NORDVIK

Lillesandsveien 15

6 soverom | 386 kvm | Enebolig



Velkommen til

Lillesandsveien 15

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
38	Om boligen
58	Nabolagsprofil
60	Tilstandsrapport
89	Vedlegg
97	Andre vedlegg
177	Kontaktinfo
180	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
183	Forbrukerinformasjon om budgivning
184	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.08.2026

Nøkkelinformasjon



Stor og herskapelig sveitservilla - Usjenert og idyllisk hage - Tomt på ca. 5 mål - Sjelden mulighet - Dobbeltgarasje

Prisantydning	**12 000 000,-**
Omkostninger	**301 380,-**
Totalpris	**12 301 380,-**
BRA-i	**386 kvm**
Soverom	**6**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1870**
Eierform	**Eiet**

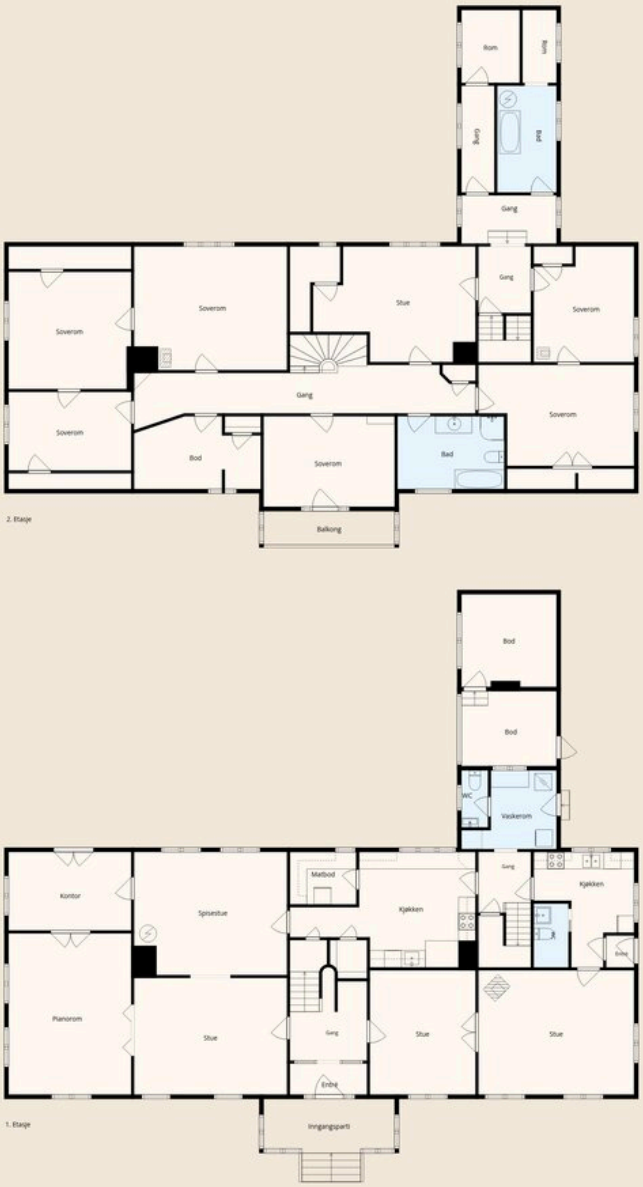
Kort fortalt

Kristoffer Eastwood i Nordvik presenterer Lillesandsveien 15!

Storslått sveitservilla med sentral beliggenhet i Grimstad sentrum. Eiendommen med sin karakter og beliggenhet fremstår som en spesiell og sjelden mulighet. Tomten er i overkant av 5 mål og har bl.a. flott allé, fin beplantning, gress og hage på flere sider av boligen. Bakhagen er usjenert og har fruktrær, bærbusker og fin vekst. Boligen har imponerende og bevarte detaljer, både utvendig og innvendig. Den innholdsrike planløsningen byr på flere bruksmuligheter og det er i dag flere stuer på rad med ulike adkomster til hagen, og et avgrenset område brukt som utleiedel.

- Stor, usjenert og opparbeidet hage
- Sveitser med nydelig detaljer
- Sol fra morgen til sen kveld
- Dobbeltgarasje
- Midt i sentrum

Planløsning



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




































AEG






Breeze



























Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0198/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Lillesandsveien 15, 4876 GRIMSTAD
Gnr 200, bnr 987 i Grimstad kommune

Selgere
Kristin Grigson
Marianne Tomstad Grigson
Elisabeth Grigson
John Grigson
Richard Jørgen Grigson
Edward Harvey Grigson

Kjøpesum og omkostninger
12 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
300 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
301 670,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
321 370,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 301 670,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 321 370,- (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
1870

Etasje
2

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 386 kvm
BRA-e: 45 kvm
Totalt BRA: 431 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 200 kvm. 1.etasje: Vindfang, bad, kjøkken, toalettrom, kjøkken 2, stuer, gang, kontor, kott og matbod
BRA-e: 9 kvm. 1. etasje: Bod
Total BRA: 209 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 186 kvm. Loftsetasje: Kontor, 6 soverom, bad, gang og bod
Total BRA: 186 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 36 kvm. Garasje
Total BRA: 36 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Eneboligg
I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Lav takhøyde i kjeller del og er ikke målbart.

Garasje
I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.

Innhold
Enebolig:
1. etasje: Vindfang, bad, kjøkken, toalettrom, kjøkken 2, stuer, gang, kontor, kott og matbod, samt bod
2.etasje: Kontor, 6 soverom, bad, gang og bod. Flere rom har innvendige kott.

Garasje:
1. etasje: Garasje

Standard
Enebolig:
1. etasje:

Vindfang og gang
Her er det plass for klær og sko - velkommen inn!

Bad
I dag er det belegg på gulv og våtromsplater på veggene.
Det er vask, toalett og dusjnisje.
Badet må oppgraderes for nå dagens standard og for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kjøkken
Det er to kjøkken i etasjen.
Det ene har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er plass til komfyr.
Det andre har eldre innredning med proliferte fronter og laminat benkeplate. det er plass til komfyr og oppvaskmaskin.

Toalettrom
Toalettrom med malt tregulv og malte trevegger. Det har vask og toalett.

Stuer
Det er flere stuer. Det er god plass til spiseplass, sofagrupper, TV møbler og oppbevaring.

Kontor
Praktisk med ett rom som kan brukes til kontor eller hobbyrom.

Matbod og kott
Praktiske rom for oppbevaring.

Bod
Praktisk bod for oppbevaring.

Loftsetasje:

Kontor
Praktisk med ett rom som kan brukes til kontor eller hobbyrom.

Soverom
Det er 6 soverom. Alle med plass til seng og oppbevaring.

Bad
Bad med belegg på gulv, belegg i dusjnisje og strie på resterende.
Innredning med vask,, toalett, dusjnisje og badekar.
Badet må oppgraderes for nå dagens standard og for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gang
Gangen binder etasjen sammen på en fin måte.

Bod
Praktisk bod for oppbevaring.

Garasje:
1. etasje: Garasje

Parkering
Det er parkering i garasje og på egen tomt.
Det er ikke innlagt strøm i garasjen. Det ligger klar trekkerør fra hovedhuset og i garasjen, opplyser selger.

Modernisering og påkostninger
Informasjon fra selger:
Nytt tak i 2005.
Ny takpapp, sløyfer, lekter, nye glaserte tegl på nordvest fasaden og gjenbruk av hele tegl på sydøst fasaden.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 8. januar 2026
Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Helle Margrethe Svanekiær Grigson
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: 8129117 Forsikret i: IF

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette ble utført i 1992. Rørlegger firma Liene og Byggmester Thor Gustav Lien
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Dette ble utført i 1992. Rørlegger firma Liene
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Dette ble utført i 1992.
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma Vårt hus as. Utbedring av taket i 2005. Byttet papp, skiftet lekter og sløyfer.
Nye glaserte teglstein på hele fremsiden av taket, fasade nord-nordvest. Gjenbrukt hele teglstein på baksiden.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset har to sikringsskap. Ny kurs i sikringsskapet til hoveddelen. Utført av Eskedal
Elektro i 2008 Modernisert sikringsskap i hoveddelen. Utført av Eskedal Elektro i 2019
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Liene as. Koblet på offentlig vann og avløp i 1992
7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Offentlig vann og avløp, selvfall
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Finnes ikke
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny kleberstein vedovn er satt inn i stua i løpet av de siste 5 årene. Ovnen ble kjøpt
hos Varmefag på Stoa. Usikker på hvem som installerte den.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Vanndrypp i skap under servant i badeværelset i andre etasje. Det er kun når det renner fra vasken, at den er i bruk, at
det drypper.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Hjørne mellom tilbygg og hovedbygg i andre etasje ved sydvest fasade har en råteskade. Selve vannlekkasjen fra taket
er utbedret i forbindelse med nytt tak i 2005. Enkelte glass i vinduene har sprekker. Vinduene med enkelte unntak er fra
opprinnelig byggeår
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Riss/sprekker i grunnmur på fremsiden av huset, fasade nord-nordvest. Sprekk i hjørne innvendig i kjeller

Offentlige og private forhold
21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei
Eventuell kommentar: Det er en innredet leilighet i den enden av bygget. Det er egen inngang og eget sikringsskap, men det er
ikke en egen boenhet.
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i 2024. Det utarbeides ny rapport for salg.
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? Det er angitt arealer i tilstandsrapporten fra 2024
24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Huset er satt opp ca 1870. Den gang var det ikke krav til ferdigattest.
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
Eventuell kommentar: Huset grenser mot et forsamlingshus på vestsiden mot Jørgen Bangsgate
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?
Ja
Beskriv: Nabo på nordsiden har fått lov til å legge snø inn på eiendommen mot at de brøytet oppkjørselen. Det er kun en muntlig
avtale. Uviss varighet.
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Nabohus, Gnr 200, Bnr 1988, har rett til vedlikehold av vann og avløp som går over tomten. Nabohuset har også rett til
tilgang for vedlikehold av hus og mur på tomtegrensen. Det mangler enkelte løpere på noen trapper. På tomten er det
opparbeidet noen høyder som mangler gjerder.

Bygningssakkyndig
His Bygg 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

Enebolig
Saltak med åstakkonstruksjon, begrenset besiktelse fra luker og innvendig himlinger.
Tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning.
Utvendig taktekking med teglstein.
Takrenner og nedløp av plastbelagt metall.
Generelt enkle vinduer i boligen
Det er påvist råte eller store skader i dører.
· Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
· Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Balkonger oppført i treverk
Tretrapp og steintrapp
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
· Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
· Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
Mursteinspiper med ildsteder
Rom under terreng med betong gulv, murpusset gråsteinsmur/murstein
Innvendig tretrapp.
Røranlegg til vann av kobber.
Byggegrunn er ikke synlig.
Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand.
Forstøtningsmurer
Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.
· Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Grunnmur - Natursteinsmurer.

Garasje
Byggeår 2013
Garasjen er en frittstående trekonstruksjon fra Igland Garasjen, oppført på støpt fundament/betongplate. Yttervegger er utført med trekledning og taket er tekket med takstein. Det er montert takrenner og nedløp. Garasjen har leddport, sidedør og vinduer. Innvendig er konstruksjonene i hovedsak åpne og synlige.

Utvendig fremstår garasjen med noe alders- og værslitasje. Det registreres vedlikeholdsbehov knyttet til overflatebehandling av trekledning, vindskier, takutstikk og øvrige malte tredetaljer. Takstein har stedvis begroing/mose og fremstår med normal aldring. Takrenner og beslag er montert. Garasjeporten fremstår normalt fungerende med vanlig bruksslitasje.

Innvendig fremstår bærekonstruksjoner og vegger uten synlige vesentlige skader på de tilgjengelige områdene. Det er stedvis misfarging/fuktmerker på plater i takkonstruksjonen, men det ble ikke registrert forhold som ved den visuelle befaringen indikerer vesentlig konstruksjonssvikt. Deler av konstruksjonene var begrenset tilgjengelige for kontroll på grunn av lagrede gjenstander.

Enebolig
Utvendig
Taktekking,TG2

Utvendig taktekking med teglstein Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Tiltak
- Symptomer kan indikere begynnende angrep, med risiko for utvikling av skader over tid.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak,TG2
Takrenner og nedløp av plastbelagt metall, befaring er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Det er avskalling, riss/sprekker, løse fuger eller beslag på skorstein som tilsier tiltak.
- Mer enn halvparten forventet levetid passert på renner og beslag.

