges på tvangsauksjon. Tvistemål i sameieforhold mellom sameierne hører under husleieretten.

Grimstad, den 9. februar 2010

HUSORDENSREGLER
Sameiet Storgaten 17, Grimstad

Vedtatt i konstituerende sameiemøte den 9. februar 2010.

FORMÅL

Formålet med husordensreglene er å forhindre skade på eiendommen samt sikre et trivelig miljø for beboere og brukere.

GENERELT

1. Disse regler betraktes som en del av sameieforholdet, og brudd på reglene blir å betrakte som mislighold av bestemmelsene i sameiet.
2. Seksjonseier er ansvarlig for at hans husstand/seksjon overholder husordensreglene. Det samme gjelder andre personer han har gitt adgang til eiendommen.
3. Brudd på husordensreglene kan medføre erstatningsplikt og eventuell oppsigelse av leieforhold.
4. Seksjonseier plikter å melde til sameiets styre hvem som til enhver tid har fast bolig i leiligheten.
5. Sameiets styre skal skriftlig informere alle sameiere om hvem som til enhver tid har fast bolig på eiendommen.

INDRE ORDEN

1. Seksjonseier har plikt til å holde vanlig ro og orden i sin seksjon. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det være nattero i den enkelte seksjon. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i seksjonen utover kl. 23, skal beboerne av de tilstøtende seksjoner varsles i god tid. Høytalere må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene.
2. Ved utleie plikter leier å innhente utleierens tillatelse før det installeres vaskemaskin, oppvaskmaskin eller tilsvarende innretning. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade på leiligheten som følge av vask som nevnt ovenfor, jf. husleielovens § 5-8.
3. Spikring i vegger, dører og vinduer skal ikke utføres slik, at det er til sjenanse eller forringelse for de øvrige seksjonseiere.
4. Dersom det er vaktmester eller annen vedlikeholdsansvarlig, kan denne kontaktes for enklere oppdrag. Det må betales gjeldende satser for materiell og arbeid som er utenfor sameiets ansvar.

YTRE ORDEN

1. Gårdsplass, trappeoppgang, trapperepos, korridorer og andre fellesrom må ikke opptas med gjenstander som tilhører beboerne, som kasser, innbo, sportsartikler o.l. Det samme gjelder søppel. Det er særlig viktig at ingenting forhindrer passasjen for rømningsveiene på noen som helst måte i tilfelle brann.
2. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær osv. må kun foregå på anvist sted. Tøy, tepper o.l. må ikke luftes ut fra vinduer og balkonger.
3. Det må ikke legges ut mat til kjæledyr og fugler. Dette kan tiltrekke seg rotter og mus.
4. Det er ikke tillatt å grille på eiendommen, unntatt ved bruk av elektrisk grill.
5. Alle dører skal som hovedregel holdes låst.

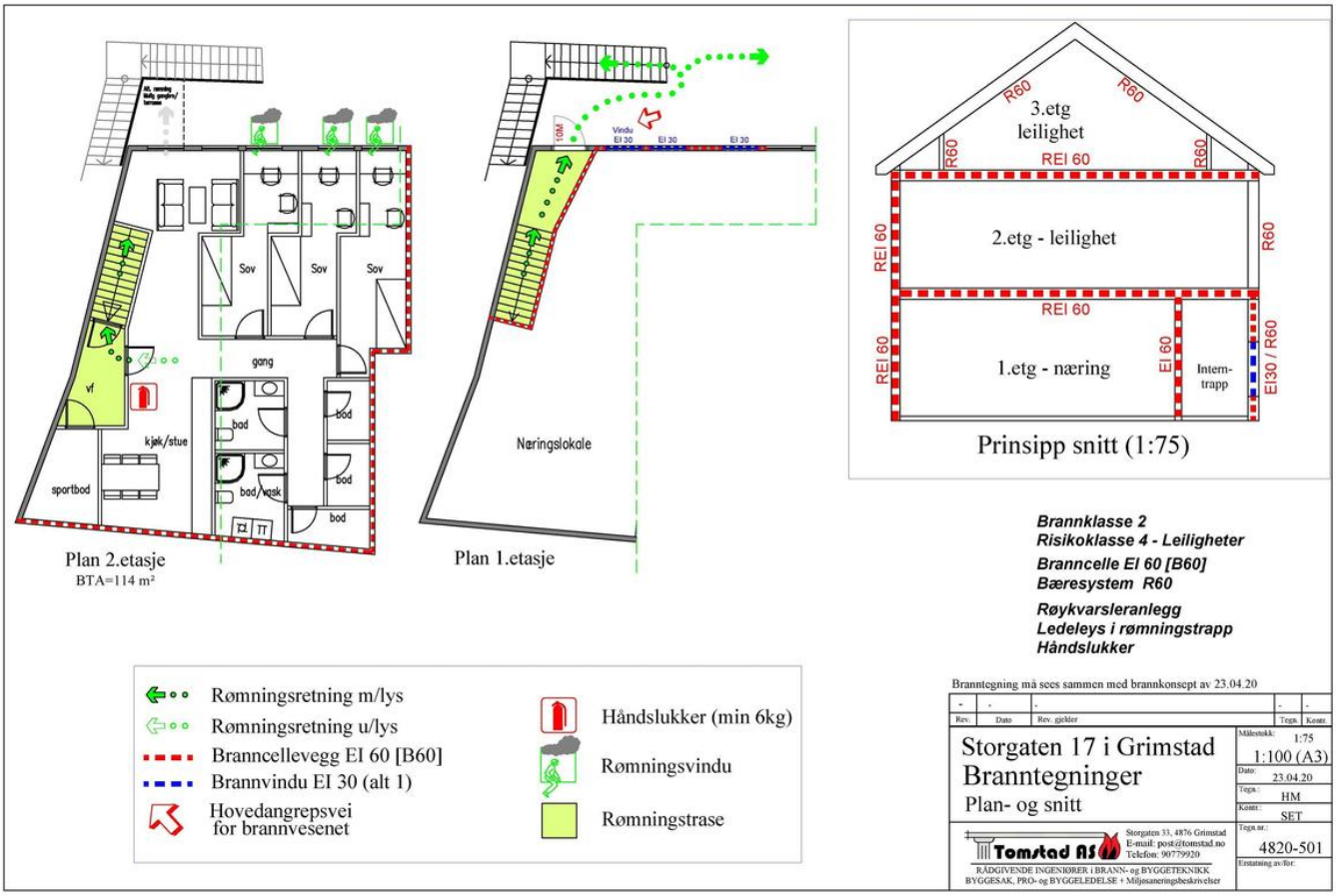
HUSDYRHOLD

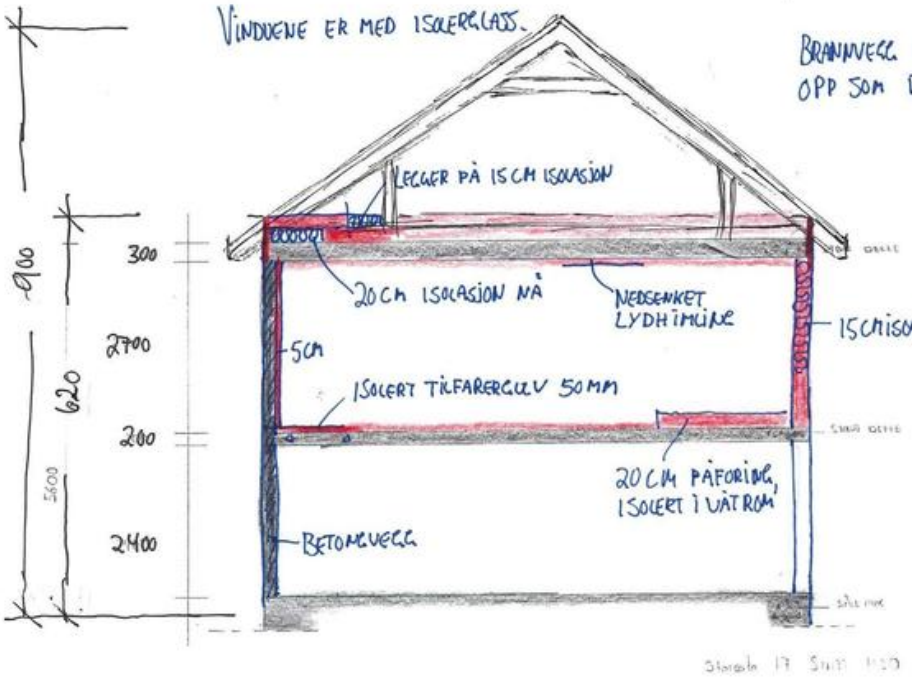
Det er ikke generell adgang til å holde husdyr. Ved særskilte behov kan det søkes til sameiets styre om adgang til å avvike fra denne bestemmelsen.

PARKERING/ KJØRING

Rett til parkering på eiendommen etableres i særskilt avtale med hjemmelshaver av parkeringsplass. Slik parkering tillattes kun i henhold til inngått skriftlig avtale med hjemmelshaver. Biloppstilling på eiendommen Storgaten 17 kan kun skje på anviste parkeringsplasser.

Grimstad den 9. februar 2010.


Sov
Sov
Sov
gang
vf
kjøk/stue
bod
bod
bod
bod
bad/vask
sportbod
Plan 2.etasje
BTA=114 m²
Vindu
EI 30
EI 30
Næringslokale
Plan 1.etasje
R60
R60
3.etg
leilighet
REI 60
R60
R60
2.etg - leilighet
REI 60
REI 60
R60
REI 60
1.etg - næring
EI 60
Intern-
trapp
EI30 / R60
Prinsipp snitt (1:75)
Rømningsretning m/lys
Rømningsretning u/lys
Branncellevegg EI 60 [B60]
Brannvindu EI 30 (alt 1)
Hovedangrepsvei
for brannvesenet
Håndslukker (min 6kg)
Rømningsvindu
Rømningstrase
Brannklasse 2
Risikoklasse 4 - Leiligheter
Branncelle EI 60 [B60]
Bæresystem R60
Røykvarsleranlegg
Ledeleys i rømningstrapp
Håndslukker
Branntegning må sees sammen med brannkonsept av 23.04.20
Rev.
Dato
Rev. gjelder
Tegn.
Kontr.
Storgaten 17 i Grimstad
Branntegninger
Plan- og snitt
Målestokk:
1:75
1:100 (A3)
Dato:
23.04.20
Tegn.:
HM
Kontr.:
SET
Tegn.nr.:
4820-501
Erstatning av/for:
Tomstad AS
Storgaten 33, 4876 Grimstad
E-mail: post@tomstad.no
Telefon: 90779920
RÅDGIVENDE INGENIØRER I BRANN- og BYGGETEKNIKK
BYGGESAK, PRO- og BYGGELEDELSE + Miljøsaneringsbeskrivelser



STORGATA 17 - SNITT 1:50

STORGATEN 17
GNR 200 BNR 1292, GRIMSTAD



Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

FERDIGMELDING/–BESIKTIGELSE

Grimstad kommune
TEKNISK ETAT
1 MARS 1990
BEH. ☐ ARKIV C
ORIENT. ☐ NR. 200 1292

Denne blankett (Del A - ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

Til teknisk etat i (Kommunens navn): Grimstad.

Byggeplass (Adresse)	Matr. nr.	G. nr.	B. nr.	Parsell nr.
Storgata.		200	1292	

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
Gr. Håndv. og Industriforening.	4890 Grimstad.	

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner

i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av

Dato 27/12-86, ferdigstillet og etterkontrollert og klar for

kommunens besiktigelse.

Sted Grimstad Dato 27/2-90

NILSEN & CO. A/S
Autorisert rørlegger-
FORRETNING
4891 GRIMSTAD

Signatur

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse foretatt

Dato

De utførte installasjoner

☐ Godkjennes på følgende betingelser m.v. :

☐ Godkjennes *ikke* av følgende grunner m.v. :

S 0 1 7 G / 47030812 Geomatikk
200/1292 1985 Ferdigattest/-melding

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted Dato

Signatur

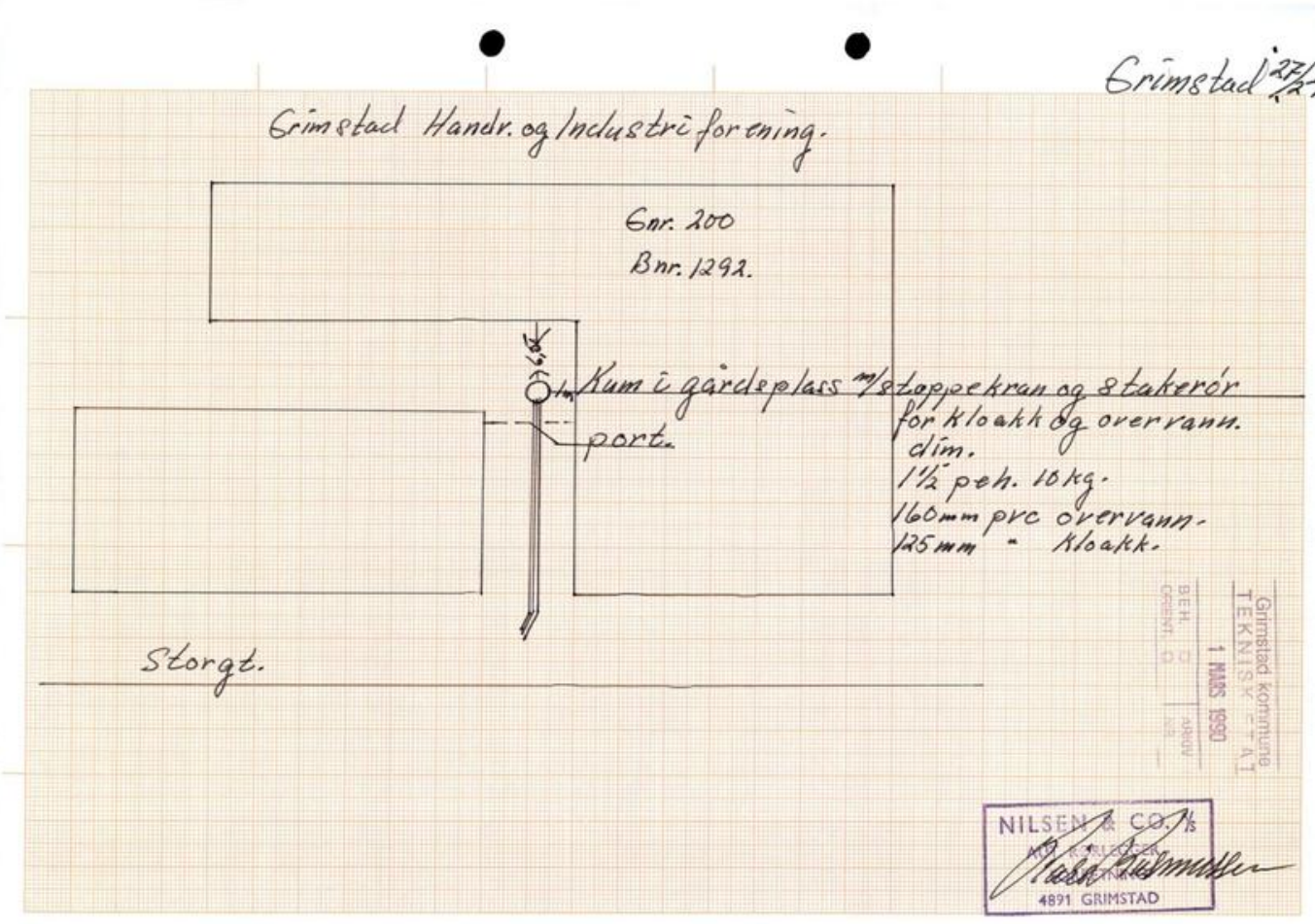
NB! Dette skjema utfylles og sendes i 2 eksemplarer.