Tiltak
- Skader på skorstein kan føre til fuktinntrenging og videre nedbrytning.
- Det anbefales å utbedre skader og sikre tett og stabil utførelse av skorsteinen.
- Mer enn halvparten av forventet levetid er passert, noe som innebærer økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og redusert funksjon. Takrenner og beslag bør holdes under jevnlig oppsikt og vedlikeholdes etter behov. Utskifting må påregnes når funksjonssvikt, lekkasjer eller vesentlig slitasje oppstår.

Takkonstruksjon/Loft,TG3
Saltak med åstakkonstruksjon, begrenset besiktelse fra luker og innvendig himlinger.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt

av dampsperrefunksjonen.

Tiltak
- Fukt- og råteskader i takkonstruksjonen kan føre til svekket bæreevne og omfattende skader over tid.
- Det anbefales å avdekke og stoppe fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Punktert dampsperre kan føre til fuktvandring inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG2
Tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning.
Befaring er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist noen skråriss som symptom på skjevsetninger.

Tiltak
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom bevegelsene øker.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys,TG3
Generelt enkle vinduer i boligen

Vurdering av avvik:
- Det er påvist råte på vinduer.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Tiltak
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Renovering av vinduer eller utbytting må vurderes individuelt. Utfra dagens bruk vil vara vinduer anbefales anlagt etter renovering eventuelt.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Ytterdører,TG3
Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist råte eller store skader i dører.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG3
Balkonger oppført i treverk

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Tiltak
- Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og redusert bæreevne, med risiko for videre skadeutvikling.

- Skjevheter i konstruksjoner som relateres til råteskader og svikt.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Utvendige trapper,TG2
Tretrapp og steintrapp

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendig
Overflater,TG2
Det er utført visuell befaring av innvendige overflater. Visuell befaring er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tiltak
- Misfarging, fuktskader og svelling i overflater kan føre til nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer.
- Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

- Boligen vurderes samlet sett å ha behov for rehabilitering som følge av alder, generell slitasje, synlige overflateskader og registrert fuktproblematikk. Det må påregnes videre undersøkelser for å avklare skadeomfanget og behovet for utbedringer.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner,TG2

Undersøkelsen er gjennomført som en stikkprøvebasert visuell kontroll med enkel nivellering på tilfeldig valgte steder. Metoden innebærer at ikke alle rom, flater eller konstruksjoner er undersøkt, og skjulte konstruksjoner er ikke åpnet. Vurderingen gjelder kun forhold som var tilgjengelige og synlige på befaringstidspunktet. Det kan derfor forekomme avvik, feil eller skader som ikke lar seg avdekke gjennom denne typen undersøkelse.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Tiltak
- Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.
- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
- Skjevhetene vil kunne påvirke bruksegenskaper, herunder at inventar vil stå skjevt, samt gi økt slitasje på overflater og installasjoner. Eventuelle utbedringer med oppretting må vurderes individuelt, basert på behov, bruk og ønsket standard. Det kan likevel være hensiktsmessig med nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Som følge av bygningens alder, manglende fuktsikring og oppbygning av såle etter eldre byggeskikk, må det påregnes at kapillært oppsug av fukt fra grunnen kan forekomme. Kapillært fuktoppsug kan medføre forhøyet fuktbelastning i konstruksjoner mot grunn, med risiko for fuktskader, mugg- og råtedannelse samt påvirkning av inneklima. Det anbefales vurdering av tiltak for å redusere fuktbelastningen, som etablering av kapillærbrytende sjikt, fuktsperre eller andre relevante fuktsikringstiltak.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen,TG2
Mursteinspiper med ildsteder Ved videre undersøkelser ang. pipeløp/ovn trengs det spesialkompetanse og dette er ikke vurdert i denne rapporten, videre undersøkelser kan gjøres av branntilsyn o.l.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Tiltak
- Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje),TG2
Rom under terreng med betong gulv, murpusset gråsteinsmur/murstein

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

Tiltak
- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.
- Rom under terreng har fuktpåvirkning som følge av mangelfull isolering og fuktsikring. Oppvarming av bygningen kan medføre økt damptrykk i omkringliggende masser og bidra til fukttransport inn i konstruksjonen. Fukt kan også tilføres gjennom kapillært opptrekk fra grunnen, kondens og eventuelle lekkasjer. Forholdene medfører risiko for mugg- og råteskader i trebaserte konstruksjoner, særlig tilfargulv, samt deformasjoner og skader i overliggende gulvmaterialer. Det anbefales utvendig etterisolering samt utbedring av drenering og fuktsikring. Kapillærbrytende sjikt og fuktsperre bør etableres der dette mangler og er praktisk gjennomførbart. Dersom bygningsmessige tiltak ikke gjennomføres, må det påregnes fortsatt eller økende fuktbelastning, med risiko for videre skadeutvikling og forringet inneklima. I eldre kjellere hvor fullstendig utbedring ikke er praktisk eller økonomisk gjennomførbar, kan et fast avfuktningsanlegg benyttes som et skadebegrensende tiltak. Anlegget bør dimensjoneres og driftes slik at den relative luftfuktigheten holdes på et nivå som begrenser risikoen for fuktskader i treverk og påvirkning av overliggende konstruksjoner. Avfukting erstatter ikke nødvendigvis nødvendig drenering eller øvrig fuktsikring

Innvendige trapper,TG2
Tretrapp

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Tiltak
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko

for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Innvendige dører,TG2
Fyllingsdører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører

Vurdering av avvik:
- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Tiltak
- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Det anbefales justering av hengsler og eventuelt vedlikehold eller utskifting av beslag der dette er nødvendig. Forholdene har i hovedsak betydning for funksjon og brukskomfort, og vil normalt kunne utbedres

Skadedyr og fuktkrevende insekter,TG2
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler på befaringsdagen. Eier er forespurt om kjente forhold knyttet til skadedyr og insekter. Det er ikke utført særskilte undersøkelser eller åpning av konstruksjoner, og skjulte forekomster kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen omfatter kun synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
- Det er observert fuktkrevende insekter.
- Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

Tiltak
- Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.
- Spor etter skadedyr kan indikere aktivitet, med risiko for utvikling av skader over tid.
- Det ble registrert synlig aktivitet av borebiller med borehull og ferskt borrestøv i trekonstruksjoner, både i etasjeskillet mot kjeller. Det ble registrert spor etter museaktivitet i form av museavføring i takkonstruksjon og kjeller. Omfanget av eventuell aktivitet og forurensning i veggkonstruksjoner og etasjeskillere er ukjent, da disse bygningsdelene ikke er tilgjengelige for visuell kontroll. Museaktivitet kan medføre forurensning av konstruksjoner og isolasjon, luktproblemer samt risiko for skader på bygningsmaterialer og tekniske installasjoner. Det kan ikke utelukkes at det foreligger ytterligere skader i utilgjengelige konstruksjoner. Det anbefales en grundig gjennomgang av grunnmur, kledning og øvrige bygningsdetaljer for å identifisere og tette mulige inntrekksåpninger. Videre må sanering av forurensede områder påregnes, og det anbefales kontroll av skjulte konstruksjoner dersom det er mistanke om omfattende aktivitet eller skader. og i takkonstruksjonen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med forhøyet relativ luftfuktighet over tid, da borebiller trives i fuktpåvirket trevirke. Pågående aktivitet kan over tid medføre ytterligere nedbrytning av trekonstruksjonene. Dersom fuktforholdene opprettholdes, vil dette kunne gi grunnlag for fortsatt angrep og økt skadeomfang. Det anbefales å utbedre årsaken til den forhøyede fuktbelastningen ved å redusere den relative luftfuktigheten i bygningen, herunder særlig i krypkjeller og takkonstruksjon. Når fuktforholdene er normalisert, anbefales kontroll av skadeomfanget og vurdering av behov for utskiftning av skadet trevirke og eventuell bekjempelse av borebiller utført av fagkyndig.

Våtrom
1. etasje > Bad
Generell,TG3
Belegg på gulv, våtromsplater på vegger Utstyr: vask, toalett, dusjnisje Våtrommet er oppført før år 2000 og er utført etter datidens byggeskikk. Det foreligger ikke dokumentasjon på at konstruksjonen oppfyller dagens krav til tettesjikt. I henhold til NS 3600:2025 skal vanntett sjikt fra denne perioden vurderes til tilstandsgrad 3, uavhengig av om det er synlige skader ved visuell kontroll. Våtrommet har dermed et påregnelig oppgraderingsbehov ut fra alder, bruk og gjeldende krav.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende hjelpesluk utenfor dusjnisje, manglende bunnbeslag på våtromsplater, eldre teknisk anlegg og overflater.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Loftsetasje > Bad
Generell,TG3
Bad med belegg på gulv, belegg i dusjnisje og strie på resterende. Utstyr: vask med innredning, toalett, dusjnisje, badekar. Våtrommet er oppført før år 2000 og er utført etter datidens byggeskikk. Det foreligger ikke dokumentasjon på at konstruksjonen oppfyller dagens krav til tettesjikt. I henhold til NS 3600:2025 skal vanntett sjikt fra denne perioden vurderes til tilstandsgrad 3, uavhengig av om det er synlige skader ved visuell kontroll. Våtrommet har dermed et påregnelig oppgraderingsbehov ut fra alder, bruk og gjeldende krav.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy

risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende våtsoner utfra dagens krav, manglende fallforhold mot sluk med hensyn til rask avrenning. Badekar står oppå sluk og ikke tilgang. Både mangler på fallforhold og fallforhold ble registrert. Eldre teknisk anlegg.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Kjøkken
1. etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkplate. Utstyr: Komfyr

Vurdering av avvik:
- Kjøkkeninnredning fremstår som eldre og med normal bruksslitasje. Det er registrert mindre overflateskader, merker og slitasje på fronter, skrog og benkeplate som følge av normal bruk over tid. Tekniske installasjoner og komponenter vurderes også å være av eldre dato. Forholdene vurderes å være alders og bruksrelaterte.

Tiltak
- Registrerte forhold vurderes i hovedsak å ha betydning for estetikk og brukskomfort. Det kan være behov for mindre vedlikehold eller justeringer av enkelte komponenter. Som følge av alder må det påregnes gradvis behov for oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen på sikt.

1. etasje > Kjøkken 2
Overflater og innredning,TG2
Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate. Utstyr: Komfyr, oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
- Kjøkkeninnredning fremstår som eldre og med normal bruksslitasje. Det er registrert mindre overflateskader, merker og slitasje på fronter, skrog og benkeplate som følge av normal bruk over tid. Tekniske installasjoner og komponenter vurderes også å være av eldre dato. Forholdene vurderes å være alders og bruksrelaterte.

Tiltak
- Registrerte forhold vurderes i hovedsak å ha betydning for estetikk og brukskomfort. Det kan være behov for mindre vedlikehold eller justeringer av enkelte komponenter. Som følge av alder må det påregnes gradvis behov for oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen på sikt.

Toalettrom
1. etasje > Toalettrom
Overflater og konstruksjon,TG2
Toalettrom med malt tregulv, malte trevegger.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater som riss, sprekker, fuktskade eller svelling.

Tiltak
- Skader på overflater kan tyde på begynnende fuktproblemer eller slitasje, med risiko for videre utvikling og skader i konstruksjonen.

1. etasje > Toalettrom
Avtrekk/ventilasjon,TG2
Naturlig ventilering

Vurdering av avvik:
- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Tiltak
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger,TG2
Røranlegg til vann av kobber Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget

Vurdering av avvik:
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Innvendige avløpsrør,TG2
Avløpsrør av plast som er synlig. Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon,TG2

Naturlig ventilering

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte. Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til lufte spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilering. Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.

Varmtvannsbereder/tank,TG2
Det er installert ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak
- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG3
Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand. Ved visuelle observasjoner er det ikke avdekket fuktsikring.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

Tiltak
- Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Grunnmur og fundamenter,TG2
Natursteinsmurer

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak
- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

Forstøtningsmurer,TG3
Eiendommen har forstøtningsmurer rundt deler av boligen. Murene er vurdert ved visuell befaring av de deler som var tilgjengelige. Terrengforhold, vegetasjon og tildekkede partier medfører begrensede muligheter for fullstendig inspeksjon av konstruksjonene. Tilstanden er derfor vurdert ut fra synlige forhold, og skjulte skader eller svakheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tiltak
- Større sprekker og skjevheter kan tyde på svekket stabilitet i forstøtningsmur, med risiko for videre deformasjon eller i verste fall utglidning/kollaps.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Terrengforhold,TG3
Terrenget rundt bygningen har varierende fallforhold, både mot og vekk fra grunnmuren. Fall mot grunnmur kan bidra til økt fuktbelastning på konstruksjoner mot terreng.