K-blankett 54.15 (formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo.

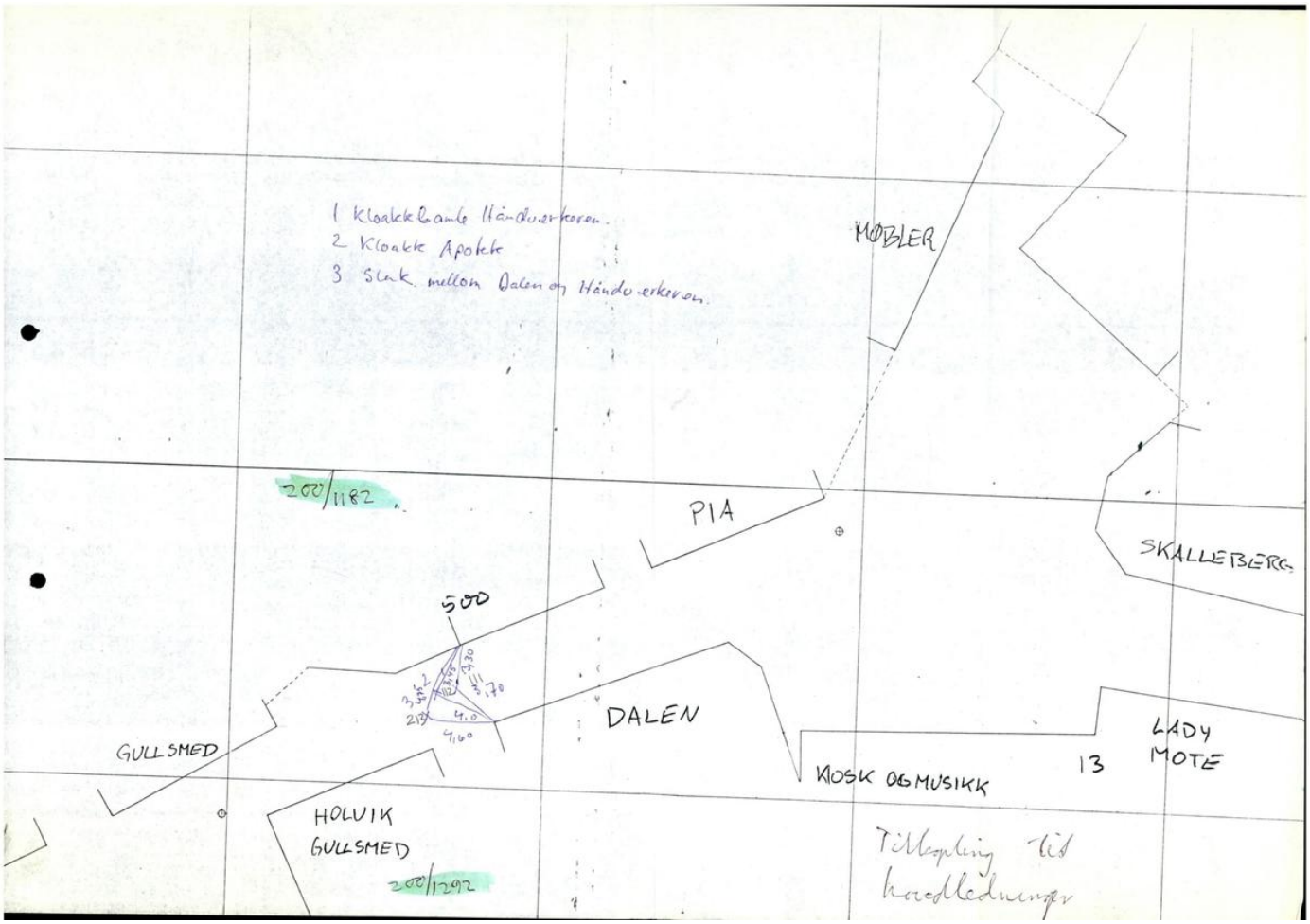
E.B.A/S OTTA

Grimstad 27/2-90

Grimstad Handr. og Industriforening.



Grimstad kommune
TEKNISK ETAT
1 MARS 1990
BEH.
GRENT.
NILSEN & CO. A/S
4891 GRIMSTAD


1 Kloakk Gamle Håndverkeren.
2 Kloakk Apotek
3 Sluk mellom Dalen og Håndverkeren.
MØBLER
200/1182
PIA
SKALLEBERG
500
DALEN
GULLSMED
KIOSK OG MUSIKK
13
LADY MOTE
HOLVIK GULLSMED
200/1292
Tilkopling til hovedledninger

Dato: 13.01.2025

Grimstad kommune

Ferdigmelding for vannmåler

Referansenummer: QZDT9462 Saksnummer: 2025103

Foretak

Finn og Albert Egeland AS
Org.nr: 987760605
Nye teglverks vei 23
4632 KRISTIANSAND S

Kontakt
Rolf Berg

Telefon
38127420

Mobil
-

Epost
post@egeland.no

Kontaktperson

Bråstad Arne Kristian

Telefon
40334003

Telefon
40334003

Epost
arne.kristian.brastad@egeland.no

Eiendomsdetaljer

Adresse
Storgaten 17

Gårds- og bruksnummer
200/1292

Bygningsnummer
8733988

Bolignummer
-

Eier/tiltakshaver

Grimstad Håndverk- Og Industri- Forening
Postboks 140
4891 Grimstad
NORGE

Epost
-

Telefon
-

Mobil
-

Arbeid utført

Type tiltak
Bytte av eksisterende vannmåler

Fjernet vannmåler

Type	Enkel
Fabrikat	-
Modell	-
Serienummer	2274080
Målerstand	21731
Bilde	

Ny vannmåler

Type	Enkel
Dimensjon	3/4 tomme
Monteringsretning	Universal
Fabrikat	Kamstrup
Modell	FlowIQ 2200
Antall siffer	6
Potens	0
Serienummer	KAW53569659
Målerstand	0
Sender nr	-
Plomberingsnummer	-
Plomberingsfarge	-
Bilde	
Flere bilder	

thumbnail_IMG_7057.png

Automatisk	Ja
Privat	Nei

Ferdigstilling

Ferdigstillingsdato
13.01.2025

Tilleggsopplysninger
-

Filer (0)
-

Grimstad kommune
Adresse Postboks 123, 4891
Telefon

Utskriftsdato: 17.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 1292 **Seksjonsnr.:** 3
Adresse: Storgaten 17, 4876 GRIMSTAD
Referanse: 39-0213/25

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Kommentar
Eiendommen har en e-skatt på kr 2264 i året.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Reguleringsplan

Adresse: Storgaten 17, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1292/0/3

Planident: 75
Ikrafttredelsesdato: 11.11.1991
Plannavn: GRIMSTAD SENTRUM

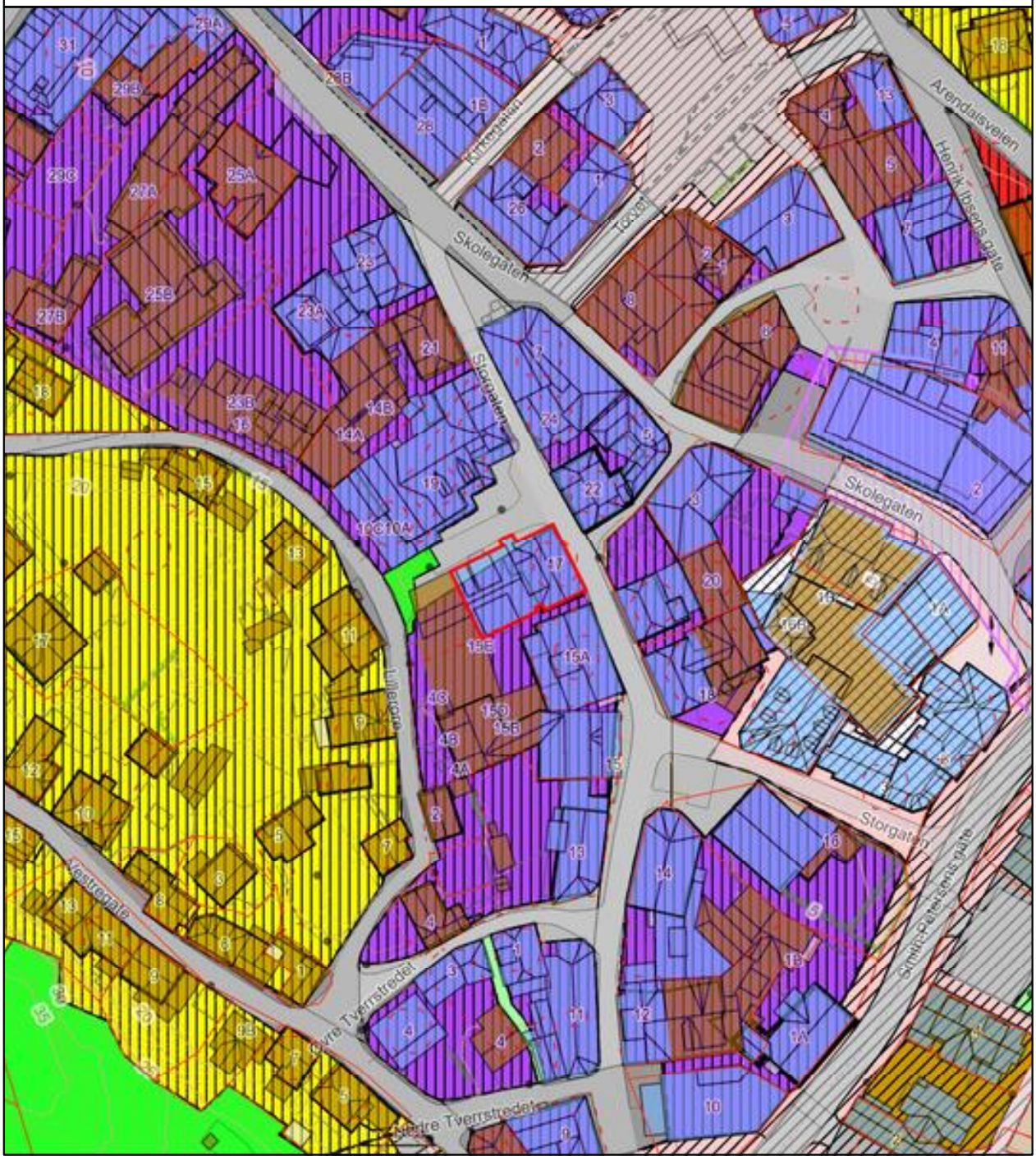
Formål: Gang- / sykkelveg, Områder for industri / lager

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-02-13



Tegnforklaring - Reguleringsplan

1242 - Avkjørsel

Reguleringsplan hensynssonegrense
Avgrensning skriftlig bestemmelse
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense
1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
1211 - Byggegrense
1214 - Bebyggelse som inngår i planen
1221 - Regulert senterlinje
1223 - Regulert kant kjørebane
Reguleringsplan formålsgrense
Reguleringsplanomriss
RpAngittHensynSone
641 - Restriksjonsområde flyplass
660 - Bevaringsområder
661 - Bevaring av bygninger
991 - Formålsrekkefølge
Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Områder for forretning
Områder for industri / lager
Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
Kjørevei
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Gangveg
FRIOMRÅDER
Turveg
Annet friområde
1130 - Sentrumsformål
1587 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
1802 - Bolig, forretning, kontor
2010 - Veg
2011 - Kjøreveg
2012 - Gate med fortau
2013 - Torg
2014 - Gatetun
2015 - Gang- sykkelveg
2016 - Gangveg, -areal, gågate
2082 - Parkeringsplasser
3050 - Park
3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

REGULERINGSPLAN FOR GRIMSTAD SENTRUM

REGULERINGSBESTEMMELSER

INNHOLD:

KAP. 1: REGULERINGSPLANEN.

KAP. 2: REGULERINGSFORMÅL.

KAP. 3: FELLES BESTEMMELSER.

KAP. 4: BESTEMMELSER VEDR. DE ENKELTE OMRÅDER
PÅSKRIFT OM VEDTAK.
ENDRINGER.

KAP 1. REGULERINGSPLANEN.

1.1 HJEMMEL OG REGULERINGSGRENSE:
Disse reguleringsbestemmelsene hjemler seg på Plan- og bygningsloven av 1985 (PBL), og gjelder i det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 PLANOMRÅDETS UTSTREKNING:
Planområdet omfatter hoveddelen av det eldre byområde, samt heier og sjøområder. Avgrensningen er i hovedtrekk: Sjøen - Jørgen Bangs gate - Vardegaten - Lillesandveien. - Markveien - Skaregrømveien - Tønnevoldgate - Storgaten - Frivollveien - Kauerli - Levermyrveien - Furuheia - Kirkegaten - Arendalsveien - Binabbgaten - Batteriveien - havnebassengene. (Følgende heier er med i planen: Vardeheia, Knibeheia, Fløyheia, Møllerheia og Kirkeheia).

1.3 PLANBESKRIVELSER OG RETTLEDNINGER:
Det vises til planbeskrivelsen som supplerer planbestemmelsene. Videre kan Bygningsrådet utarbeide rettledninger til forståelse av de enkelte reguleringsbestemmelser, jfr. Pkt. 3.3.

1.4 UTARBEIDELSE OG GODKJENNING:
Reguleringsplanen er utarbeidet av Grimstad kommune.
Gjeldende plan er senest datert 11.11.1991.

Confidential

KAP. 2: REGULERINGSFORMÅL.

2.1 SPESIFISERING:

TYPE OMRÅDE	FORMÅL	BENEVNELSE
BYGGEOMRÅDE	Boligformål	B 1 - 34
	Næringsformål	N 1 - 16
	Offentlige bygninger	O 1 - 8 og O 10
OFF. TRAFIKKOMRÅDE	Gågate, fortau, gang/sykkelvei	
	Kjørevei/parkeringsplasser	
	Tunnelladkomst	T 1 - 6
	Havneformål	H 1
FRIOMRÅDER	Parker, turveier	F 1 - 6
	Friområde sjø	FS 1
	Tursti	
	Tursti/felles avkjørsel	
SPESIALOMRÅDER	Antikvarisk/kulturhistorisk bevaringsområder med tilleggs-betegnelse b, n eller o, for hovedsakelig bolig-, nærings- eller offentlig formål	V 1 - 52
	Anlegg i sjøen	AS 1 - 3
	Friluftsområder	FL 1
	Go-cartbane	Go1
FELLESOMRÅDER	Felles avkjørsel	

Confidential

KAP. 3: FELLES BESTEMMELSER.

3.0 MÅLSETTING:

1. Å bevare og bedre de historiske og antikvariske, kulturelle og miljømessige verdier ogmuligheter i planområdet.
2. Å legge til rette for næringsvirksomhet, bosetting og kulturelle aktiviteter i et balansertforhold.
3. Å bedre trafikkforholdene for funksjonshemmede, fotgjengere og bilister.

3.1 REGULERINGSBESTEMMELSENES GYLDIGHET:
Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i Plan- og bygningsloven, Kulturminneloven og Grimstad kommunes vedtekter med hjemmel i Plan- og bygningsloven.

3.2 FELLES BESTEMMELSER OG BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE OMRÅDER:
Bestemmelser for de enkelte områder går foran fellesbestemmelser.

3.3 PLANBESKRIVELSE OG RETNINGSLINJER:
Til støtte for behandling av plan- og endrings-, bygge- og rivingssaker kan Bygningsrådet vedta retningslinjer som presiserer nærmere de bestemmelser som er gitt for planen.

3.4 UNDERLAGSMATERIALE:
Rådet kan stille krav om nærmere spesifisert underlagsmateriale før vurdering av byggesøknader (f.eks. modell).

3.5 PRIVATE AVTALER:
Det er ikke tillatt å etablere privatrettslige avtaler som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

3.6 UNNTAK:
Søknad om unntak fra noen av reguleringsbestemmelsene skal være skriftlig og begrunnet.

3.7 TILPASSING:
Endring av eksisterende bebyggelse, og nybygg, skal tilstrebe en helhetlig arkitektonisk form, som er tilpasningsdyktig mot den stedegne trearkitekturen. Forandringer på eksisterende bygg skal innordne seg husetsegenart. Bygningsrådet kan stille krav om utvendig materialbruk (også taktekking), detaljering og fargesetting.

3.8 GJENOPPFØRING AV TOTALSKADET BYGNING:
Brannherjet eller på annen måte totalskadet bygning, kan gjenoppbygges til samme bruk som før totalskaden. For utformingen gjelder de samme reguleringsbestemmelsene som for nybygg.

3.9 BEBYGGELSESPLAN MED VEDLEGG:
Før byggesøknad i et område behandles, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan, som redegjør for alle forhold vedrørende utforming og bruk av området, både bebygde og ikke bebygde arealer, herunder også byggelinjer, adkomster fra offentlig vei, arealer for varelevering og parkering, gangveiforbindelser innenfor området og til naboområder, kommunale og andre tekniske anlegg, samt redegjørelse for terrengbehandling, eksisterende trær, nyplantinger og andre elementer utomhus. Dersom noe forhold ikke er

Confidential

fastlagt i bebyggelsesplanen, bestemmes det av Bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal også ved vedlegg illustrere tilslutning (i plan og fasader) til tilgrensende områder, og nær- og fjernvirkning i bybildet. Bygningsrådet kan bestemme bebyggelsesplanens avgrensning uavhengig av reguleringsplanens områdegrenser, til å omfatte bare en del av område eller også å omfatte f.eks. deler av tilstøtende områder, tilliggende gater, plasser m.v. Rådet kan på eget initiativ utarbeide bebyggelsesplan. Bebyggelsesplan behandles i samsvar med PBL § 28-2.

Retningslinje «Fritak fra det generelle plankravet»;
Etter ny plan- og bygningslov(pbl) av 2008 tolkes innholdet i § 3.9 over å være et generelt plankrav om detaljregulering etter pbl kapittel 12. Følgende gjelder som retningslinje (jamfør §3.3) for fritak fra dette kravet (vedtak i TU 27.9.2022);

A. For tiltak i områdene som faller utenfor bevaringsområdene i denne planen og/eller i senere vedtatte kommunedelplan for Grimstad sentrum (Byplanen), åpnes det for fritak fra generelt plankrav, etter at saken er forelagt for ansvarlige antikvariske myndigheter på fylkesnivå for uttale, for utvendige tiltak etter pbl §§ 20-4 a, c og e (søknadspliktige tiltak som kan forestås av tiltakshaver), og for tiltak etter 20-5 første ledd (a-g) (tiltak som er unntatt søknadsplikt).
B. Innenfor planområdet åpnes det for fritak fra det generelle plankravet for innvendige tiltak.
C. For tiltak etter pbl §§ 20-1 bokstav d) (bruksendring) åpnes det for fritak fra generelt plankrav, etter at saken er forelagt for ansvarlige antikvariske myndigheter på fylkesnivå for uttale.

Denne retningslinjen gjelder likevel ikke foran kommuneplanens bestemmelser om rettsvirkning, motstrid og sentrumsformål.

3.10 TEMPOPLANER:
Bygningsrådet kan kreve en forpliktende tempoplan for tidsrom og rekkefølger for gjennomføring av utbyggingen av et bebyggelsesplan-område, og til ferdigstillelse av trafikkarealer og andre ubebygde arealer.

3.11 VARELEVERING:
Varelevering og henting skal så sant mulig, skje på egen tomt, dersom helhetsløsning for dette ikke er fastlagt i godkjent bebyggelsesplan.

3.12 PARKERINGSDEKNING:
Det stilles krav om parkeringsdekning for den samlede bebyggelse, i samsvar med kommunens vedtekter til PBL § 69.3. Bygningsrådet kan kreve at parkering skal skje utenfor egen eiendom når hensynet til eksisterende bebyggelse og utearealer gjør det ønskelig.

3.13 GARASJE:
Enkeltgarasje for bolig kan løses som del av hovedbygning eller frittliggende. Den skal ikke overstige 20m² areal. Dobbeltgarasjer og felles løsninger skal vurderes særskilt ut fra områdets bygningsmiljø. Bygningsrådet kan kreve at garasjering skal skje utenfor egen eiendom når hensynet til eksisterende bebyggelse og utearealer gjør det ønskelig.

Confidential

3.14 GRAD AV UTNYTTING: TOMTEUTNYTTELSE (Tu):
Tu, angitt på plankartet, er den forutsatte tomteutnyttelse, dvs. forutsatt bruksareal i prosent av tomtens areal. Bruksareal beregnes etter Norsk Standard 3940 med byggeforskriftenes tillegg. Bruksareal under terreng medregnes ikke ved beregning av Tu. Tomtens areal er det areal av tomten som i reguleringsplanen er avsatt til byggeområde.

3.15 BYGGELINJER, SE 3.18 OG 3.19:
Mot kommunale veier fastsettes byggelinjen av Bygningsrådet, der den ikke er vist på planen. Bygningsrådet kan tillate eller kreve mindre innrykk og/eller framspring i veggflater, også utenfor områdegrenser. Mot fylkes- og riksveier fastsettes byggelinjen etter at Veisjefen har gitt uttalelse. Eksisterende plassdannelser, inkl. trær, skal ivaretas ved fastlegging av byggelinjer.

3.16 BYGNING OG GATEBILDE / HJØRNEBYGNINGER:
Endret bygning eller nybygg, skal med sitt eget uttrykk positivt bidra til, og samtidig underordne seg, karakteren i gatebildet og evt. gårdsrom. Særlig gjelder dette for bygninger ved kvartalshjørner og gatekryss, som særlig preger bybildet.

3.17 BYGNINGSVOLUM / FASADELENGDE:
Bygningsvolum, herunder fasadelengde mot gate eller gårdsrom/passasje, skal tilpasses de dimensjoner som preger området. Forskyvninger og oppdelinger i fasadelinjer er ikke vist på plankartet, og skal vurderes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

3.18 ETASJETALL:
Ny bebyggelse skal ha det etasjetall som er karakteristisk for bebyggelsen i området, dog ikke flere en to etasjer over bakken. Etasjetallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel.
Bygninger innenfor område N3a og N3b kan bebygges med inntil 4 etasjeplan, hvor innredet loft kan inngå som 4.etasjeplan. (Jfr. PBL`s definisjon av etasjeplan). Innredet loftsetasje kan avtrappes inn mot Møllerheia. Fremre fasadeliv kan ha maksimum 3 etasjer til gesims, 4.etasje (innredet loft) er tilbaketrukket.



Prinsipper for utførelse med møne max. Kote 25.00

3.19 BYGGEHØYDER:
Bebyggelse i to etasjer skal ha gesimshøyde maksimalt 6,5 meter mot offentlig gate og mot gårdsrom/passasje. Bygningsrådet kan justere kravet til gesimshøyde dersom tilstøtende bebyggelse tilsier det, for å ivareta en harmonisk sammenheng mellom nabobygninger. Bygningsrådet kan fastsette mønehøyden.

Gesimshøyde er høyde til skjæring mellom ytterveggens ytre flate og ytre takflate. Når bygningen er frittliggende, måles gesimshøyden i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I tett bymessig bebyggelse

Confidential

skal gesimshøyden tilfredsstille kravet både mot fortau/gate og mot gårdsplass/tun.
Når bygningen er frittliggende, måles mønehøyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I tett bymessig bebyggelse skal mønehøyden tilfredsstille kravet både mot fortau/gate og mot gårdsplass/tun.

Eventuell ny bebyggelse innenfor område N3a og N3b mot Storgata skal i høyde og form tilpasses øvrig bebyggelse langs Storgata. Det henvises til pkt. 3.17. Bebyggelsen innenfor område N3a og N3b skal ikke ha høyere gesimshøyde enn 8.3 m i fremre fasadeplan mot gatenivå. Øvrige etasjer skal avtrappes bakover inn mot Møllerheia. Dette for at bygningsmassen ikke skal være for massiv i fasadeuttrykk.

Mønehøyde på bygningsmasse inn mot Møllerheia skal ikke overstige kote 25.00.

I område N3a og N3b skal utbyggingens øvre del deles opp i mindre enheter slik at Møllerheia fortsatt gir siluettvirkning i område og slik at bygningene har mere til felles med tilstøtende bebyggelse og lokal byggeskikk.

3.20 TAKFORM OG TAKPLAN. TAKTERRASSER:
Bygninger skal ha saltak. Valming og avledede takformer kan i det enkelte tilfelle tillates når det skjer i direkte harmoni med takformene i tilstøtende eller nærliggende bebyggelse. Innenfor område N3a og N3b kan pulttak tillates som avtrapping av etasjer inn mot Møllerheia. Horisontale tak, også som del av den samlede takflate, tillates ikke. Ved utnyttelse av etasje eller loft under takflate, er det ikke tillatt å gjøre inntrekninger i takflaten, det være seg ved gavl, møne eller raft. Dagslys skal sikres ved utbygde arker eller takvinduer. Samlet lengde av arker og/eller takvinduer skal ikke overstige 1/3 av byggets lengde. Takterrasser er ikke tillatt, heller ikke terrasser etablert som inntrekninger i takflaten.

Innenfor område N3a og N3b tillates terrasser mellom sprang i tilbaketrukkene takflater.

3.21 TAKVINKLER:
Takvinkelen skal være mellom 35°og 45 °, og skal være den samme innenfor et område. Bygningsrådet skal vurdere annen takvinkel enn området alene tilsier, dersom hensynet til gatebildet eller andre forhold, taler for det.

3.22 HEVING / SENKING / ENDRING AV TAKFLATE:
Takflate på eksisterende bygning kan heves eller senkes og forøvrig endres når det skjer under de forutsetninger som gjelder for utforming av nybygg på stedet. Møneretning skal ikke endres.

3.23 UTENDØRS ANLEGG:
Utendørs anlegg skal harmonere med hvert enkelt områdes karakter og opprinnelige utforming.

3.24 UTENDØRS LAGRING / VINTEROPPLAG:
Utendørs lagring og vinteropplag, i lengre tid enn 3 mnd., skal ikke foregå på en måte som etter Bygningsrådets skjønn er skjemmende.

Confidential

3.25 INNHEGNINGER OG MURER:
Bygningsrådet skal godkjenne dimensjonering og utforming av murer og innhegninger.

3.26 UTVENDIG BELYSNING:
Belysningsarmaturer på bygninger og ved offentlig trafikkområder bør samstemmes, slik at utebelysningen innenfor et område blir både hensiktsmessig og helhetlig.

KAP. 4: SPESIELLE BESTEMMELSER.

4.1 BYGGEOMRÅDE: BOLIGFORMÅL B 1 - B 34.

4.1.1 NÆRINGS- O.A. VIRKSOMHET I BOLIGOMRÅDE:
I boligområde skal ikke etableres nærings- og annen virksomhet som i sin art og omfang sjenerer bomiljøet, eller medfører forstyrrende trafikk til og innenfor området.