Vurdering av avvik:
- Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Tiltak
- Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering,TG2
I henhold til fremlagte dokumenter av eier er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med vann og avløp på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Enebolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei

Garasje

Byggetegninger, branncelle og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei

Enebolig
Standard : Normal standard alder tatt i betraktning
Vedlikehold : Bygningen fremstår med behov for renovering utfra bygningsmessig beskrivelse der grad må vurderes individuelt.
Garasje
Standard : Enkel uisolert garasje
Vedlikehold : Normalt vedlikeholdt.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik:
· Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
· Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
· Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
· Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
· Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
· Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
· Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
· Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
· Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
· Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Konsekvens/tiltak
· Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
· Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
· Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.
· Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.
· For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
· Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
· Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
· Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
· Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og
mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
· Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko
for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
· Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger handelen:
Oppvaskmaskin og komfyr.
Følgende hvitevarer medfølger ikke: Tørketrommel, 2 stk. kjøleskap og vaskemaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Det er kun hvit klesskap på kvistværelset i andre etasjen som følger med boligen.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring.
Selger opplyser at det er 4 vedovner i bruk i dag. 2 i første etasje og 2 i andre etasje. Selger oppgir en ved kostand på ca. 10.000,-pr år.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 30 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 13 601,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, feie/tilsynsgebyr, vann og avløp.

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 16 184,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 700,- pr mnd.
- Alarm fra Sector Alarm kr 758,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 16 379,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Grimstad kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 854 881,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 419 523,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
IF
Polisenr: 8129117

TV/Internett/Bredbånd
Telenor

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 069 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt med noen fiktive eiendomsgrenser.

Grimstad kommune opplyser at det ikke er rett å legge til grunn ca. 36 mål for eiendommen, som er opplyst i matrikkelrapporten mottatt via megler bestillingen. Meglerkontoret har mottatt målebrev fra kommunen som viser at eiendommen har en tomt på ca. 5.069,1 m².
Det må tas høyde for eventuell fradeling og oppmåling av tomten. Kostanden dekkes av selger.

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: Basert på bygningens alder er det ikke påregnelig at det er etablert radonsperre i konstruksjonen, da dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet. Eventuell radonforekomst kan kun dokumenteres gjennom måling.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvise

Områdebeskrivelse

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass, Berge Gård -- linje 145 - ca. 5 minutter i gåavstand.
Rise togstasjon - linje R50 - ca. 17 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 35 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager
Markveien kulturbarnehage (1-5 år) - ca. 3 minutter i gåavstand.
Storgaten barnehage (1-5 år) - ca. 7 minutter i gåavstand.
Matilda Natur- og teaterbarnehage - ca. 7 minutter i gåavstand.

Skoler
Grimstad International School - ca. 9 minutter i gåavstand.
Frivoll skole (1-7 kl.) - ca. 12 minutter i gåavstand.
Jappa skole (1-7 kl.) - ca. 15 minutter i gåavstand.
Drottningborg ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 9 minutter i gåavstand.
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 11 minutter i gåavstand.
Dahlske videregående skole - ca. 9 minutter i gåavstand.
Drottningborg videregående skole - ca. 10 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.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger for huset, 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 byggemeldte tegninger for garasjen, som stemmer med dagens bruk.

Byggeår 1870 er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på eksakte årstall, opplyses det i tilstandsrapporten.
I SEFRAK registreringen er det opplyst at tomten ble fradelt i 1874.
I matrikkelrapporten er det opplyst etableringsår, 1878.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei og med privat vei til eiendommen fra den offentlige veien.

Regulerings- og arealplaner
Bestemmelser kommuneplanens arealdel 2019-2031, ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Byplanen og kart 159, ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Arealplaner under arbeid - plannanvn: Torskeholmen, Dahlske boligområde - planid: 305,341, ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Kommuneplan Grimstad - planid: 0, ligger vedlagt i salgsoppgaven

Reguleringsplan: plannanvn: Gamlegrensen/Jørgen Bangs gate, Universitetetsområdet, Jørgen Bangst./Vesterled, Kirkenga, endring, Lillesandveien, Skaregrømsveien og Markveien, Vesterled, Grooseveien, Øygardsalen, Laustø, Laustøveien 5, Groosevn 5 og Jørgen Bangst. 29, Jørgens Bangsgt 7-11, 11 mindre endringer FV48 Lillesandsveien, Kirkenga, Kommunedelplan sentrum, Byplanen, Grooseveien 2, Vesøygaten 5. Planid: Se vedlegg i salgsoppgaven.

Reguleringsplaner og forslag til reguleringsplaner kan oversendes på forespørsel.
Vedtekter for byplan - for del av Grimstad by kan oversendes på forespørsel.

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

4202/200/987:
18.11.1924 - Dokumentnr: 900100 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutt lot seg ikke fremskaffe.

01.02.1928 - Dokumentnr: 906403 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:839
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutt lot seg ikke fremskaffe.

16.07.1928 - Dokumentnr: 906402 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:844
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutt lot seg ikke fremskaffe.

02.01.1929 - Dokumentnr: 961923 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:838
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutt lot seg ikke fremskaffe.

15.06.1931 - Dokumentnr: 900133 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1176
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutt lot seg ikke fremskaffes.

05.05.1938 - Dokumentnr: 466 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:753
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutt lot seg ikke fremskaffe.

20.05.1938 - Dokumentnr: 532 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:757
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutt lot seg ikke fremskaffe.

14.11.1938 - Dokumentnr: 1243 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:755
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutt lot seg ikke fremskaffe.

07.03.1949 - Dokumentnr: 319 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:768
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutt lot seg ikke fremskaffe.

05.10.1950 - Dokumentnr: 1446 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:752
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutt lot seg ikke fremskaffe.

23.04.1952 - Dokumentnr: 521 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:842
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Skjøte med rett til å anlegge vann- og kloakkledning.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

24.10.1952 - Dokumentnr: 1477 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Overenskomst vedrørende avståelse av grunn.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

23.12.1961 - Dokumentnr: 3039 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:585
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Skjøte med veirett for rettighetshaver.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

08.05.1979 - Dokumentnr: 2263 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Avstandserklæring vedrørende plassering av bygning.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

08.05.1979 - Dokumentnr: 2264 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Midlertidighetserklæring om opparbeidelse av vei og fremføring av kloakk/overvannsledning.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

19.07.1979 - Dokumentnr: 3684 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Midlertidighetserklæring vedrørende opparbeidelse av vei og kloakk/overvannsledning.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

14.06.1993 - Dokumentnr: 3137 - Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Erklæring om vedlikeholdsplikt for gjerde i eiendomsgrensen påhviler 200/1463.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

06.08.2010 - Dokumentnr: 585268 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:845
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Erklæring om veirett til gnr. 200 bnr. 845 over 200/987.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

08.11.2022 - Dokumentnr: 1267425 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1988
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Betyr: Rett til å ha og vedlikeholde VA-anlegg for rettighetshaver.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

08.11.2022 - Dokumentnr: 1267425 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1988
Bestemmelse om rett til å vedlikeholde "Bryggerhusets" fasade fra gnr. 200 bnr. 987
Betyr: Rett til å vedlikeholde "Bryggerhusets" fasade på gnr. 200 bnr. 987 for rettighetshaver.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

27.04.1878 - Dokumentnr: 900094 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4202 Gnr:4 Bnr:13
Det er ikke innhentet opplysninger.

04.11.1890 - Dokumentnr: 900093 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:726
 og fra gnr. 200 bnr. 1168 og 1170
Det er ikke innhentet opplysninger.

24.01.1896 - Dokumentnr: 900081 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:504
I tillegg utskilt fra bnr. 1168
Det er ikke innhentet opplysninger.

21.04.1896 - Dokumentnr: 900058 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1499
Det er ikke innhentet opplysninger.

08.05.1897 - Dokumentnr: 900016 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:838
Det er ikke innhentet opplysninger.

18.05.1897 - Dokumentnr: 900020 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1024
Det er ikke innhentet opplysninger.

07.02.1922 - Dokumentnr: 903576 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:742
Det er ikke innhentet opplysninger.

28.10.1924 - Dokumentnr: 900102 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0904 Gnr:200 Bnr:745
Det er ikke innhentet opplysninger.

09.06.1925 - Dokumentnr: 900114 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:746
Det er ikke innhentet opplysninger.

20.04.1926 - Dokumentnr: 900013 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:843
Det er ikke innhentet opplysninger.

01.02.1928 - Dokumentnr: 900000 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:839
Det er ikke innhentet opplysninger.

16.04.1928 - Dokumentnr: 900024 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:844
Det er ikke innhentet opplysninger.

01.11.1930 - Dokumentnr: 900081 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:751
Det er ikke innhentet opplysninger.

16.12.1930 - Dokumentnr: 900095 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:854
Det er ikke innhentet opplysninger.

16.12.1930 - Dokumentnr: 900127 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:848
Det er ikke innhentet opplysninger.

16.01.1931 - Dokumentnr: 900134 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:850
Det er ikke innhentet opplysninger.

01.05.1931 - Dokumentnr: 900022 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1178
Det er ikke innhentet opplysninger.

15.06.1931 - Dokumentnr: 900040 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1176
Det er ikke innhentet opplysninger.

05.05.1938 - Dokumentnr: 466 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:753
Det er ikke innhentet opplysninger.

20.05.1938 - Dokumentnr: 532 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:757
Det er ikke innhentet opplysninger.

14.11.1938 - Dokumentnr: 1243 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:755
Det er ikke innhentet opplysninger.

28.04.1939 - Dokumentnr: 901156 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:988
Det er ikke innhentet opplysninger.

14.02.1941 - Dokumentnr: 131 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:986
Det er ikke innhentet opplysninger.

27.05.1943 - Dokumentnr: 485 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:845
Det er ikke innhentet opplysninger.

05.06.1943 - Dokumentnr: 507 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:767
Det er ikke innhentet opplysninger.

05.06.1943 - Dokumentnr: 508 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:766
Det er ikke innhentet opplysninger.

27.05.1946 - Dokumentnr: 538 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:998
Det er ikke innhentet opplysninger.

13.02.1947 - Dokumentnr: 183 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:837
Det er ikke innhentet opplysninger.

27.09.1948 - Dokumentnr: 1010 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4202 Gnr:200 Bnr:759
Det er ikke innhentet opplysninger.

28.02.1949 - Dokumentnr: 295 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:768
Det er ikke innhentet opplysninger.

05.09.1950 - Dokumentnr: 1297 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0904 Gnr:200 Bnr:773
Det er ikke innhentet opplysninger.

15.09.1950 - Dokumentnr: 1338 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:752
Det er ikke innhentet opplysninger.

10.11.1951 - Dokumentnr: 1411 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:840
Det er ikke innhentet opplysninger.

10.11.1951 - Dokumentnr: 1413 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:841
Det er ikke innhentet opplysninger.

10.10.1952 - Dokumentnr: 1414 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:842
Det er ikke innhentet opplysninger.

18.11.1953 - Dokumentnr: 1735 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:744
I tillegg utskilt fra gnr. 200 bnr. 1450.
Det er ikke innhentet opplysninger.

23.12.1954 - Dokumentnr: 1955 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:754
Det er ikke innhentet opplysninger.

29.01.1958 - Dokumentnr: 153 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:750
Det er ikke innhentet opplysninger.

29.01.1958 - Dokumentnr: 155 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:991
Det er ikke innhentet opplysninger.

06.01.1959 - Dokumentnr: 21 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:756
Det er ikke innhentet opplysninger.

04.10.1961 - Dokumentnr: 2227 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:585
Det er ikke innhentet opplysninger.

28.11.1963 - Dokumentnr: 2715 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:587
Det er ikke innhentet opplysninger.

13.06.1969 - Dokumentnr: 1615 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:582
Det er ikke innhentet opplysninger.

13.06.1969 - Dokumentnr: 1616 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:583
Det er ikke innhentet opplysninger.

05.02.1980 - Dokumentnr: 737 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1620
Det er ikke innhentet opplysninger.

05.02.1980 - Dokumentnr: 738 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1621
Det er ikke innhentet opplysninger.

05.02.1980 - Dokumentnr: 739 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1622
Det er ikke innhentet opplysninger.

05.02.1980 - Dokumentnr: 740 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1623
Det er ikke innhentet opplysninger.

05.02.1980 - Dokumentnr: 741 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1624
Det er ikke innhentet opplysninger.

07.08.1980 - Dokumentnr: 4073 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1649
Det er ikke innhentet opplysninger.

07.08.1980 - Dokumentnr: 4074 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1648
Det er ikke innhentet opplysninger.

08.12.1986 - Dokumentnr: 8836 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1740
Det er ikke innhentet opplysninger.

26.05.1993 - Dokumentnr: 2689 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere
Det er ikke innhentet opplysninger.

21.05.1997 - Dokumentnr: 2768 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere
Det er ikke innhentet opplysninger.

29.01.2001 - Dokumentnr: 586 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere
Det er ikke innhentet opplysninger.

11.10.2011 - Dokumentnr: 824292 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1910
Det er ikke innhentet opplysninger.

01.01.2020 - Dokumentnr: 481747 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0904 Gnr:200 Bnr:987
Det er ikke innhentet opplysninger.

12.07.2022 - Dokumentnr: 770486 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1988
Elektronisk innsendt
Det er ikke innhentet opplysninger.

02.12.2024 - Dokumentnr: 2311251 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:839
Vederlag: NOK 50 000
Omsetningstype: Annet
Betyr: Erklæring om arealoverføring til gnr. 200 bnr. 839.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

05.05.1938 - Dokumentnr: 466 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:753
Servitutt lot seg ikke fremskaffe.

28.04.1939 - Dokumentnr: 405 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:988
Servitutt lot seg ikke fremskaffe.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 102 000,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 7 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.- max 3 betalte kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg boligvideo - 3.250,- hvis dere ønsker kr. 0,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport - faktureres direkte iht avtale kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 170 130,- 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. 3 625,-.

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 31. august 2026

Ansvarlig megler
Kristoffer Eastwood, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 48502050

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.

Lillesandsveien 15

Nabolaget Grimstad sentrum - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grimstad International School ... 18 elever, 2 klasser	**9 min** 0.8 km
Frivoll skole (1-7 kl.) 138 elever, 10 klasser	**12 min** 1 km
Jappa skole (1-7 kl.) 309 elever, 22 klasser	**15 min** 1.2 km
Drottningborg ungdomsskole (8-... 209 elever, 16 klasser	**9 min** 0.8 km
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl... 363 elever, 26 klasser	**11 min** 0.9 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	**9 min** 0.8 km
Drottningborg videregående sko... 200 elever, 7 klasser	**10 min** 6.5 km

Offentlig transport

Berge gård Linje 145	**5 min** 0.4 km
Rise stasjon Linje R50	**17 min** 17.5 km
Kristiansand Kjevik	**35 min**

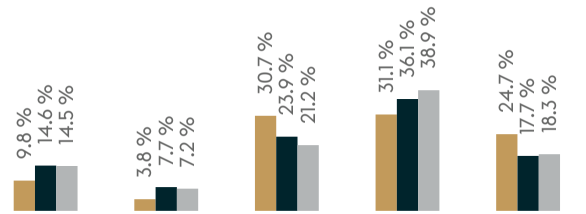
Barnehager

Markveien kulturbarnehage (1-5... 73 barn	**3 min** 0.2 km
Storgaten barnehage (1-5 år) 55 barn	**7 min** 0.6 km
Matilda Natur- og teaterbarneh... 55 barn	**7 min** 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Grimstad	**3 min**
Joker Grimstad	**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

Dahlske Balløkke kunstgress	9 min
Grimstadhallen - squash	10 min
Aktiv Trening Grimstad	7 min
SKY Fitness Grimstad	7 min

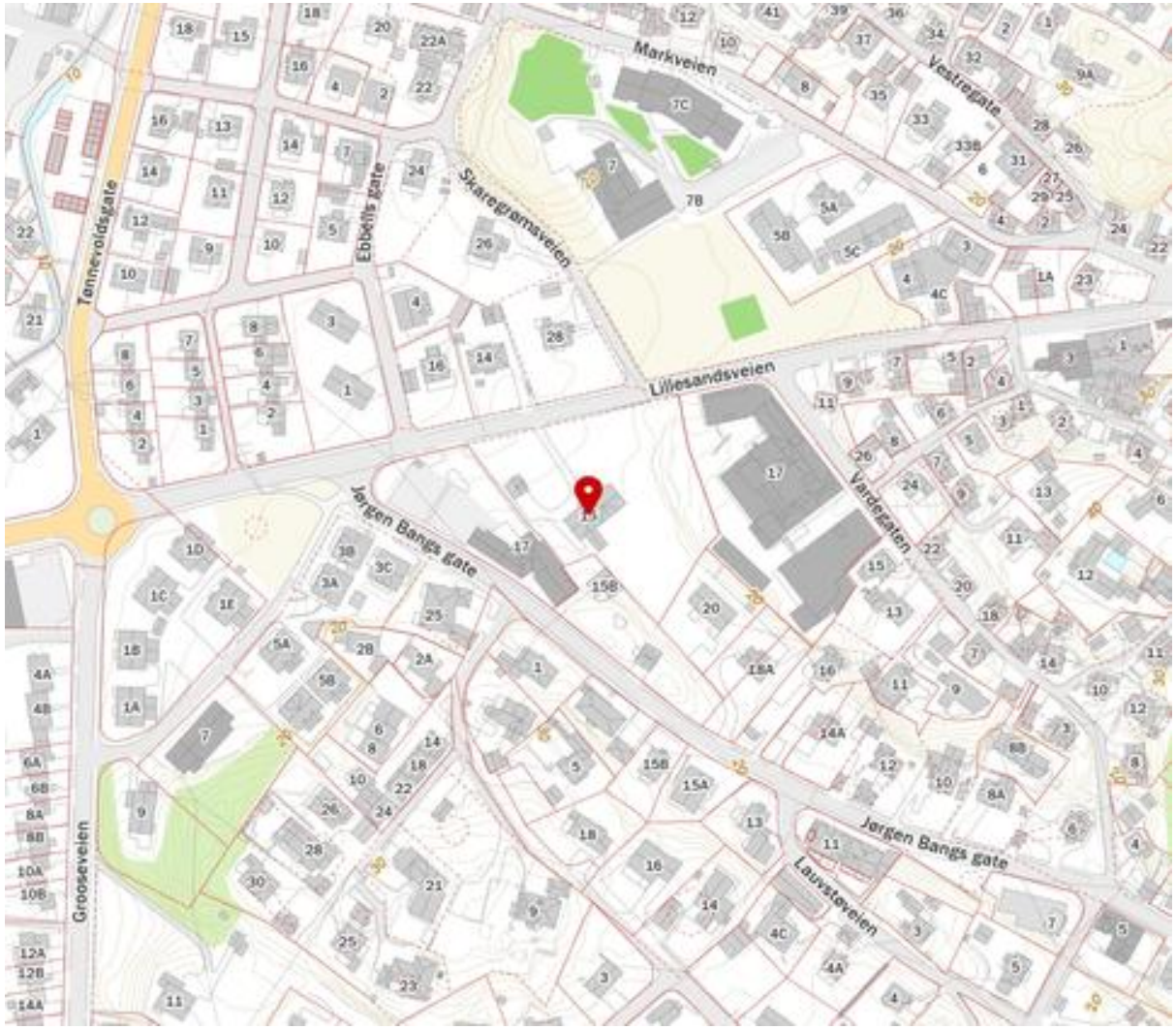
«Guldmand Brygge er et flott sted å bo. Det er godt samhold mellom beboerene, og beliggenheten er så godt som midt i sentrum av Grimstad»

— 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 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Lillesandsveien 15, 4876 GRIMSTAD
GRIMSTAD kommune
gnr. 200, bnr. 987

Sum areal alle bygg: BRA: 431 m² BRA-i: 386 m²



Befaringsdato: 11.08.2026 **Rapportdato:** 24.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20249-2158 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** ZT1361

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian Edvardsen/His bygg AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig

Jens Christian Edvardsen
Uavhengig Takstingeniør
jens@hisbygg.no
901 96 262

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført omkring 1870 og fremstår med et gjennomgående vedlikeholds- og rehabiliteringsbehovsbehov. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har oppnådd høy alder, og det må påregnes renoveringsarbeider.

Taktekking ifølge egenerklæring utbedret i 2005. Det er registrert fukt- og råteskader i takkonstruksjonen, begrenset ventilering og tegn til mangler ved dampsperren. Utvendig er det stedvis råteskader og mangelfull lufting i bordkledningen, samt skjevheter som kan ha sammenheng med eldre setninger. Vinduer og ytterdører har råte, værslitasje og redusert funksjon. Balkongkonstruksjonene har fukt- og råteskader med synlige skjevheter.

Kjeller og konstruksjoner mot grunnen er påvirket av fukt. Forholdet må sees i sammenheng med eldre eller manglende drenering og fuktsikring, terreng som stedvis leder vann mot bygningen samt eldre konstruksjonsoppbygging. Det er også registrert sprekker i grunnmuren og større sprekker og skjevheter i enkelte forstøtningsmurer. Innvendig har boligen eldre og slitte overflater, stedvise fuktskader og merkbare skjevheter i etasjeskillene.

Det er registrert aktivitet av borebiller/husbukk i trekonstruksjoner og spor etter mus i kjeller og takkonstruksjon. Omfanget i lukkede og utilgjengelige konstruksjoner er ikke kjent, og ytterligere skjulte skader kan ikke utelukkes.

Begge badene er eldre og mangler dokumentasjon på tettesjikt. Det er registrert mangler ved våtsoner, fallforhold, slukløsninger og overflater, og våtrommene har et påregnelig rehabiliteringsbehov. Kjøkkeninnredningene og det øvrige tekniske anlegget er også av eldre dato. Vann- og avløpsrør har usikker gjenværende levetid, ventilasjonen er begrenset, og varmtvannsberederen er eldre og har mangler ved tilkobling

Det foreligger ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget. Videre er det registrert skader og sprekker ved pipe og ildsted, samt sikkerhetsmessige avvik ved innvendige og utvendige trapper og rekkverk.

Sammendraget er ikke uttømmende, og rapporten må leses i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

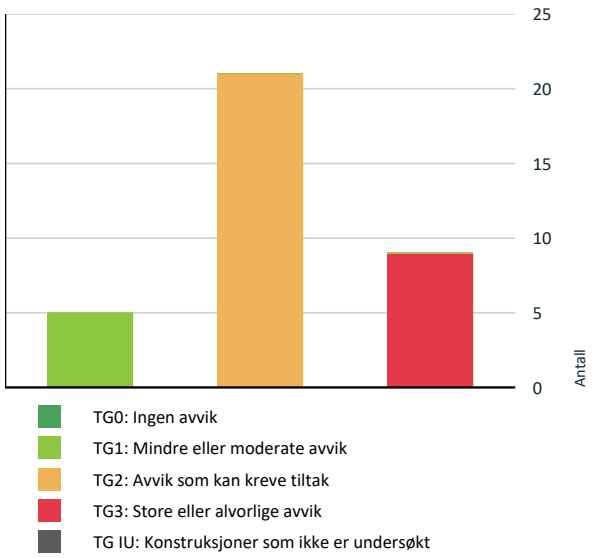
• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje

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

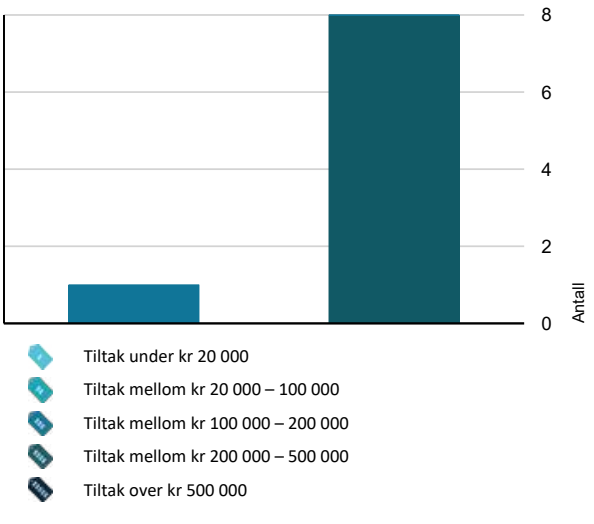
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norges takst har fastsatt for medlemmene.

Undersøkelsen er utført visuelt, kombinert med enkle målinger.

Levetidsbetraktninger er basert på NBI byggdetaljblader 700.320/330
Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessig vurdering.