4.1.2 LEKEPLASSER OG FRIAREALER:
I etthvert område der det er boliger, skal det være lekeplass/er i samsvar med kommunens vedtekter til Plan- og bygningslovens § 69.3. Også ved oppføring av enkeltboliger, og ved bruksendring til bolig, skal et områdes samlede behov for lekeplasser etter vedtektene, dekkes. Lekeplasser skal være opparbeidet innen boliger tas i bruk.

I område N3a og N3b: Lekearealer og felles møteplass må vises på detaljplankart før godkjenning, både det som kan løses innenfor område N3a og N3b og det som eventuelt kan løses utenfor N3a og N3b.

4.1.3 STØYSKJERMING:
Før tillatelse til bygging eller omdisponering til boligformål blir gitt, skal det utarbeides en støyvurdering iht. gjeldende retningslinjer. Nødvendige skjermingstiltak i form av fasadeisolering o.a. for å få akseptable innendørs lydforhold i boligene, skal gjennomføres i samsvar med gjeldende normer.

4.1.4 ADKOMST TIL B35:
Boligområde B35 skal ha kjøreadkomst via næringsområde N1.

4.2 BYGGEOMRÅDE: NÆRINGSFORMÅL N 1 - N 16.

4.2.1 NÆRINGSFORMÅL I OMRÅDENE V46, N11 OG N12:
Bebyggelsen i områdene skal være i 2 etasjer, med maks mønehøyde 10,5 meter. Møneretningen skal være tilnærmet vinkelrett på Smith Petersens gate. Gjennom område N11 skal det, visavis Sentralbakken, være en allmenn, åpen gangpassasje.

4.2.2 BOLIG- O.A. FORMÅL I NÆRINGSOMRÅDE:
Boliger tillates over 1. etg. og på loft, dog ikke i bygg med mulig støyende virksomhet (f.eks. hotell- og restaurantdrift). Dersom det allerede er bolig og næringsformål i en bygning, kan næringsformålet ikke endres til formål som sjenerer bolig i den samme bygning eller i naboskapet. Annen kombinert arealbruk skal godkjennes i hvert enkelt tilfelle.

Confidential

4.2.3 SJENERENDE VIRKSOMHET:
I området kan ikke oppføres bygninger, eller eksisterende bygninger bruksendres, til næringsformål som ved lukt, støy, trafikk m.v., sjenerer nærmiljøet.

4.3 BYGGEOMRÅDE: OFFENTLIGE BYGNINGER O 1 - O 8, O 10.

4.3.1 OMRÅDENES BRUK:
Områdene O1 (Øvre Egelunden) og O2 (Aldersbygget) forutsettes brukt til bolig- og institusjonsformål, og områdene forøvrig:

O3 (Barneskolen m.v.)	- kommunale formål.
O5 (Sjømannshjemmet)	- bolig- og institusjonsformål, barnehage.
O6 (Damskipsbrygga)	- turismeorientert service.
O7 (Rutebilområdet)	- posthus, politistasjon o.a. offentlige formål, service.
O8 (Torskeholmen)	- hurtigbåthavn, fiskerihavn, sjøorienterte kulturaktiviteter, sjøbad og endel handel, service- og kontorvirksomhet.
O10 (Kirkeheia)	- Grimstad kirke, park og friluftsscene.

Endrede bestemmelser til felt O4 og del av felt F3 (bestemmelse 4.3.2- 4.3.11):

4.3.2 KRAV OM DETALJREGULERING
Tiltak innenfor felt O4 og del av F4 gis unntak fra krav om detaljregulering.

4.3.3 STØY (PBL § 12-7, NR. 3)
Støy skal holdes innenfor anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets veileder T-1442/2016, eller til enhver tid gjeldende retningslinje. Ved søknad om tillatelse til tiltak må støynivå dokumenteres og tiltak vurderes. Støynivå på utendørs oppholdsareal for bolig skal ikke overstige Lden=55dB.

4.3.4 TILGJENGELIGHET OG UNIVERSELL UTFORMING (PBL 12-7 NR. 4)
Det skal tilstrebes universell utforming innenfor planområdet slik at alle grupper får god tilgjengelighet.

4.3.5 KULTURMINNER (PBL §12-7 NR. 6)
Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens § 8, annet ledd.

4.3.6 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

4.3.6.1 Sentrumsformål (SF1-3)

a) Arealbruk (PBL 12-7 NR. 1)
Området skal benyttes til sentrumsformål. Det tillates ikke boligformål på gateplan.

b) Byggegrenser
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrenser ikke fremgår av plankartet, ligger byggegrensen i formålsgrensen.

Confidential

c) Utforming og materialvalg
Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 35° og 45°. Det kan vurderes annen takvinkel enn området alene tilsier, dersom hensynet til gatebildet eller andre forhold, taler for det.

d) Grad av utnytting og byggehøyder (PBL 12-7 NR. 1)
- Det tillates inntil 100% bebygget areal (%-BYA).
- Maksimal mønehøyde er k+23.

4.3.6.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (T1)

a) Arealbruk (PBL 12-7 NR. 1)
Området skal benyttes til privat og offentlig tjenesteyting. Det tillates boligformål i øvre etasjer.

b) Byggegrenser
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrenser ikke fremgår av plankartet, ligger byggegrensen i formålsgrensen.

c) Utforming og materialvalg
Ny bebyggelse og tiltak skal ha høy kvalitet i utforming av bygningsmessige detaljer og materialkvalitet.

Eksisterende bygg innenfor bestemmelsesområde #3 tillates revet. Ny bebyggelse innenfor #3 skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og stedets karakter når det kommer til volum og utforming. Tak ut mot gate skal ha takvinkel 40°.

Fasademateriale på ny bebyggelse innenfor #3 skal være treverk. Fasaden skal bestå av liggende høvlet panel. Fargebruk skal være basert på historiske farger i Grimstad sentrum.

Reklamefelt for aktiviteter og arrangementer i kulturhuset tillates på fasaden. Slike reklamefelt skal integreres i vegg. Neonskilt og metallplater tillates ikke.

Illustrasjon datert 05.09.2022 skal ligge til grunn for utforming, materialvalg, takvinkel og fargevalg.

Takutstikk innenfor #3 må begrenses for å sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

d) Grad av utnytting og byggehøyder (PBL 12-7 NR. 1)
- Det tillates inntil 100% bebygget areal (%-BYA).
- Maksimale mønehøyder er som følger:
    - Innenfor #1 k+32
    - Innenfor #2 k+26
    - Innenfor #3 k+21

4.3.7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)

4.3.7.1 Veg (f_V1 og o_V2)
Feltene er avsatt til adkomst til parkeringshus.
f_V1 er felles for gbnr 200/1308, 200/1310, 200/1070 og 204/1. Området skal være offentlig tilgjengelig.

4.3.7.2 Kjøreveg (o_KV)

Confidential

Feltet er avsatt til kjøreveg.

4.3.7.3 Torg (f_TO)
Feltet er avsatt til torg. Arealet er felles for gbnr 200/1308, 200/1310, 200/1070 og 204/1. Området skal være offentlig tilgjengelig. Det tillates ikke installasjoner som vanskeliggjør adkomst for nødetatene, varelevering eller renovasjon.

4.3.7.4 Gatetun (f_GT1 og o_GT2)
Gatetun skal opparbeides som sambruksareal for gående, syklende og kjørende. f_GT1 er felles for gbnr 200/1308, 200/1310, 200/1070 og 204/1. Området skal være offentlig tilgjengelig. Innenfor f_GT1 og o_GT2 tillates det ikke installasjoner som vanskeliggjør adkomst for nødetatene, varelevering eller renovasjon.

4.3.7.5 Gangveg/Gangareal/Gågate (f_GG1-2, o_GG3-4)
Feltene er avsatt til gangveg/gangareal/gågate.
f_GG1-2 er felles for gbnr 200/1308, 200/1310, 200/1070 og 204/1. Området skal være offentlig tilgjengelig.

4.3.7.6 Parkering (o_P1, o_P3, f_P2, f_P4)
Feltene er avsatt til parkering. f_P3-4 er felles for gbnr 200/1308, 200/1310, 200/1070 og 204/1. Området skal være offentlig tilgjengelig.
o_P1 og f_P2 skal opparbeides i henhold til krav om universell utforming. Ved o_P3 og f_P4 skal det vurderes tiltak som hindrer rygging direkte ut i veien.

4.3.8 GRØNNSTRUKTUR

4.3.8.1 Friområde (f_FRI1, o_FRI2)
Feltene er avsatt til friområde. Arealet skal opparbeides med belegningsstein. f_FRI1 er felles for gbnr 200/1308, 200/1310, 200/1070 og 204/1. Området skal være offentlig tilgjengelig. Innenfor f_FRI1 og o_FRI2 er det ikke tillatt med tiltak eller installasjoner som kan være til hinder for rømningsvei fra felt T1.

4.3.9 SIKRINGS-, STØY-, OG FARESONER (§11-8A)

4.3.9.1 Frisiktsone H140_1-2
I områder med frisiktsone skal avkjørsler ha fri sikt på 0,5 meter over tilgrensende vegers plan.

4.3.10 VILKÅR FOR BRUK AV AREALER, BYGNINGER OG ANLEGG – BESTEMMELSESOMRÅDE #1-4
Bestemmelsesområde #1-3 angir maksimalt tillatt mønehøyde for bebyggelse innenfor T1:

- Innenfor #1 k+32
- Innenfor #2 k+26
- Innenfor #3 k+21

Bestemmelsesområde #4 angir avgrensningen av buffersone mot Nygaten 2. Innenfor avgrensningen av #4 skal det etableres grøntfelt og beplantning. Adkomst og tilgang til brannhydrant skal ivaretas.

4.3.11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER - FØR MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Før det gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor T1 og #3 skal utomhusarealene innenfor o_P1, o_P3, f_P2, f_P4, f_GT1, o_GT2, f_FRI1 og o_FRI2 være ferdig opparbeidet, i tråd med situasjonsplan O01 datert 27.01.2022.

Confidential

4.4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER: GÅGATE, FORTAU, PLASS, GANG/SYKKELVEI OG KJØREVEIER.

4.4.1 DETALJPLAN:
Arbeid på trafikkareal skal utføres etter en av Bygningsrådet godkjent plan som redegjør for utførelsen, så som gate- og fortausbelegning, kantsteinsutforming, gjerder/murer og trappeanlegg, beplantning, belysningsarmaturer m.v. Etappevise utbygginger skal redegjøres for. Når trafikkarealet grenser til bevaringsområde, skal Fylkeskulturetaten gis anledning til å uttale seg til planforslaget.

4.4.2 TUNNELLADKOMSTER: T 1 - T 6:
Trafikkområder merket T er framtidige adkomstarealer for tunell med parkeringsplasser i Møllerheia. Område T5 har tidsbegrenset regulering til trafikkformål, til Møllerheiatunnellen er gjennomført, hvoretter T5 inngår i Spesialområde: bevaringsformål, mrk. V38.

4.4.3 LEKEAREAL:
I gågateområde kan etableres lekeareal, med sandkasse, gynge o.l.

4.5 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE: HAVNEFORMÅL H 1 (SJØAREAL).

4.5.1 BRUK:
I området skal ikke etableres småbåthavner med flytebrygger.

4.6 FRIOMRÅDE: PARK, TUROMRÅDE, TURVEI F 1 - F 6.

4.6.1 VEGETASJON:
Ved alle tiltak i friområdene skal det tas nøye hensyn til eksisterende vegetasjon, og stedegen vegetasjon skal foretrekkes.

4.6.2 OPPARBEIDING:
Friområde skal opparbeides parkmessig ut fra sin egen karakter, og kan ha anlegg og innretninger for dette formål (f.eks. for å lette ferdselen i området).

4.6.3 BYGNINGER M.V.:
Bygningsrådet kan bare tillate bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til bruken av områdene, herunder lekeplasser, med sandkasse, gynge o.l. Luftspenn, master og fellesantenner skal bare tillates når de ikke forstyrrer nær- og fjernvirkninger av friområde.

4.7 FRIOMRÅDE TURSTI / FELLES AVKJØRSEL (KRYSS-SKRAVUR).

4.7.1 OPPARBEIDING:
Felles avkjørsler skal opparbeides i fellesskap av de eiendommene avkjørslene gjelder.

4.7.2 FELLES AVKJØRSEL MELLOM B 13 OG B 15:
Felles avkjørsel mellom B13 og B15 skal stenges for motorkjøretrafikk når tunneladkomst T1 er etablert, hvoretter kjøreadkomst skal skje via område

Confidential

B35.

4.8 FRIOMRÅDE SJØ FS 1.

4.8.1 BRUK:
Innenfor området tillates alminnelig ferdsel og utøvelse av rekreasjon. Det kan tillates mindre brygger og anlegg som har naturlig tilknytning til området, jfr. bestemmelser i Havne- og farvannsloven. Småbåthavner m/flytebrygger er ikke tillatt.

4.9 SPESIALOMRÅDE: ANTIKVARISK / KULTURHISTORISK BEVARINGSOMRÅDE, V 1 - V 52.
Med tilleggsbetegnelse b, n eller o, for hovedsakelig bolig-, nærings- eller offentlig formål.

4.9.1 SAKSBEHANDLING:
Antikvarisk myndighet skal gis anledning til å uttale seg før Bygningsrådet behandler plan- og byggesaker innenfor og inntil bevaringsområdene.

4.9.2 BYGNINGERS BRUK:
Hovedarealbruken i bevaringsområdene er vist på plankartet.

4.9.3 GRAD AV UTNYTTING: TOMTEUTNYTTELSE:
Eksisterende grad av tomteutnyttelse, (skal opprettholdes med de fortetninger som Bygningsrådet godkjenner).
Når spesielle forhold foreligger, f.eks. ved uvanlige tomtestørrelser, kan Bygningsrådet gjøre vedtak om annen grad av utnytting, for å oppnå et bygningsmiljø som samsvarer med reguleringsplanens intensjoner.

Confidential

4.9.4 OPPMÅLING OG REGISTRERING:
Før Bygningsrådet godkjenner endring ved noen bygning innenfor et bevaringsområde, skal bygningen og evt. også de nærmeste omgivelser oppmåles og alle historiske interessante forhold registreres i samråd med antikvarisk myndighet.

4.9.5 RIVING:
Riving er ikke tillatt.

Dersom Bygningsrådet gjør unntak fra dette forbud, kan Rådet kreve oppført ny bygning som i volum, dimensjonering og karakter harmonerer med bygningsmiljøet forøvrig.