Takstmann har ingen bindinger til rekvirent og er uavhengig. His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten er ikke vurdert

Gyldig 1 år fra befaringsdato, skulle det være oppdateringer underveis så er det befaringsdato som gjelder.

Rapporten kan ikke brukes flere boligsalg.

Enkelte bilder er tatt med inn i rapporten som er eksempelbilder fra bygningsdeler, tilstandsgrader på de enkelte punkter er utfra en helhetsvurdering.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Taktekking	Gå til side
	Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
	Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
	Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
	Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
	Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

	Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.	Gå til side
	Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.	
	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
	Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.	
	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
	Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.	
	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
	Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1870

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på eksakte årstall

Standard
Normal standard alder tatt i betraktning

Vedlikehold
Bygningen fremstår med behov for renovering utfra bygningsmessig beskrivelse der grad må vurderes individuelt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Utvendig taktekking med teglstein
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Symptomer kan indikere begynnende angrep, med risiko for utvikling av skader over tid.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt metall, befaring er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avskalling, riss/sprekker, løse fuger eller beslag på skorstein som tilsier tiltak.
- Mer enn halvparten forventet levetid passert på renner og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Skader på skorstein kan føre til fuktinntrenging og videre nedbrytning.
- Det anbefales å utbedre skader og sikre tett og stabil utførelse av skorsteinen.
- Mer enn halvparten av forventet levetid er passert, noe som innebærer økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og redusert funksjon.
Takrenner og beslag bør holdes under jevnlig oppsikt og vedlikeholdes etter behov. Utskifting må påregnes når funksjonssvikt, lekkasjer eller vesentlig slitasje oppstår.





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med åstakkonstruksjon, begrenset besiktelse fra luker og innvendig himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Fukt- og råteskader i takkonstruksjonen kan føre til svekket bæreevne og omfattende skader over tid.
- Det anbefales å avdekke og stoppe fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

• Punktert dampsperre kan føre til fuktvandring inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









Tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning.
Befaring er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist noen skråriss som symptom på skjevsetninger.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom bevegelsene øker.







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Generelt enkle vinduer i boligen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.

Renovering av vinduer eller utbytting må vurderes individuelt. Utfra dagens bruk vil vara vinduer anbefales anlagt etter renovering eventuelt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte eller store skader i dører.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







Tilstandsrapport







TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkonger oppført i treverk

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

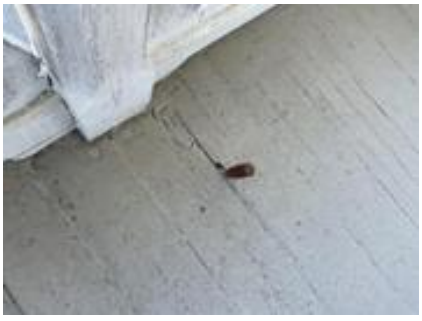
Konsekvens/tiltak

• Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og redusert bæreevne, med risiko for videre skadeutvikling.

Skjevheter i konstruksjoner som relateres til råteskader og svikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp og steintrapp

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er utført visuell befaring av innvendige overflater.
Visuell befaring er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Misfarging, fuktskader og svelling i overflater kan føre til nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer.
• Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Boligen vurderes samlet sett å ha behov for rehabilitering som følge av alder, generell slitasje, synlige overflateskader og registrert fuktproblematikk. Det må påregnes videre undersøkelser for å avklare skadeomfanget og behovet for utbedringer.









TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Undersøkelsen er gjennomført som en stikkprøvebasert visuell kontroll med enkel nivellering på tilfeldig valgte steder. Metoden innebærer at ikke alle rom, flater eller konstruksjoner er undersøkt, og skjulte konstruksjoner er ikke åpnet. Vurderingen gjelder kun forhold som var tilgjengelige og synlige på befaringstidspunktet. Det kan derfor forekomme avvik, feil eller skader som ikke lar seg avdekke gjennom denne typen undersøkelse.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Skjevhetene vil kunne påvirke bruksegenskaper, herunder at inventar vil stå skjevt, samt gi økt slitasje på overflater og installasjoner. Eventuelle utbedringer med oppretting må vurderes individuelt, basert på behov, bruk og ønsket standard. Det kan likevel være hensiktsmessig med nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang.

Som følge av bygningens alder, manglende fuktsikring og oppbygning av såle etter eldre byggeskikk, må det påregnes at kapillært oppsug av fukt fra grunnen kan forekomme.

Kapillært fuktoppsug kan medføre forhøyet fuktbelastning i konstruksjoner mot grunn, med risiko for fuktskader, mugg- og råtedannelse samt påvirkning av inneklima.

Det anbefales vurdering av tiltak for å redusere fuktbelastningen, som etablering av kapillærbrytende sjikt, fuktsperre eller andre relevante fuktsikringstiltak.

Tilstandsrapport







Radon

Beskrivelse

Basert på bygningens alder er det ikke påregnelig at det er etablert radonsperre i konstruksjonen, da dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet. Eventuell radonforekomst kan kun dokumenteres gjennom måling.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspiper med ildsteder
Ved videre undersøkelser ang. pipeløp/ovn trengs det spesialkompetanse og dette er ikke vurdert i denne rapporten, videre undersøkelser kan gjøres av branntilsyn o.l.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.





TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng med betong gulv, murpusset gråsteinsmur/murstein

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Tilstandsrapport

Rom under terreng har fuktpåvirkning som følge av mangelfull isolering og fuktsikring. Oppvarming av bygningen kan medføre økt damptrykk i omkringliggende masser og bidra til fukttransport inn i konstruksjonen. Fukt kan også tilføres gjennom kapillært opptrekk fra grunnen, kondens og eventuelle lekkasjer. Forholdene medfører risiko for mugg- og råteskader i trebaserte konstruksjoner, særlig tilfarergulv, samt deformasjoner og skader i overliggende gulvmaterialer.

Det anbefales utvendig etterisolering samt utbedring av drenering og fuktsikring. Kapillærbrytende sjikt og fuktsperre bør etableres der dette mangler og er praktisk gjennomførbart.

Dersom bygningsmessige tiltak ikke gjennomføres, må det påregnes fortsatt eller økende fuktbelastning, med risiko for videre skadeutvikling og forringet inneklima. I eldre kjellere hvor fullstendig utbedring ikke er praktisk eller økonomisk gjennomførbar, kan et fast avfuktningsanlegg benyttes som et skadebegrensende tiltak. Anlegget bør dimensjoneres og driftes slik at den relative luftfuktigheten holdes på et nivå som begrenser risikoen for fuktskader i treverk og påvirkning av overliggende konstruksjoner. Avfukting erstatter ikke nødvendigvis nødvendig drenering eller øvrig fuktsikring





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Fyllingsdører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

Det anbefales justering av hengsler og eventuelt vedlikehold eller utskifting av beslag der dette er nødvendig. Forholdene har i hovedsak betydning for funksjon og brukskomfort, og vil normalt kunne utbedres



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler på befaringsdagen. Eier er forespurt om kjente forhold knyttet til skadedyr og insekter. Det er ikke utført særskilte undersøkelser eller åpning av konstruksjoner, og skjulte forekomster kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen omfatter kun synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er observert fuktkrevende insekter.
• Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak
• Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.
• Spor etter skadedyr kan indikere aktivitet, med risiko for utvikling av skader over tid.

Det ble registrert synlig aktivitet av borebiller med borehull og ferskt borrestøv i trekonstruksjoner, både i etasjeskillet mot kjeller. Det ble registrert spor etter museaktivitet i form av museavføring i takkonstruksjon og kjeller. Omfanget av eventuell aktivitet og forurensning i veggkonstruksjoner og etasjeskillere er ukjent, da disse bygningsdelene ikke er tilgjengelige for visuell kontroll.

Museaktivitet kan medføre forurensning av konstruksjoner og isolasjon, luktproblemer samt risiko for skader på bygningsmaterialer og tekniske installasjoner. Det kan ikke utelukkes at det foreligger ytterligere skader i utilgjengelige konstruksjoner.

Det anbefales en grundig gjennomgang av grunnmur, kledning og øvrige bygningsdetaljer for å identifisere og tette mulige inntrekksåpninger. Videre må sanering av forurensede områder påregnes, og det anbefales kontroll av skjulte konstruksjoner dersom det er mistanke om omfattende aktivitet eller skader. og i takkonstruksjonen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med forhøyet relativ luftfuktighet over tid, da borebiller trives i fuktpåvirket trevirke.

Pågående aktivitet kan over tid medføre ytterligere nedbrytning av trekonstruksjonene. Dersom fuktforholdene opprettholdes, vil dette kunne gi grunnlag for fortsatt angrep og økt skadeomfang.

Det anbefales å utbedre årsaken til den forhøyede fuktbelastningen ved å redusere den relative luftfuktigheten i bygningen, herunder særlig i krypkjeller og takkonstruksjon. Når fuktforholdene er normalisert, anbefales kontroll av skadeomfanget og vurdering av behov for utskiftning av skadet trevirke og eventuell bekjempelse av borebiller utført av fagkyndig.





Tilstandsrapport





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Belegg på gulv, våtromsplater på vegger
Utstyr: vask, toalett, dusjnisje
Våtrommet er oppført før år 2000 og er utført etter datidens byggeskikk. Det foreligger ikke dokumentasjon på at konstruksjonen oppfyller dagens krav til tettesjikt.
I henhold til NS 3600:2025 skal vanntett sjikt fra denne perioden vurderes til tilstandsgrad 3, uavhengig av om det er synlige skader ved visuell kontroll.
Våtrommet har dermed et påregnelig oppgraderingsbehov ut fra alder, bruk og gjeldende krav.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Manglende hjelpesluk utenfor dusjnisje, manglende bunnbeslag på våtromsplater, eldre teknisk anlegg og overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltagning er foretatt i tilstøtende kjøkken uten å påvise unormale forhold.
Hullborring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med belegg på gulv, belegg i dusjnisje og strie på resterende.
Utstyr: vask med innredning, toalett, dusjnisje, badekar.
Våtrommet er oppført før år 2000 og er utført etter datidens byggeskikk. Det foreligger ikke dokumentasjon på at konstruksjonen oppfyller dagens krav til tettesjikt.
I henhold til NS 3600:2025 skal vanntett sjikt fra denne perioden vurderes til tilstandsgrad 3, uavhengig av om det er synlige skader ved visuell kontroll.
Våtrommet har dermed et påregnelig oppgraderingsbehov ut fra alder, bruk og gjeldende krav.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Manglende våtsoner utfra dagens krav, manglende fallforhold mot sluk med hensyn til rask avrenning.
Badekar står oppå sluk og ikke tilgang.
Både mangler på fallforhold og fallforhold ble registrert.
Eldre teknisk anlegg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltagning er foretatt i tilstøtende soverom uten å påvise unormale forhold.
Hullborring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkplate.
Utstyr: Komfyr

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredning fremstår som eldre og med normal bruksslitasje. Det er registrert mindre overflateskader, merker og slitasje på fronter, skrog og benkeplate som følge av normal bruk over tid. Tekniske installasjoner og komponenter vurderes også å være av eldre dato. Forholdene vurderes å være alders og bruksrelaterte.

Konsekvens/tiltak

• Registrerte forhold vurderes i hovedsak å ha betydning for estetikk og brukskomfort. Det kan være behov for mindre vedlikehold eller justeringer av enkelte komponenter. Som følge av alder må det påregnes gradvis behov for oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen på sikt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.



1. ETASJE > KJØKKEN 2

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate.
Utstyr: Komfyr, oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredning fremstår som eldre og med normal bruksslitasje. Det er registrert mindre overflateskader, merker og slitasje på fronter, skrog og benkeplate som følge av normal bruk over tid. Tekniske installasjoner og komponenter vurderes også å være av eldre dato. Forholdene vurderes å være alders og bruksrelaterte.

Konsekvens/tiltak

• Registrerte forhold vurderes i hovedsak å ha betydning for estetikk og brukskomfort. Det kan være behov for mindre vedlikehold eller justeringer av enkelte komponenter. Som følge av alder må det påregnes gradvis behov for oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen på sikt.





1. ETASJE > KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malt tregulv, malte trevegger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater som riss, sprekker, fuktskade eller svelling.

Konsekvens/tiltak

• Skader på overflater kan tyde på begynnende fuktproblemer eller slitasje, med risiko for videre utvikling og skader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vask, toalett.
Besiktelsen viser ikke større avvik på befaringen

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Røranlegg til vann av kobber
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast som er synlig.

Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte.
Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til lufte spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilering.
Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er installert ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.







Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer. Tilstanden på det elektriske anlegget er ikke vurdert utover enkle visuelle observasjoner, da dette ligger utenfor oppdragets rammer. Det anbefales at tilstandsrapport fra registrert elektroinstallatør legges til grunn for en fullstendig vurdering av anlegget.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.
Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet el-kontroll før bruk.



Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vurderingen av branntekniske forhold er begrenset til en enkel visuell befaring av tilgjengelige og synlige bygningsdeler. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, åpning av konstruksjoner eller nærmere undersøkelser for å verifisere oppbygning, brannmotstand, branncellebegrensende konstruksjoner eller skjulte branntekniske løsninger.

Vurderingen omfatter ikke kontroll eller prosjektering av rømningsveier, branncelleinndeling, seksjonering, bæreevne ved brann, brannalarmanlegg, sprinkleranlegg eller øvrige tekniske brannsikringstiltak. Det er heller ikke kontrollert om bygningen tilfredsstiller gjeldende eller historiske myndighetskrav til brannsikkerhet.

Dersom det foreligger bruksendringer, ombygginger eller andre forhold som kan påvirke bygningens branntekniske løsning, anbefales nærmere vurdering av kvalifisert brannrådgiver. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes på grunnlag av denne visuelle undersøkelsen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke synlig for undertegnede da det ikke er utført grunnundersøkelser.
Det er ikke utført videre undersøkelser eller satt tilstandsgrad på punktet.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand.
Ved visuelle observasjoner er det ikke avdekket fuktsikring.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Natursteinsmurer

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.





TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Eiendommen har forstøtningsmurer rundt deler av boligen. Murene er vurdert ved visuell befaring av de deler som var tilgjengelige. Terrengforhold, vegetasjon og tildekkede partier medfører begrensede muligheter for fullstendig inspeksjon av konstruksjonene.
Tilstanden er derfor vurdert ut fra synlige forhold, og skjulte skader eller svakheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Større sprekker og skjevheter kan tyde på svekket stabilitet i forstøtningsmur, med risiko for videre deformasjon eller i verste fall utglidning/kollaps.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt bygningen har varierende fallforhold, både mot og vekk fra grunnmuren. Fall mot grunnmur kan bidra til økt fuktbelastning på konstruksjoner mot terreng.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

I henhold til fremlagte dokumenter av eier er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med vann og avløp på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2013

Kommentar
Byggeår er satt utfra stemplet tegninger

Standard
Enkel uisolert garasje

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er en frittstående trekonstruksjon fra Igland Garasjen, oppført på støpt fundament/betongplate. Yttervegger er utført med trekledning og taket er tekket med takstein. Det er montert takrenner og nedløp. Garasjen har leddport, sidedør og vinduer. Innvendig er konstruksjonene i hovedsak åpne og synlige.

Utvendig fremstår garasjen med noe alders- og værslitasje. Det registreres vedlikeholdsbehov knyttet til overflatebehandling av trekledning, vindskier, takutstikk og øvrige malte tredetaljer. Takstein har stedvis begroing/mose og fremstår med normal aldring. Takrenner og beslag er montert. Garasjeporten fremstår normalt fungerende med vanlig bruksslitasje.

Innvendig fremstår bærekonstruksjoner og vegger uten synlige vesentlige skader på de tilgjengelige områdene. Det er stedvis misfarging/fuktmerker på plater i takkonstruksjonen, men det ble ikke registrert forhold som ved den visuelle befaringen indikerer vesentlig konstruksjonssvikt. Deler av konstruksjonene var begrenset tilgjengelige for kontroll på grunn av lagrede gjenstander.

Garasjen vurderes samlet å være i normalt fungerende stand ut fra alder og konstruksjon, men med behov for løpende utvendig vedlikehold og overflatebehandling.

Helhetlig tilstandsgrad: TG 1, hovedsakelig begrunnet med alder, værslitasje og vedlikeholdsbehov på utvendige overflater.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	200	9		209	
Loftsetasje	186			186	
SUM	**386**	**9**			
SUM BRA	**395**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Vindfang, bad, kjøkken, toalettrom, kjøkken 2, stuer, gang, kontor, kott, matbod	Bod	
Loftsetasje	Kontor, 6 soverom, bad, gang, bod		

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Lav takhøyde i kjeller del og er ikke målbart

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

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

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	200	987		0	5000 m²	Ifølge opplysninger fra eier utgjør tomten anslagsvis ca. 5 000 m². Anbefales oppmåling for eksakt	Eiet

Adresse

Lillesandsveien 15

Hjemmelshaver

Grigson Edward Harvey, Grigson Elisabeth, Grigson John, Grigson Kristin, Grigson Marianne Tomstad, Grigson Richard Jørgen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1997	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	
2	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Richard Jørgen Grigson	9578-5995-4-564964	2026-08-31 12:00:19

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
31. aug. 2026

Oppdragsnummer
39-0198/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lillesandsveien 15, 4876 GRIMSTAD

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Kristin Grigson, Marianne Tomstad Grigson, Elisabeth Grigson, Richard Jørgen Grigson, Edward Harvey Grigson, John Grigson

Fullmektige
Richard Jørgen Grigson for Marianne Tomstad Grigson, Elisabeth Grigson, Edward Harvey Grigson, John Grigson, Kristin Grigson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. januar 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Helle Margrethe Svanekiær Grigson

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: 8129117
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette ble utført i 1992. Rørlegger firma Liene og Byggmester Thor Gustav Lien

---

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

Eventuell kommentar: Dette ble utført i 1992. Rørlegger firma Liene

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette ble utført i 1992.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma Vårt hus as. Utbedring av taket i 2005. Byttet papp, skiftet lekter og sløyfer. Nye glaserte teglstein på hele fremsiden av taket, fasade nord-nordvest. Gjenbrukt hele teglstein på baksiden.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset har to sikringsskap. Ny kurs i sikringsskapet til hoveddelen. Utført av Eskedal Elektro i 2008 Modernisert sikringsskap i hoveddelen. Utført av Eskedal Elektro i 2019

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Liene as. Koblet på offentlig vann og avløp i 1992

---

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.?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig vann og avløp, selvfall

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Finnes ikke

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny kleberstein vedovn er satt inn i stua i løpet av de siste 5 årene. Ovnen ble kjøpt hos Varmefag på Stoa. Usikker på hvem som installerte den.

---

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?

Ja

Beskriv: Vanndrypp i skap under servant i badeværelset i andre etasje. Det er kun når det renner fra vasken, at den er i bruk, at det drypper.

---

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: Hjørne mellom tilbygg og hovedbygg i andre etasje ved sydvest fasade har en råteskade. Selve vannlekkasjen fra taket er utbedret i forbindelse med nytt tak i 2005. Enkelte glass i vinduene har sprekker. Vinduene med enkelte unntak er fra opprinnelig byggeår

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Riss/sprekker i grunnmur på fremsiden av huset, fasade nord-nordvest. Sprekk i hjørne innvendig i kjeller

---

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

Eventuell kommentar: Det er en innredet leilighet i den enden av bygget. Det er egen inngang og eget sikringsskap, men det er ikke en egen boenhet.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i 2024. Det utarbeides ny rapport for salg.

---

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? Det er angitt arealer i tilstandsrapporten fra 2024

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Huset er satt opp ca 1870. Den gang var det ikke krav til ferdigattest.

---

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

Eventuell kommentar: Huset grenser mot et forsamlingshus på vestsiden mot Jørgen Bangsgate

---

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?

Ja

Beskriv: Nabo på nordsiden har fått lov til å legge snø inn på eiendommen mot at de brøytet oppkjørselen. Det er kun en muntlig avtale. Uviss varighet.

---

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?

Ja

Beskriv: Nabohus, Gnr 200, Bnr 1988, har rett til vedlikehold av vann og avløp som går over tomten. Nabohuset har også rett til tilgang for vedlikehold av hus og mur på tomtegrensen. Det mangler enkelte løpere på noen trapper. På tomten er det opparbeidet noen høyder som mangler gjerder.

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: 39-0198/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Richard Jørgen Grigson	**2026-08-31**

Identifikasjon

Richard Jørgen Grigson

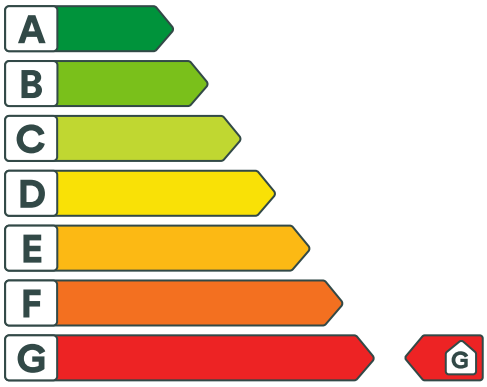
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Lillesandsveien 15, 4876 GRIMSTAD**	
Dato for energimerking **17.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-333995**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **166734215**
Gårdsnummer **200**	Bruksnummer **987**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1870**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **395,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **335,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **465,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **396,27 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **141 626 kWh**



Lillesandsveien 15, 4876 GRIMSTAD

Detaljering

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

Lillesandsveien 15, 4876 GRIMSTAD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

For matrikkelenhet:

Kommune:	4202 - GRIMSTAD
Gårdsnummer:	200
Bruksnummer:	987

Utskriftsdato/klokkeslett:	13.07.2022 kl. 14:40
Produsert av:	Ainhoa Iruretagoyena - 4202
Attestert av:	Grimstad kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	LILLESANDSVEI.15
Etableringsdato:	27.04.1878
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 200 / 987	5 137,4 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		230578	GRIGSON EDWARD HARVEY		LILLESANDSVEIEN 15 B 4876 GRIMSTAD	1 / 12
Hjemmelshaver		140668	GRIGSON ELISABETH		HØGÅSVEIEN 30 1352 KOLSÅS	1 / 12
Hjemmelshaver		021135	GRIGSON HELLE M SVANEKIÆR		LILLESANDSVEIEN 15 B 4876 GRIMSTAD	1 / 2
Hjemmelshaver		260570	GRIGSON JOHN		Lillesandsveien 15B 4876 GRIMSTAD	1 / 12
Hjemmelshaver		150164	GRIGSON KRISTIN		BJØRNSVIKVEIEN 12 A 1341 SLEPENDEN	1 / 12
Hjemmelshaver		091065	GRIGSON MARIANNE TOMSTAD		LILLESANDSVEIEN 15 B 4876 GRIMSTAD	1 / 12
Hjemmelshaver		180372	GRIGSON RICHARD JØRGEN		MARTINSVINGEN 2 1712 GRÅLUM	1 / 12

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6466685	475789		5 069,1 m2	Noen fiktive grenser
2	Teig	Nei	6466672	475926		68,3 m2	Noen fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	12.07.2022	Tinglyst	12.07.2022	irureain	12.07.2022
Oppmålingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	4202 - 200/987	-1 711,9	
		Mottaker	4202 - 200/1988	1 712	
		Berørt	4202 - 200/759	0	
		Berørt	4202 - 200/761	0	
		Berørt	4202 - 200/1740	0	
		Berørt	4202 - 200/1799	0	
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4202 - 200/987		
		Omnummerert fra:	0904 - 200/987		
Grensejustering	29.09.2018			eidesvei	08.10.2018
Oppmålingsforretning/grensejustering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/1740	-6,8	
		Mottaker	0904 - 200/987	6,9	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	26.09.2011	Tinglyst	14.10.2011	0904gug	26.09.2011
Oppmålingsforretning	M 9750	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-242	
		Mottaker	0904 - 200/1910	242	
		Berørt	0904 - Mnr mangler	0	
		Berørt	0904 - 200/842	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Grensejustering	19.12.2000				
Grensejustering	M 7930	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-101,7	
		Mottaker	0904 - 200/844	101,7	
Grensejustering	28.04.1997				
Grensejustering	M 7159	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-10,4	
		Mottaker	0904 - 200/754	10,4	
Grensejustering	28.04.1997				
Grensejustering	M 7159	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-296	
		Mottaker	0904 - 200/756	296	
Grensejustering	05.01.1987				
Grensejustering	M 5328	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-22,5	
		Mottaker	0904 - 200/1144	22,5	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	17.10.1986				
Kart- og delingsforretning	M 5276	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-2 315,7	
		Mottaker	0904 - 200/1740	2 315,7	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	07.08.1980				
Kart- og delingsforretning	M 3974	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-856	
		Mottaker	0904 - 200/1649	856	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	07.08.1980				
Kart- og delingsforretning	M 3976	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-819,2	
		Mottaker	0904 - 200/1648	819,2	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.07.1980				
Kart- og delingsforretning	M 3962	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-879,4	
		Mottaker	0904 - 200/1624	879,4	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.07.1980				
Kart- og delingsforretning	M 3960	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-905,6	
		Mottaker	0904 - 200/1623	905,6	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.07.1980				
Kart- og delingsforretning	M 3959	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-281,2	
		Mottaker	0904 - 200/1622	281,2	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.07.1980				
Kart- og delingsforretning	M 3964	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-872	
		Mottaker	0904 - 200/1621	872	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.07.1980				
Kart- og delingsforretning	M 3963	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-976,1	
		Mottaker	0904 - 200/1620	976,1	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	13.06.1969				
Kart- og delingsforretning	M 1915	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-801,8	
		Mottaker	0904 - 200/583	801,8	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	13.06.1969				
Kart- og delingsforretning	M 1914	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-830,5	
		Mottaker	0904 - 200/582	830,5	
Grensejustering	21.05.1965				
Grensejustering	M 1211	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-226,1	
		Mottaker	0904 - 200/33	226,1	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.11.1963				
Kart- og delingsforretning	M 921	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-1 409,6	
		Mottaker	0904 - 200/587	1 409,6	
Grensejustering	04.10.1962				
Grensejustering	M 722	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-1 920	
		Mottaker	0904 - 204/1	1 920	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	04.10.1961				
Kart- og delingsforretning	M 670	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-1 383,3	
		Mottaker	0904 - 200/585	1 383,3	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	06.01.1959				
Kart- og delingsforretning	M 578	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-1 029	
		Mottaker	0904 - 200/756	1 029	
Grensejustering	05.05.1958				
Grensejustering	M 567	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-2 755	
		Mottaker	0904 - 204/1	2 755	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	29.01.1958				
Kart- og delingsforretning	M 546	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-1 496,8	
		Mottaker	0904 - 200/991	1 496,8	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	29.01.1958				
Kart- og delingsforretning	M 550	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-232,7	
		Mottaker	0904 - 200/750	232,7	
Grensejustering	24.09.1957				
Grensejustering	M 551	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/752	-22,7	
		Mottaker	0904 - 200/987	22,7	
Grensejustering	24.09.1957				
Grensejustering	M 551	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-124,8	
		Mottaker	0904 - 200/752	124,8	
Grensejustering	24.09.1957				
Grensejustering	M 551	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-86,7	
		Mottaker	0904 - 200/752	86,7	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Grensejustering	24.09.1957				
Grensejustering	M 552	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-1 178,5	
		Mottaker	0904 - 200/838	1 178,5	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	06.08.1956				
Kart- og delingsforretning	M 502	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-240	
		Mottaker	0904 - 200/748	240	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	23.12.1954				
Kart- og delingsforretning	M 473	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-748,4	
		Mottaker	0904 - 200/754	748,4	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	18.11.1953				
Kart- og delingsforretning	M 458	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-326,4	
		Mottaker	0904 - 200/744	326,4	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	10.10.1952				
Kart- og delingsforretning	M 439	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-646,3	
		Mottaker	0904 - 200/842	646,3	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Grensejustering	12.12.1951				
Grensejustering	M 419	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-83	
		Mottaker	0904 - 200/839	83	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	10.11.1951				
Kart- og delingsforretning	M 421	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-892,8	
		Mottaker	0904 - 200/841	892,8	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	10.11.1951				
Kart- og delingsforretning	M 420	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-748,7	
		Mottaker	0904 - 200/840	748,7	
Grensejustering	17.09.1951				
Grensejustering	M 413	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-300	
		Mottaker	0904 - 200/773	300	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	15.09.1950				
Kart- og delingsforretning	M 400	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-745	
		Mottaker	0904 - 200/752	745	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	05.09.1950				
Kart- og delingsforretning	M 399				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-1 381	
		Mottaker	0904 - 200/773	1 381	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.02.1949				
Kart- og delingsforretning	M 384				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-125	
		Mottaker	0904 - 200/769	125	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.02.1949				
Kart- og delingsforretning	M 385				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-280	
		Mottaker	0904 - 200/768	280	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.09.1948				
Kart- og delingsforretning	M 375				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-2 585	
		Mottaker	0904 - 200/759	2 585	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	13.02.1947				
Kart- og delingsforretning	M 361				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-1 702,9	
		Mottaker	0904 - 200/837	1 702,9	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Grensejustering	19.09.1946				
Grensejustering	M 356				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-539,5	
		Mottaker	0904 - 200/757	539,5	
Grensejustering	19.09.1946				
Grensejustering	M 357				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-48,2	
		Mottaker	0904 - 200/755	48,2	
Grensejustering	13.05.1946				
Grensejustering	M 347				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-530,4	
		Mottaker	0904 - 200/1450	530,4	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	05.06.1943				
Kart- og delingsforretning	M 299				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-1 437,3	
		Mottaker	0904 - 200/766	1 437,3	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	05.06.1943				
Kart- og delingsforretning	M 300				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-241,6	
		Mottaker	0904 - 200/767	241,6	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Grensejustering	05.04.1943			
Grensejustering	M 301	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0904 - 200/987	-73,5
		Mottaker	0904 - 200/845	73,5
Grensejustering	22.03.1943			
Grensejustering	M 298	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0904 - 200/987	-263,2
		Mottaker	0904 - 200/852	263,2
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	22.03.1943			
Kart- og delingsforretning	M 297	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0904 - 200/987	-1 101,7
		Mottaker	0904 - 200/845	1 101,7
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	14.02.1941			
Kart- og delingsforretning	M 280	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0904 - 200/987	-1 842
		Mottaker	0904 - 200/986	1 842
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.04.1939			
Kart- og delingsforretning	M 240	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0904 - 200/987	-942,8
		Mottaker	0904 - 200/988	942,8

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	14.11.1938			
Kart- og delingsforretning	M 235	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0904 - 200/987	-1 121
		Mottaker	0904 - 200/755	1 121
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	20.05.1938			
Kart- og delingsforretning	M 231	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0904 - 200/987	-532,5
		Mottaker	0904 - 200/757	532,5
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	05.05.1938			
Kart- og delingsforretning	M 226	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0904 - 200/987	-962,5
		Mottaker	0904 - 200/753	962,5
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	04.11.1936			
Kart- og delingsforretning	M 198	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0904 - 200/987	-1 163,9
		Mottaker	0904 - 200/844	1 163,9
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	20.07.1933			
Kart- og delingsforretning	M 131	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0904 - 200/987	-3 972
		Mottaker	0904 - 200/746	3 972

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	11.09.1931				
Kart- og delingsforretning	M 92	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-2 058,3	
		Mottaker	0904 - 200/747	2 058,3	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	15.06.1931				
Kart- og delingsforretning	M 83	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-595	
		Mottaker	0904 - 200/856	595	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	14.04.1931				
Kart- og delingsforretning	M 77	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-1 643,6	
		Mottaker	0904 - 200/1178	1 643,6	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	12.01.1931				
Kart- og delingsforretning	M 66	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-265,8	
		Mottaker	0904 - 200/850	265,8	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	11.12.1930				
Kart- og delingsforretning	M 60	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-656	
		Mottaker	0904 - 200/854	656	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	11.12.1930				
Kart- og delingsforretning	M 61	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-255,5	
		Mottaker	0904 - 200/848	255,5	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	14.11.1930				
Kart- og delingsforretning	M 57	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-1 732,7	
		Mottaker	0904 - 200/1176	1 732,7	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	11.11.1930				
Kart- og delingsforretning	M 56	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-996,9	
		Mottaker	0904 - 200/843	996,9	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	06.11.1930				
Kart- og delingsforretning	M 55	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-1 137,2	
		Mottaker	0904 - 200/741	1 137,2	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	21.10.1930				
Kart- og delingsforretning	M 53	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-1 319,8	
		Mottaker	0904 - 200/751	1 319,8	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	14.10.1930				
Kart- og delingsforretning	M 52	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-258,5	
		Mottaker	0904 - 200/745	258,5	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	20.06.1930				
Kart- og delingsforretning	M 45	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-1 759,7	
		Mottaker	0904 - 200/749	1 759,7	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	21.03.1929				
Kart- og delingsforretning	M 23	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-603,7	
		Mottaker	0904 - 200/838	603,7	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	12.03.1929				
Kart- og delingsforretning	M 21	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-619,7	
		Mottaker	0904 - 200/839	619,7	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	03.05.1927				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	0	
		Mottaker	0904 - 200/862	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	03.08.1922				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	0	
		Mottaker	0904 - 200/576	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	07.02.1922				
Kart- og delingsforretning	M 196	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-168	
		Mottaker	0904 - 200/742	168	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	18.05.1897				
Kart- og delingsforretning	M 177	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	-434	
		Mottaker	0904 - 200/1024	434	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	21.04.1896				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	0	
		Mottaker	0904 - 200/1499	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	24.01.1896				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	0	
		Mottaker	0904 - 200/505	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	24.01.1896				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	0	
		Mottaker	0904 - 200/504	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	02.11.1890				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	0	
		Mottaker	0904 - 200/726	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.04.1878				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 4/13	0	
		Mottaker	0904 - 200/987	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling					
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0904 - 200/987	0	
		Mottaker	0904 - 200/852	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	12.07.2022			irureain	12.07.2022
Oppmålingsforretning	22/6790	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	4202 - 200/987	0	
		Berørt	4202 - 200/1740	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	12.07.2022			irureain	12.07.2022
Oppmålingsforretning	22/6790	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	4202 - 200/759	0	
		Berørt	4202 - 200/987	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	11.10.2012			0904sku	11.10.2012
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0904 - 200/987	0	
		Berørt	0904 - 200/1457	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	26.09.2011			0904gug	26.09.2011
Oppmålingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0904 - Mnr mangler	0	
		Berørt	0904 - 200/987	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	20.09.2011			0904gug	20.09.2011
Avtale om eksisterende grense		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0904 - Mnr mangler	0	
		Berørt	0904 - 200/987	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	12.02.2010			0904sku	12.02.2010
Feilretting					
Feilføring					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0904 - Mnr mangler	0
Berørt	0904 - 200/987	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Lillesandsveien	1500	15						Nei
						Grunnkrets	0205	Vardeheia-Ruffen	
						Stemmekrets:	18	GRIMSTAD	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05060202	Grimstad	
				6466700	475784	Postnr.område:	4876	GRIMSTAD	
						Tettsted:	3523	Grimstad	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	166 734 215			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	360	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6466700	Øst: 475784		Bruksareal totalt:	360	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk			Alternativt areal:	0				
Energikilder:				Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	160	0	160	0	0	0	0	0
H01	1	200	0	200	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1500 Lillesandsveien 15	H0101	Bolig	0	0		0	0	200/987

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På http://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0904 205 141	BOLIGHUS, LILLESANDSVEIEN 15, 4890 GRIMSTAD

Bygningsnr:	300 409 188			Bebygd areal:	44	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	43	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6466709	Øst: 475754		Bruksareal totalt:	43	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig			Bruttoareal annet:				Meldingssak registrer tiltak:	26.11.2013
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring			Bruttoareal totalt:	0			Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak registrer tiltak			Alternativt areal:	0				
Energikilder:				Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	43	43	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	200/987

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		Marianne Tomstad Grigson		Lillesandsveien 15B 4876 GRIMSTAD

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	166 745 861	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6466568 Øst: 475877	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	08.08.2011
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	200/987

Bygningsnr:	166 746 256	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6466641 Øst: 475810	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