4.9.6 MATERIAL- OG FARGEVALG, DETALJLØSNINGER:
Ved alle byggesaker skal material- og fargevalg, samt detaljløsninger harmonere med omgivelsene og sikre en forsvarlig miljøtilpassing.

4.9.7 UTBEDRING, REPARASJON OG EKSTERIØRENDRINGER:
Ved utbedring og reparasjon, samt alle endringer av eksteriøret, skal bygningens karakter (mht. materialbruk, vindus- og dørtyper, detaljer, farger m.v.) opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig karakter, slik at eksteriøret harmonerer med områdets bygningsmiljø. Eksteriørendringer skal være så lite omfattende som mulig for å dekke de praktiske behov.

4.9.8 TILBYGG, PÅBYGG OG UNDERBYGG, SAMT HEVING, SENKING OG ENDRING AV TAKFLATE:
Tilbygg, påbygg og underbygg, samt heving, senking og endring av takflate, er bare tillatt når det opprettholder den eksisterende bygning særpreg, og endringene er særlig godt tilpasset eksisterende bygningsmiljø.

4.9.9 GJENOPPFØRING AV TOTALSKADET BYGNING:
Gjennoppført bygning skal tilpasses miljøet, ut fra forutsetningene som gjelder for nybygg.

4.9.10 FLYTTING AV BYGNINGER TIL OMRÅDET:
I bevaringsområdet kan gjennoppføres eldre, bevaringsverdige bygninger fra andre steder i byen, dersom bygningene i alder og karakter harmonerer med områdets eksisterende bebyggelse og miljø.

4.9.11 NYBYGG M.V.:
Ved nybygg, tilbygg eller andre endringer i bebyggelsen, skal bevaringsområdets arkitektoniske karakter søkes bevart, ikke bare ved imitering av gamle uttrykksformer, men ved uttrykksformer av vår egen tid, som ved helhetlig form er tilpasningsdyktig mot den stedegne trearkitekturen.

4.9.12 UVANLIGE BYGNINGER:
Uvanlige bygninger kan tillates i bevaringsområde når de ved sin arkitektoniske styrke i seg selv, og ved sin harmoni med omgivelsene, positivt uttrykker bybildets forandring over tid.

4.9.13 PARKERINGSDEKNING:
Parkeringsdekning skal sikres i samsvar med kommunens vedtekter til PBL § 69.3. Bygningsrådet kan kreve at parkering skal skje utenfor egen eiendom når hensynet til eksisterende bebyggelse og utearealer gjør det ønskelig.

Confidential

4.9.14 GARASJE:
Enkeltgarasje for bolig skal løses som frittliggende bygning, ikke over 20m². Dobbeltgarasjer og felles løsninger skal vurderes særskilt. Bygningsrådet kan kreve at garasjering skal skje utenfor egen eiendom når hensynet til eksisterende bebyggelse og utearealer gjør det ønskelig.

4.9.15 EKSISTERENDE BYGGELINJER, GATELIV, SMAU M.V.:
Eksisterende gateforløp, smau og hevdede snarveier, skal opprettholdes, likeledes byggelinjer og forskyvninger i disse mot gate. Byggelinje for nybygg skal opprettholde områdets særpreg. Plankartet viser bare områdenes hovedavgrensninger og enkelte byggelinjer.

4.9.16 UTEANLEGG:
Eldre terrassemurer og brygger, eldre gjerder, trappeløp, gatebelegg og utebelysning, skilter (bortsett fra trafikkskilt), skal bevares eller tilbakeføres til tidligere, tradisjonell material- og formbruk. Bygningsrådet kan utarbeide regler for utforming av skilt.

4.9.17 EKSISTERENDE TRÆR:
Eksisterende trær må ikke fjernes.

4.9.18 GRUNNFJELL I DAGEN:
Naturformet grunnfjell i dagen skal ikke fjernes eller tildekkes.

4.9.19 INNVENDIGE ARBEIDER:
Bygninger kan moderniseres innvendig (arkitektonisk og teknisk), under forutsetning av at eventuelle eksteriørendringer i den forbindelse utføres etter de forutsetninger som forøvrig framgår av disse bestemmelser.

4.11 SPESIALOMRÅDE: ANLEGG I SJØEN AS 1 - 3.

4.11.1 SMÅBÅTHAVN:
I området kan etableres småbåthavner, herunder gjestehavn.

4.12 SPESIALOMRÅDE: FRILUFTSOMRÅDE FL 1.

4.12.1 BRUK:
Området skal nyttes som friluftsområde. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller etablere anlegg som etter Bygningsrådets skjønn er i strid med reguleringsformålet.

4.12.2 INNMARK:
Det er ikke tillatt å opparbeide regulert friluftsområde til innmark, når dette kan være til hinder for allmennhetens bruk av friluftsområdet.

Confidential

4.13 SPESIALOMRÅDE GO-CARTBANE, GO1

4.13.1 Eksisterende bygning med inngang fra Storgaten tillates i 1.etasje innredet til lokale for Go-cartbane. Før banen tas i bruk skal det dokumenteres at støynivåene og forurensning for de resterende etasjene og kringliggende utearealer ligger innenfor/under lydkravet og forurensningskravet som settes av myndighetene. Drift av banen tillates mandag - torsdag mellom kl.08.00 og kl.22.00, fredag og lørdag mellom kl.08.00 og kl.24.00, søn- og helligdager mellom kl.13.00 og kl.22.00.

GTE/PLANAVD./VCJ
25.09.1991
03.10.1991
14.10.1991 (korrektur)
Vedtatt av kommunestyre i møte 11.11.1991, i sak 59/91,
11.11.1991 K-sak 59/91; just. pkt. 3.8
02.02.1992 mindr. ves. endr. bygn.rådet sak 1016/92 (nytt pkt. 4.1.4 og 4.7.2)
17.12.1998 Reg.endring område N3 ks-sak 084/98 (tilføyelser i pkt 3.18, 3.19, 3.20 og 4.1.2) område N2 ks-sak 106/98 (nytt pkt. 4.13)
27.09.2022 Vedtatt ny retningslinje under §3.9 om fritak fra det generelle plankravet. TU-sak 22/127
15.11.2022 Endring felt O4 og del av felt F3

Confidential

Grimstad Kommune

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

Megleropplysninger

1900 Kommunale avgifter og gebyr:

200/1292/0/3

Kommunale avgifter og gebyr utgjør pr termin:

Kommunale eiendomsgebyrer, 2 termin 2026 (01.02 - 28.02)

Bet.betingelse: Se forfallsdato

Eiendom: 23065 - 200/1292/0/3 - Storgaten 17

Produkt	Beskrivelse		Enh	Ant.	Enhetspris	Netto
603510	*Eiendomsskatt bolig | 01.02.2026 - 01.03.2026 | 629 000 x 3,60 promille| Årspris 2 264*		Pr termin	1,00	188,67	188,67
604150	*Abonnement vann | 01.02.2026 - 28.02.2026 | 1,00 stk | Årsbeløp kr 1 357*	(M)	Pr termin	1,00	113,08	113,08
604203	*Abonnement avløp | 01.02.2026 - 28.02.2026 | 1,00 stk | Årsbeløp kr 2 372*	(M)	Pr termin	1,00	197,63	197,63
			Netto:			**499,38**
Mva. middels sats 15% (M): **NOK 46,61** Grunnlag **NOK 310,71**			**Brutto:**		**NOK**	**545,99**

Det er 12 terminer i året.

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 f orm av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan f øre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

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

Utskriftsdato: 13.02.2026

Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal
Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4202	**Gårdsnr.**	200	**Bruksnr.**	1292	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Storgaten 17, 4876 GRIMSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	4 818,60 kr
Sum	**4 818,60 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Nedgravd Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1532.31	1/1	0 %	1 532,31 kr	383,07 kr
Restavfallsgebyr Nedgravd	25%	1 stk	3575.39	1/1	0 %	3 575,39 kr	893,85 kr
					Sum	**5 107,70 kr**	**1 276,92 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kommuneplan

Adresse: Storgaten 17, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1292/0/3

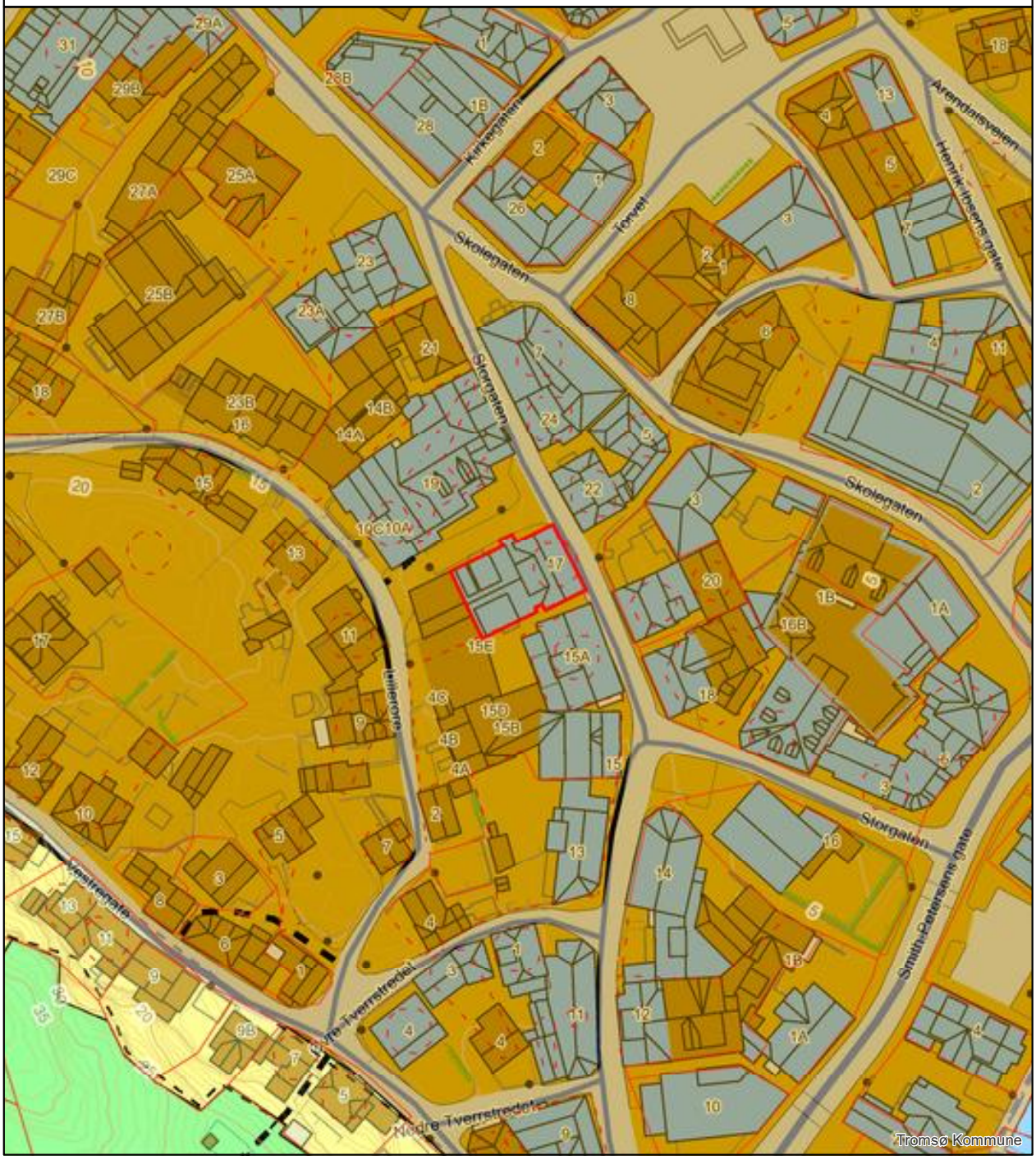
Planident:	0
Ikrafttredelsesdato:	21.10.2019
Plannavn:	Grimstad
Bestemmelser:	https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0
Formål:	Sentrumsformål nåværende

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-02-13

Hensynssone:



Kommuneplan

Tegnforklaring -

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

presentasjon

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

KpArealformalOmrade

KAO_Presentasjon

- Bebyggelse nåværende
- Bebyggelse framtidig
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Fritidsbebyggelse nåværende
- Fritidsbebyggelse framtidig
- Sentrumsformål nåværende
- Sentrumsformål framtidig
- Kjøpesenter nåværende
- Kjøpesenter framtidig
- Forretninger nåværende
- Forretninger framt
- Tjenesteyting nåværende
- Tjenesteyting framtidig
- Fritids - og turistmål nåværende
- Fritids - og turistmål framtidig
- Råstoffutvinning nåværende
- Råstoffutvinning framtidig
- Næringvirksomhet nåværende
- Næringsvirksomhet framtidig
- Idrettsanlegg nåværende
- Idrettsanlegg framtidig
- Andre typer beb.anl.nåværende
- Andre typer beb.anl framtidig
- Uteoppholdsareal, nåværende
- Uteoppholdsareal, framtidig
- Grav - og urnelund nåværende
- Grav - og urnelund framt
- Komb beb.anl.form nåværende
- Komb beb. anl. form framtidig
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Veg nåværende
- Veg framtidig
- Lufthavn nåværende
- Lufthavn framtidig
- Havn nåværende
- Havn framtidig
- Kollektivknutepunkt nåværende
- Kollektivknutepunkt framt
- Parkeringsplass nåværende
- Parkering framtidig
- Trase for tekn infrastruktur nåværende
- Kombinert formål, nåværende
- Kombinert formål, framtidig
- Grønnstruktur nåværende
- Grønnstruktur framtidig
- Naturområde nåværende
- Naturområde framtidig
- Turdrag nåværende
- Friområde nåværende
- Friområde framtidig
- Park nåværende
- Park framtidig
- LNRF, nåv.
- LNRF nåværende
- LNRF tiltak for stedb.næring nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. framtidig
- LNRF spredt boligbeb. nåværende
- LNRF spredt boligbeb. framtidig
- LNRF spredt fritidsbeb. nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands framtidig
- Sjø og vassdr ferdsel nåværende
- Sjø og vassr farleder nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn framtidig
- Sjø og vassdr fiske nåværende
- Sjø og vassdr akvakultur nåværende
- Sjø og vassdr., drikkevann, nåv.
- Sjø og vassdr naturomr nåværende
- Sjø og vassdr naturomr framtidig
- Sjø og vassdr friluftsomr nåværende
- Sjø og vassdr friluftsomr framtidig
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framt

Kommunedelplan

Adresse: Storgaten 17, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1292/0/3
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

Formål:

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-02-13



Tegnforklaring - Kommunedelplan

Hensynssonegrense
Kommunedelplangrense

Hensynssoneområde

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

Samferdsel punkt

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

Samferdsel linjer

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

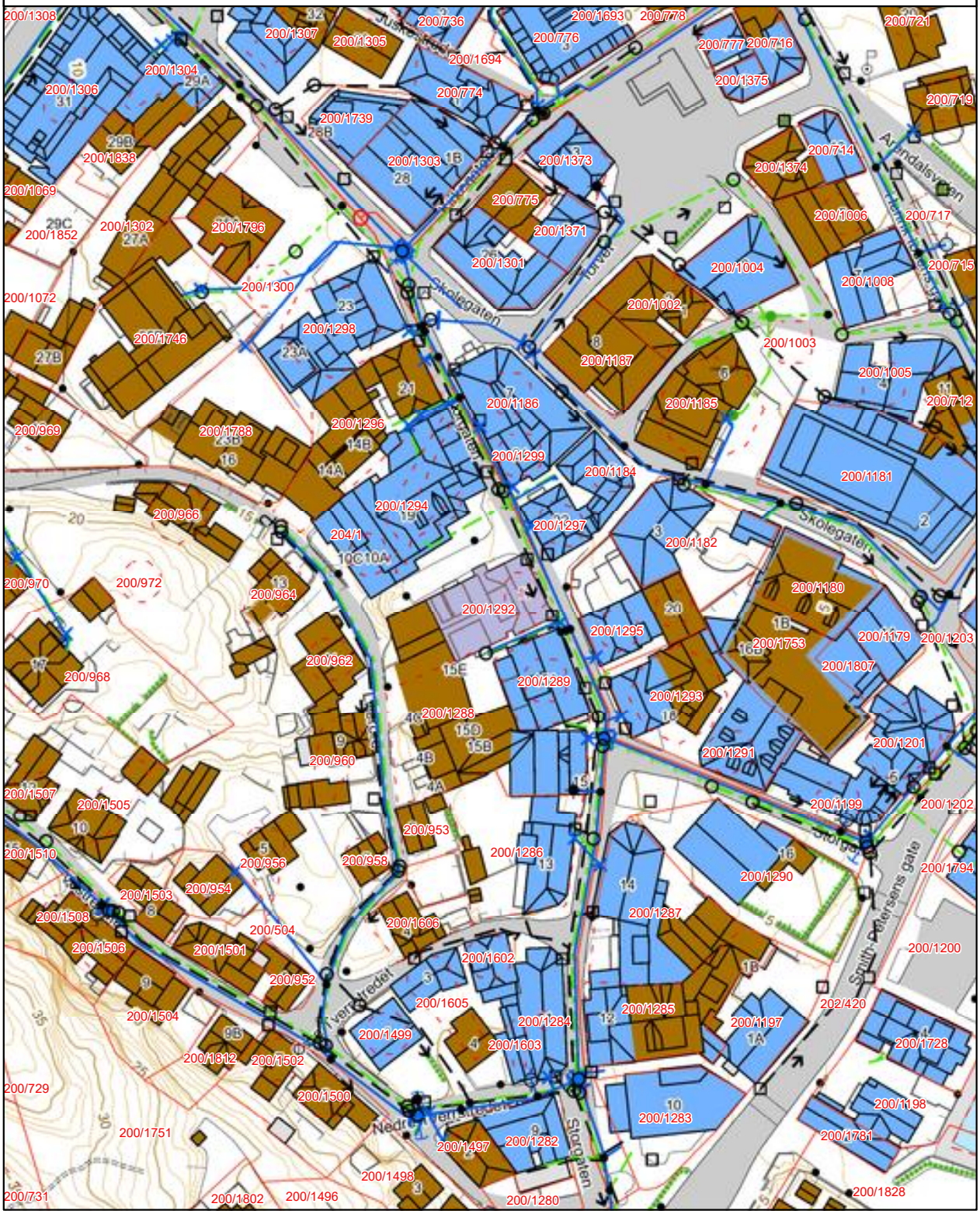
Ledningskart

Adresse: Storgaten 17, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1292/0/3

Grimstad kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 56 m²
Dato: 2026-02-13

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

Eiendomsgrense usikker 15-199 cm

Eiendomsgrense usikker > 200 cm

Vann og avløp



ambita

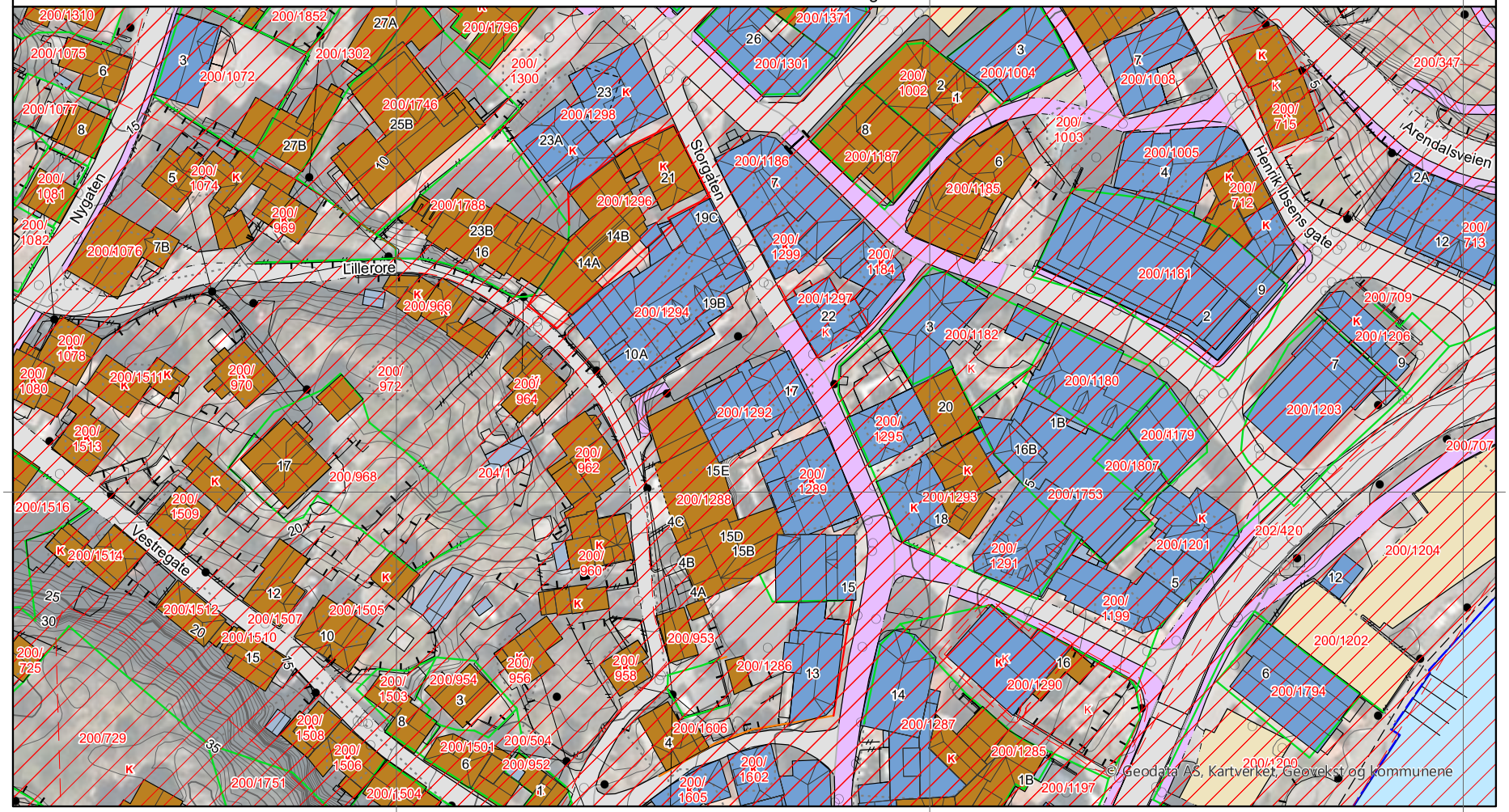
Kommune: 4202 Grimstad
Eiendom: 4202/200/1292/0/3

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

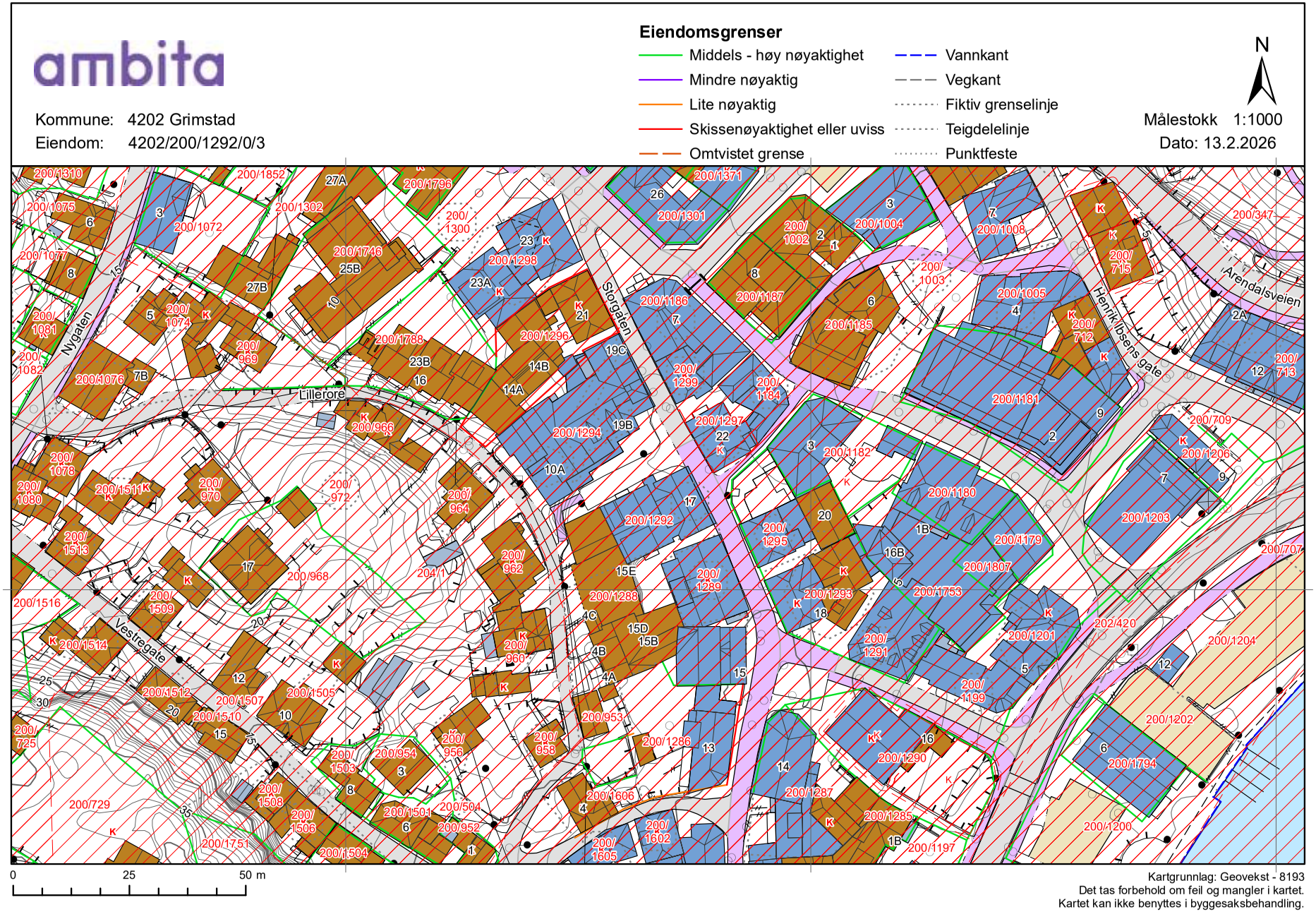
N

Målestokk 1:1000
Dato: 13.2.2026



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.

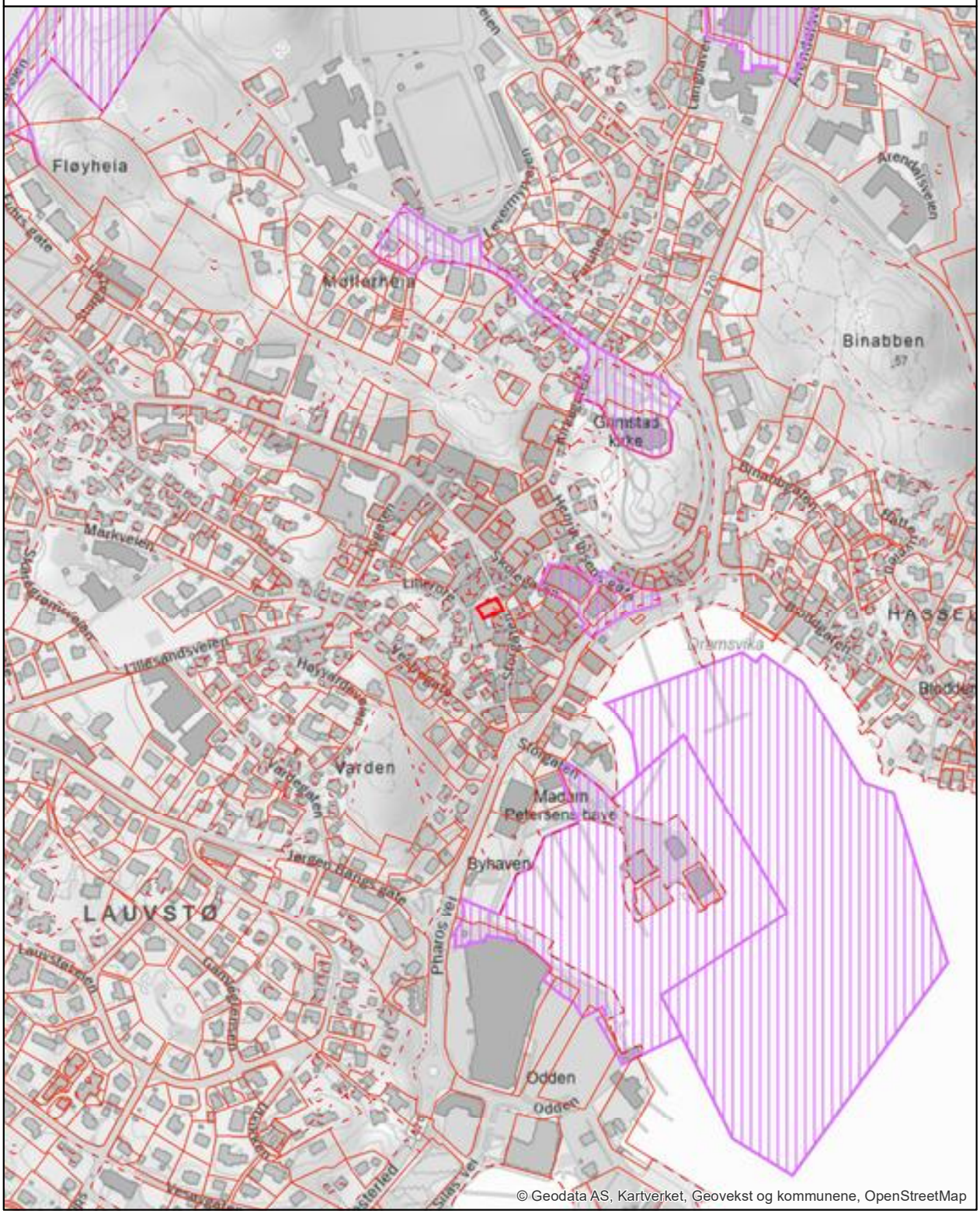

ambita
Kommune: 4202 Grimstad
Eiendom: 4202/200/1292/0/3
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 13.2.2026
Nygaten
Storgaten
Lillerore
Vestregate
Hemmkilbens gate
Arendalsveien
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


Tegnforklaring
Adressepunkt
Kulturminne - punkt
Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Arealplaner under arbeid

Adresse: Storgaten 17, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1292/0/3
Planident: 374,305,361
Plannavn: Torskeholmen, Smith Petersens gate 7, Levermyrveien 15 og 17

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-02-13

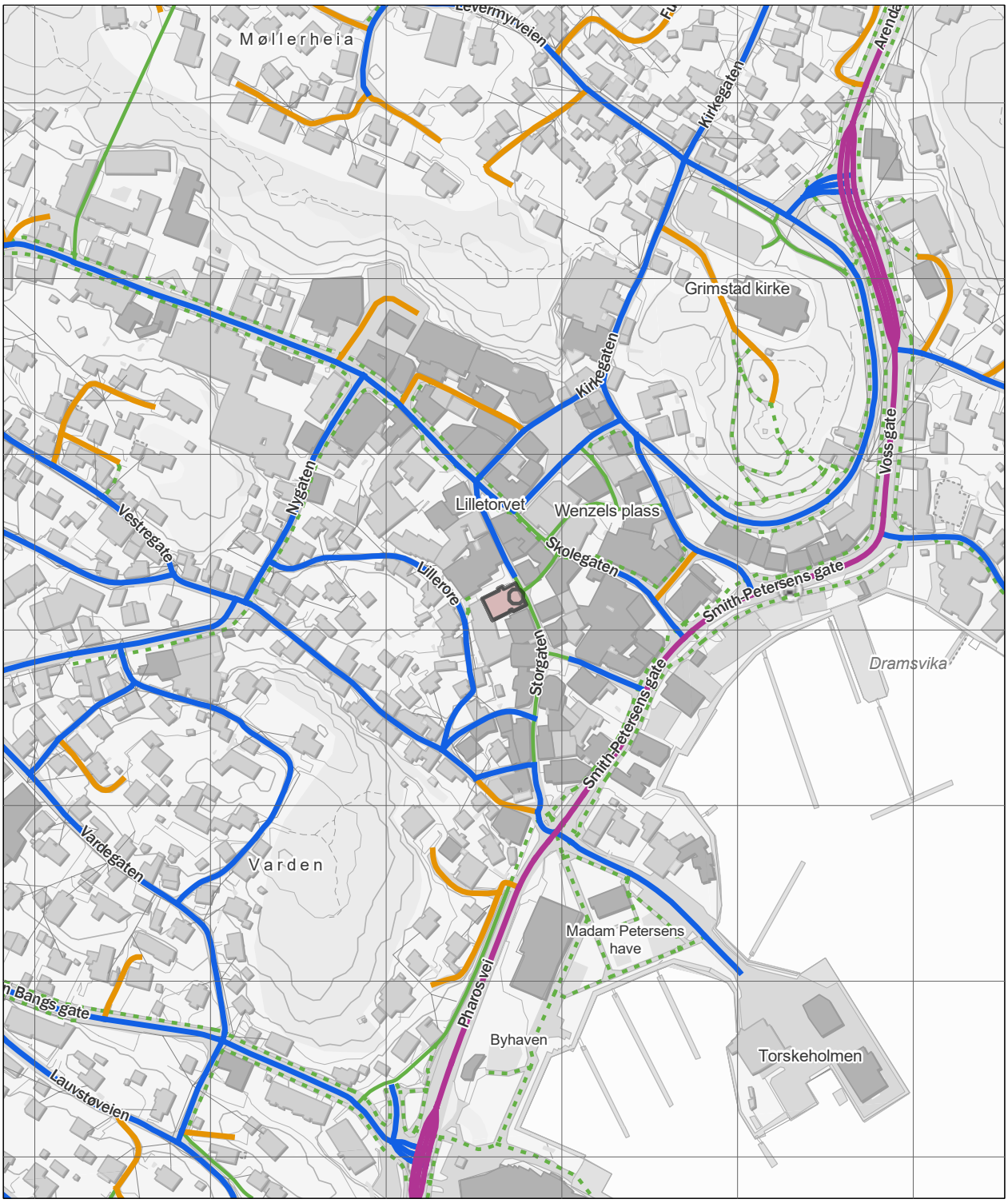


ambita

Vegstatuskart

Kommune: Grimstad
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 200/1292/0/3
Adresse: Storgaten 17, 4876 GRIMSTAD

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13/02/2026



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 200, Bruksnr 1292, Seksjonsnr 3	**Kommune:**	4202	Grimstad
Adresse:				
Veiadresse:	Storgaten 17, gatenr 1820	**Grunnkrets:**	204	Grimstad sentrum
(fra bruksenhet)	4876 Grimstad	**Valgkrets:**	1	Grimstad
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	5060202	Grimstad
		Tettsted:	3523	Grimstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	25.09.2009	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	65/907
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	408,0 kvm
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	4202/200/1292	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4202/200/1292/0/1	0,0
			Mottaker	4202/200/1292/0/2	0,0
			Mottaker	4202/200/1292/0/3	0,0
			Mottaker	4202/200/1292/0/4	0,0
			Mottaker	4202/200/1292/0/5	0,0
			Mottaker	4202/200/1292/0/6	0,0
			Mottaker	4202/200/1292/0/7	0,0
			Mottaker	4202/200/1292/0/8	0,0
Seksjonering	Forretning:	16.09.2009	Avgiver	4202/200/1292	0,0
	Matrikkelført:	25.09.2009	Mottaker	4202/200/1292/0/1	0,0
			Mottaker	4202/200/1292/0/2	0,0
			Mottaker	4202/200/1292/0/3	0,0
			Mottaker	4202/200/1292/0/4	0,0
			Mottaker	4202/200/1292/0/5	0,0
			Mottaker	4202/200/1292/0/6	0,0
			Mottaker	4202/200/1292/0/7	0,0
			Mottaker	4202/200/1292/0/8	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Butikk/forretningsbygning

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Storgaten 17	H0203	Bolig	121,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	551,0	Igangset.till.:	20.12.1984
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	265,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	816,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	30.10.1988
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	6
Bygningsnr:	8733988			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			265,0	265,0			
H02	4	365,0		365,0	400,0		400,0
L01	2	186,0		186,0	200,0		200,0

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	904 204 25	Bolighus/Forretning, Storgt. 17, Hand- Verkeren, Grimstad	1800-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:		Ble kalt handverkeren fra 1896	
Tilbygg/ombygging:		Bygd på 1 etg. I 1896	

Returneres til:
Advokat Asle Wennesland
Postboks 148
4891 Grimstad

Fødselsnr./Org.nr:
871456372

Ref.nr.
Ref 1292

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

Rekvirent iht. ~~følgebrev/-~~ ~~rekvirent ikke oppgitt.~~ 974 641 259 org.nr./fødselsnr.

Grimstad kommune Servicesenteret Dato 25 JUNI 2009

Diksse STATENS KARTVERK

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0904	Grimstad	200	1292		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
947 991 272	GRIMSTAD HÅNDVERK- OG INDUSTRIFORENING	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	N	334		13				25				37				49			
2	B	81		14				26				38				50			
3	B	65		15				27				39				51			
4	B	67		16				28				40				52			
5	N	109		17				29				41				53			
6	B	58		18				30				42				54			
7	B	105		19				31				43				55			
8	N	88	G	20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 907 = nevner: 907

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Panterett til sameiet for kr 20.000 på første prioritet til sikkerhet for sameiets krav mot hver enkelt seksjonseier.

Dato	Partenes underskrift

Doknr: 693564 Tinglyst: 18.09.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SF0217 04.2005 www.signform.no

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

Grimstad kommune
Servicesenteret
25 JUNI 2009

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
GRIMSTAD, 22. juni 2009		

SF0217 Side 2 av 3

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Grimstad kommune
Servicesenteret
25 JUNI 2009

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
200	1292			GRIMSTAD **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
Grimstad 16.9.09	Oppmålingssjefen i Grimstad

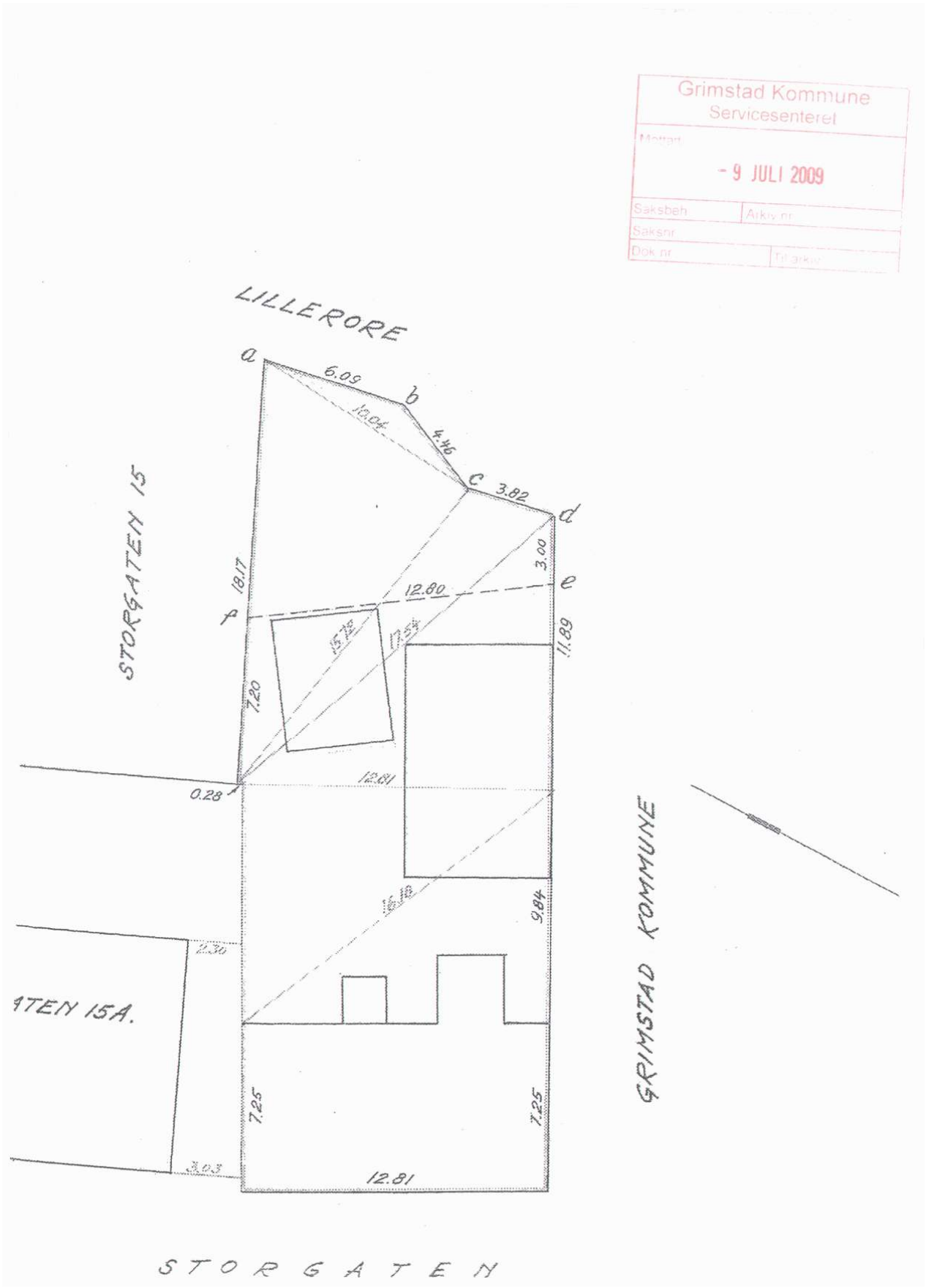
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift

SF0217
Side 3 av 3

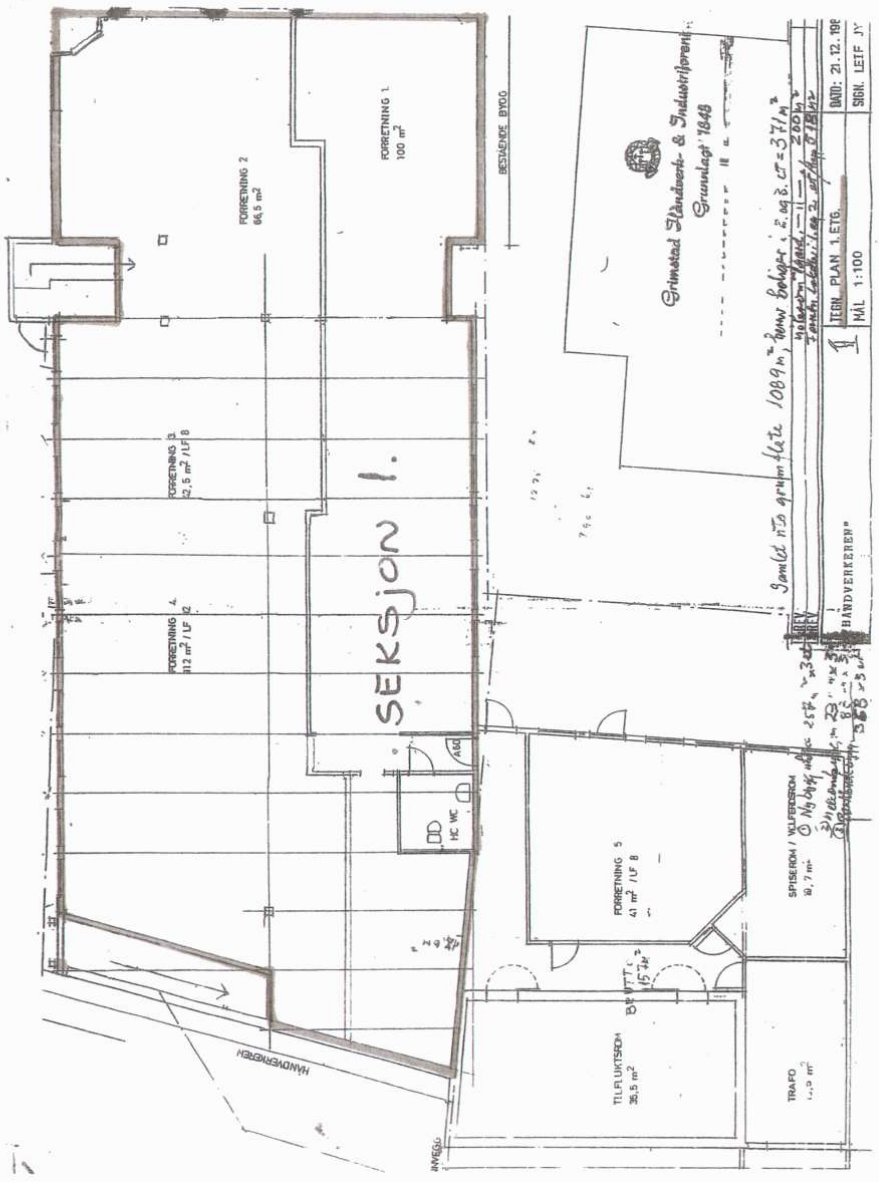
Grimstad Kommune
Servicesenteret
Mottatt
- 9 JULI 2009
Saksbeh. | Arkiv nr.
Saksnr.
Dok.nr. | Til arkiv

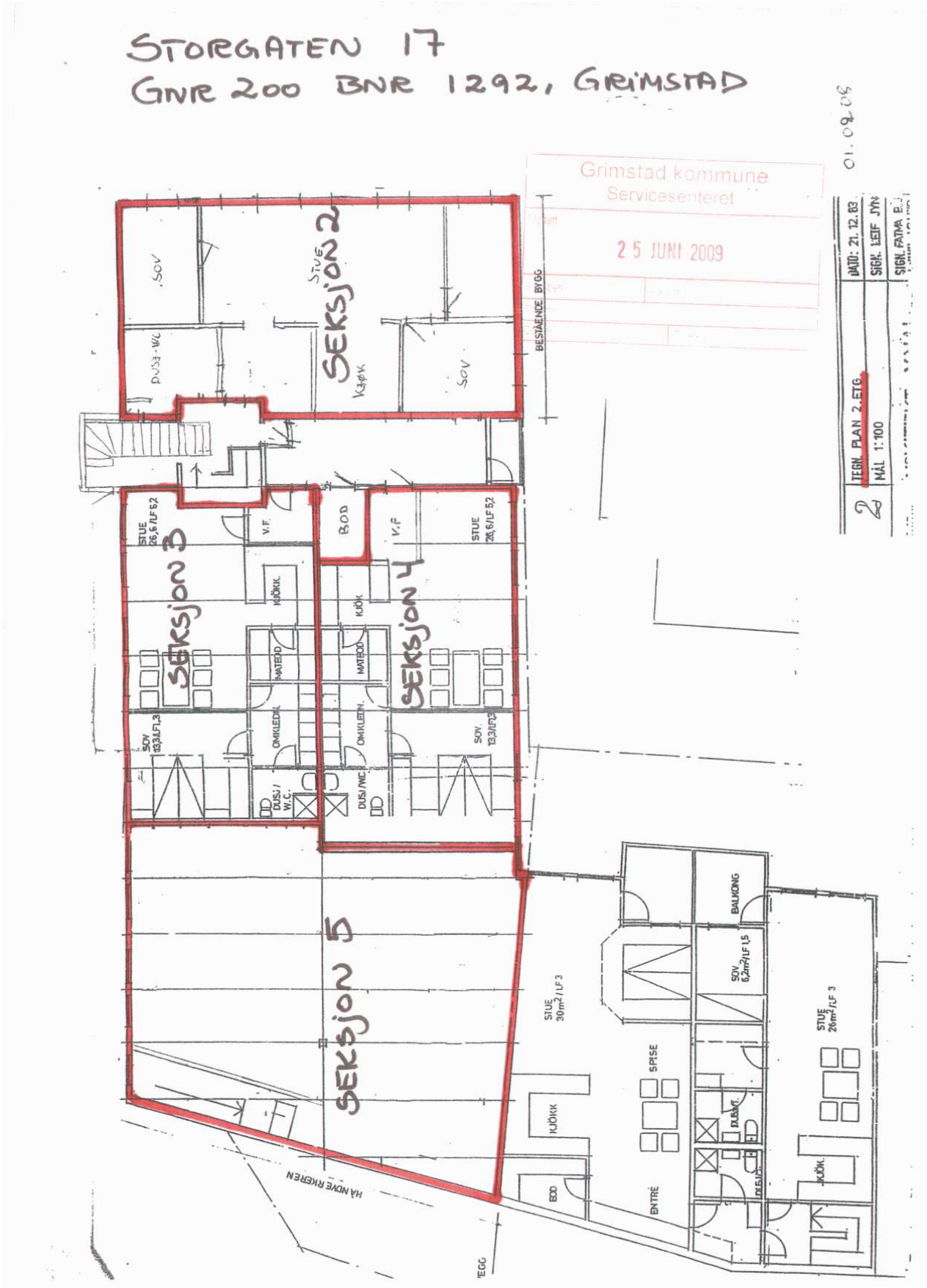


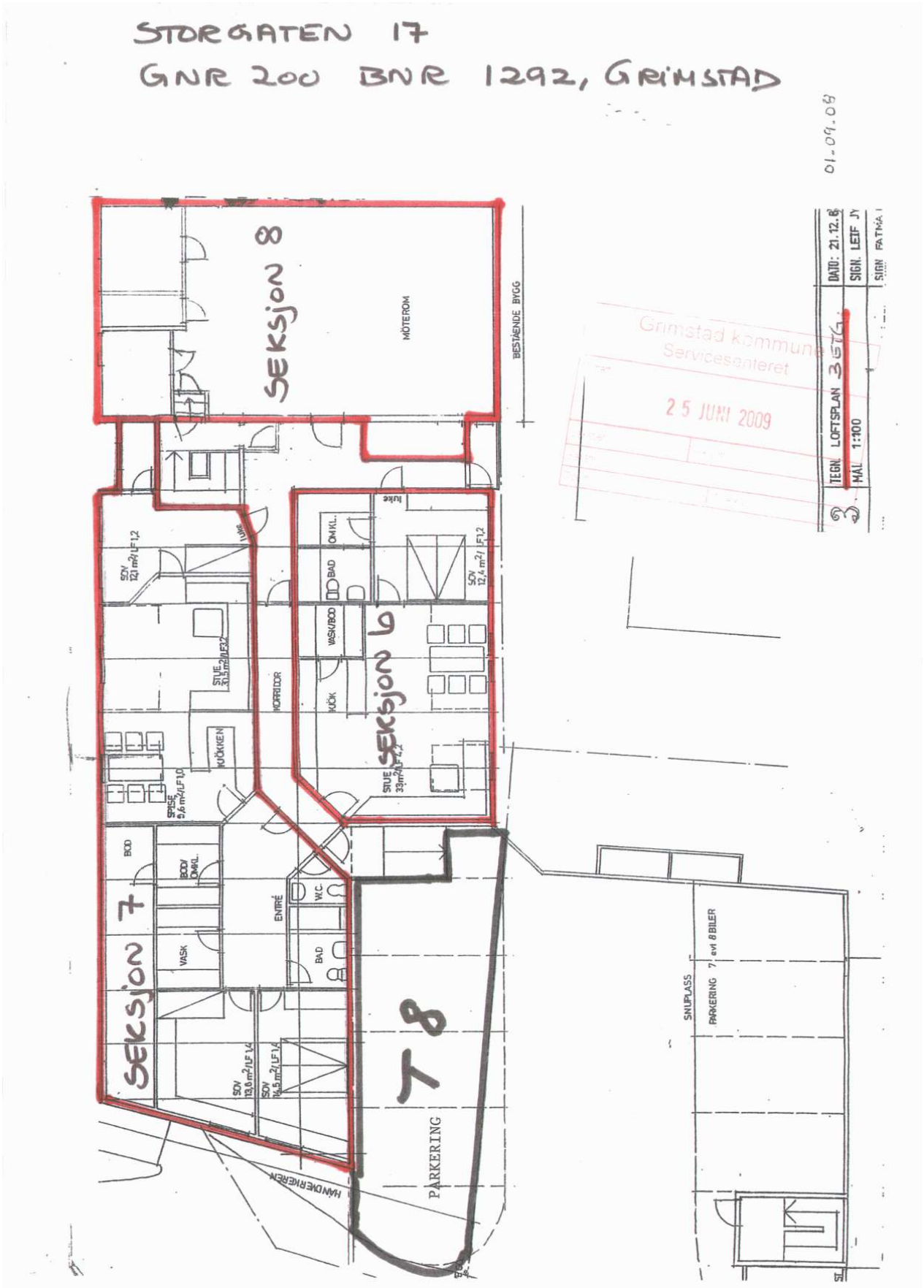
Grimstad kommune
Servicesenteret
Dato
25 JUNI 2009
Saksnr
Dok.nr

STORGATEN 17
GNR 200 BNR 1292, GRIMSTAD

01.09.08



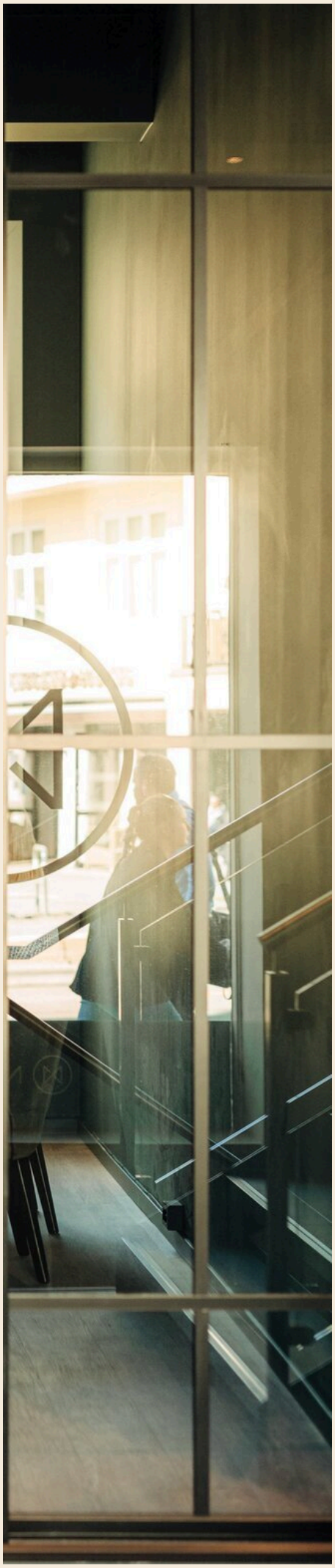

STORGATEN 17
GNR 200 BNR 1292, GRIMSTAD
Grimstad kommune
Servicesenteret
25 JUNI 2009
01.09.09
BESTÅENDE BYGG
TEGN. PLAN 2. ETG.
MÅL 1:100
DATO: 21.12.83
SIGN. LEIF JYN
SIGN. FATMA B.
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
SEKSJON 5
STUE 26,6/LF 5,2
SOV 13,3/LF 3
BOD
V.F.
KJØKK.
MATERD.
OMKLEDN.
DUSJ / W.C.
BALKONG
SOV 6,4m²/LF 5
STUE 30m²/LF 3
STUE 26m²/LF 3
SPISE
ENTRÉ
HA NOVE RKGREN


STORGATEN 17
GNR 200 BNR 1292, GRIMSTAD
01.09.08
SEKSJON 8
MØTEROM
BESTÅENDE BYGG
SEKSJON 6
STUE 33m²/LF 4,2
KJØK
KORRIDOR
VASK/BOD
BAD
OMKL.
SOV 12,4 m²/LF 1,2
SOV 12,1 m²/LF 1,2
STUE 30,5 m²/LF 3,2
KJØKKEN
SPISE 9,8 m²/LF 1,0
SEKSJON 7
BOD
BOD/OMKL.
VASK
ENTRÉ
W.C.
BAD
SOV 13,0 m²/LF 1,4
SOV 14,5 m²/LF 1,4
7 8
PARKERING
HANDIKAPPARKERING
SNUPLASS
PARKERING 7 evt 8 BILER
TEGN. LOFTSPLAN 3STG.
MÅL 1:100
DATO: 21.12.8
SIGN. LEIF JY
Grimstad kommune
Servicesenteret
25 JUNI 2009

Velkommen til

Nordvik Arendal

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **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: 39-0213/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Storgaten 17 4876 GRIMSTAD
Matrikkel: Gnr 200, bnr 1292, snr 3 (ideell andel 1/1) 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)

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



Denne boligen er presentert av:

Even Guttormsen

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Arendal
e.guttormsen@nordvikbolig.no
404 08 024