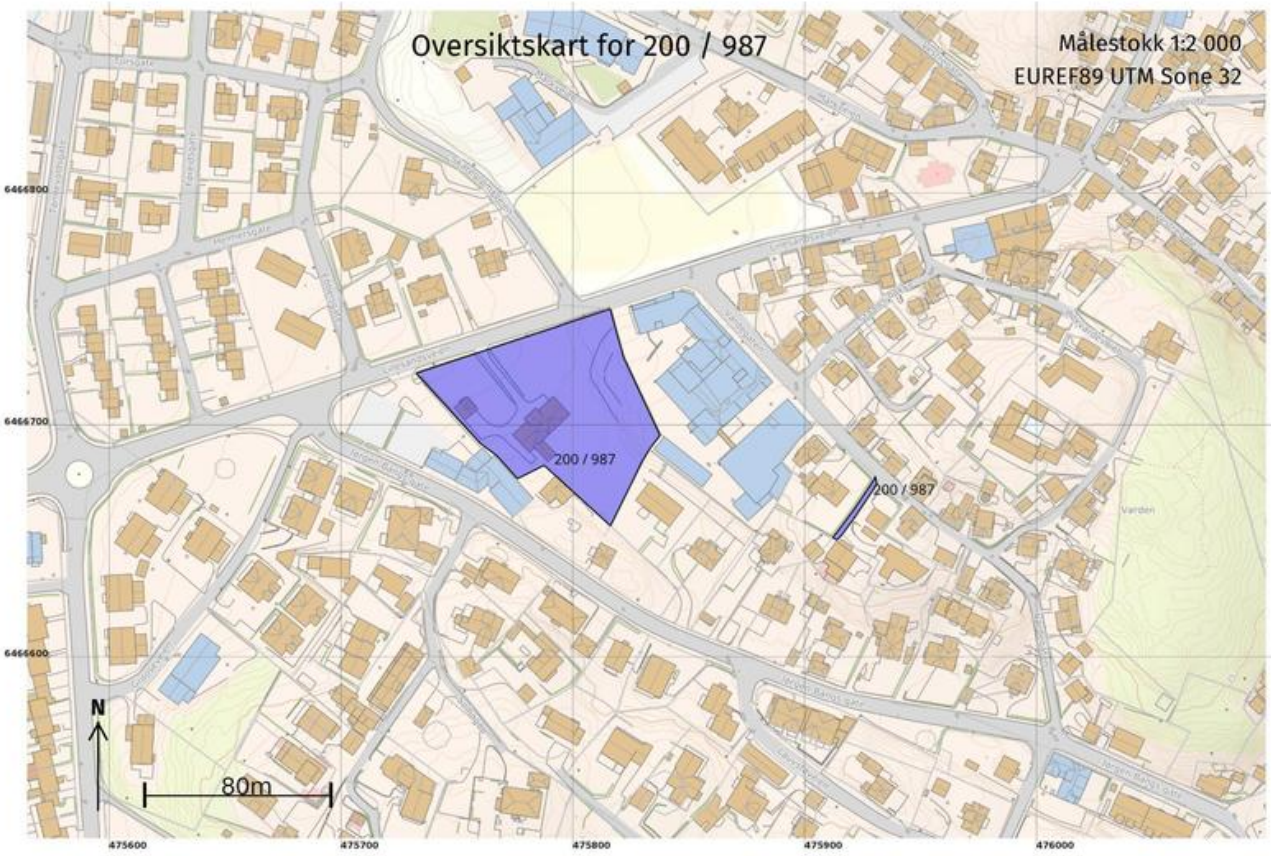
Bruksenheter

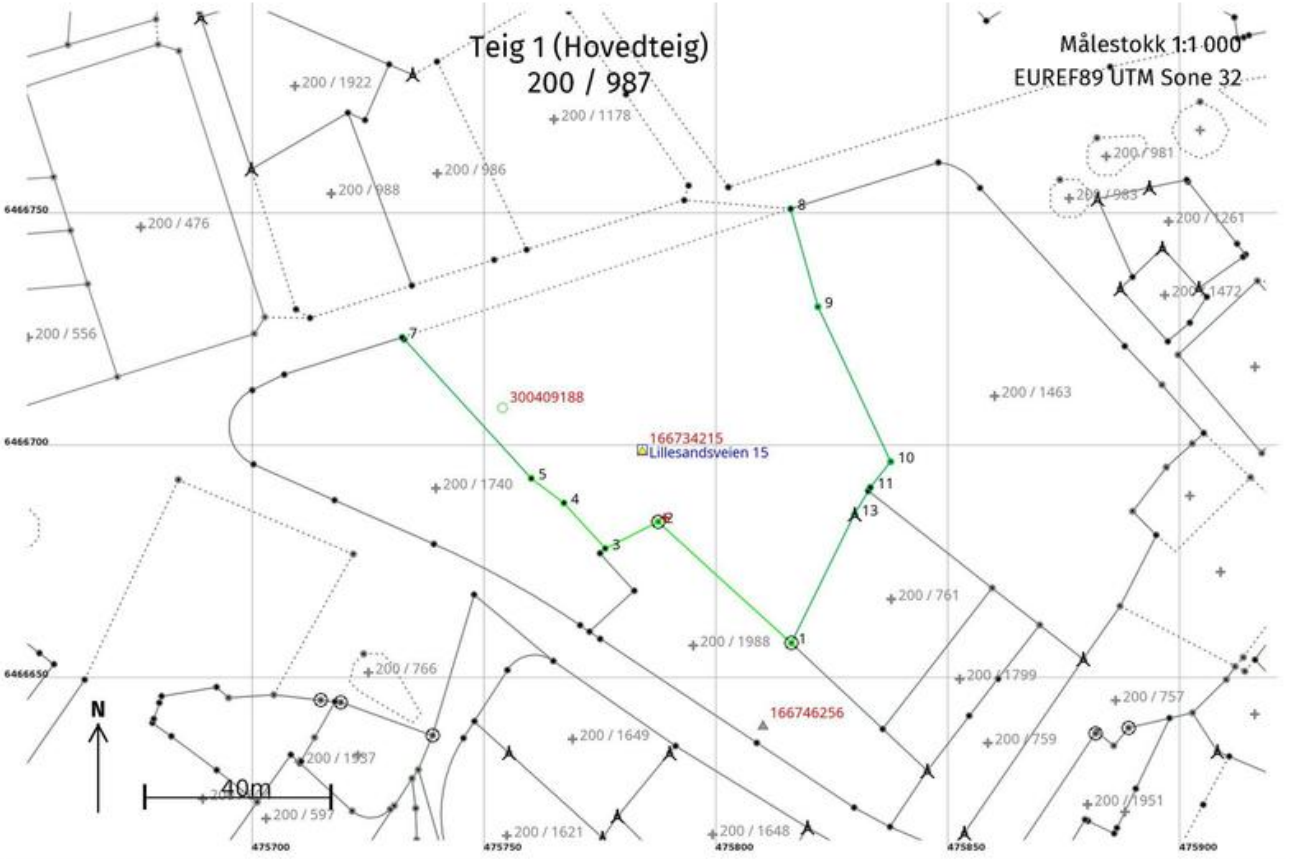
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	200/987

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På http://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0904 205 159	GARASJE, LILLESANDSVN. 15, SKAREGRØM, GRIMSTAD.





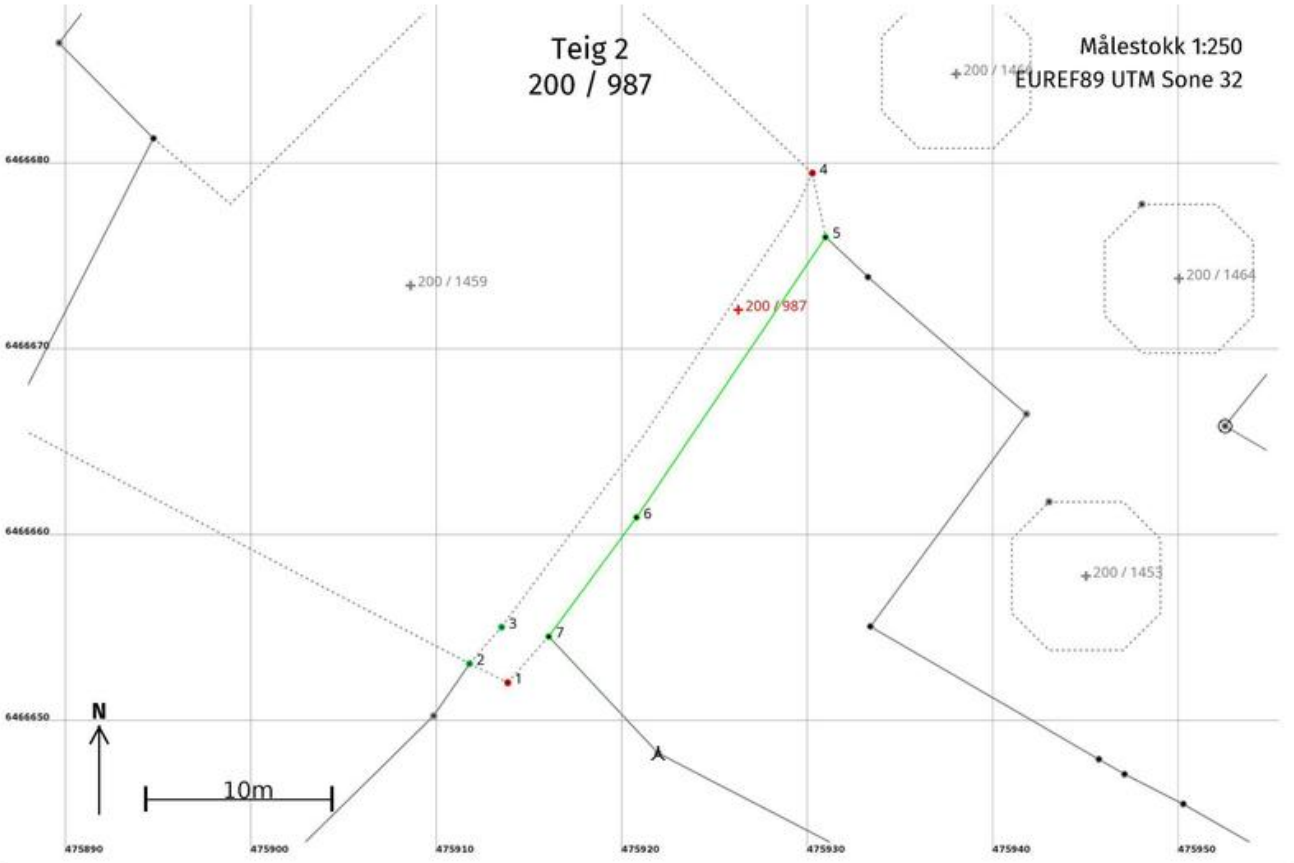
Areal og koordinater

Areal: 5 069,1 Arealmerknad: Noen fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6466685 **Øst:** 475789

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6466658,33	475816,14	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			38,78				
2	6466684,41	475787,44	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			12,77				
3	6466678,65	475776,04		Umerket	99 Ukjent	9	
			13,25			10	
4	6466688,45	475767,12		Umerket	99 Ukjent	9	
			8,80			10	
5	6466693,77	475760,11		Umerket	69 Beregnet	9	
			40,53				
6	6466723,64	475732,71		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			0,61				
7	6466724,09	475732,30		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			88,14	Hjelpelinje fiktiv grense			
8	6466751,75	475815,99		Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			21,86				
9	6466730,69	475821,86	Mur	Murhjørne	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			36,86				
10	6466697,34	475837,55	Mur	Murhjørne	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			7,05				
11	6466691,82	475833,16		Gjerdestolpe	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			0,91				
12	6466691,04	475832,70		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			5,79				
13	6466686,04	475829,79	Fjell	Bolt	10 Terrengmålt	13	
			30,89				



Areal og koordinater

Areal: 68,3 Arealmerknad: Noen fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6466672 **Øst:** 475926

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6466652,27	475913,84		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	999	
			2,30	Hjelpelinje fiktiv grense			
2	6466653,29	475911,78		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			2,61	Hjelpelinje fiktiv grense			
3	6466655,25	475913,51		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	14	
			29,65	Hjelpelinje fiktiv grense			
4	6466679,67	475930,25		Geometrisk hjelpepunkt	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
			3,51	Hjelpelinje fiktiv grense			
5	6466676,23	475930,96		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			18,19				
6	6466661,16	475920,78		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			7,97				
7	6466654,75	475916,05		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			3,32	Hjelpelinje fiktiv grense			

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 200, Bruksnr 987	**Kommune:**	4202	Grimstad
Adresse:				
Veiadresse:	Lillesandsveien 15, gatenr 1500 4876 Grimstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	205 1	Vardeheia-Ruffen Grimstad
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	5060202 3523	Grimstad Grimstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	LILLESANDSVEI.15	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	3
Etableringsdato:	27.04.1878	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	35 879,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser				

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
Annen forretningstype	Forretning:	10.07.2024	Berørt	4202/200/987	0,0
	Matrikkelført:	10.07.2024			
Annen forretningstype	Forretning:	10.07.2024	Berørt	4202/200/987	0,0
	Matrikkelført:	10.07.2024			
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	20.03.2024	Avgiver	4202/200/987	-84,9
	Matrikkelført:	10.07.2024	Mottaker	4202/200/839	84,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.07.2022	Berørt	4202/200/759	0,0
	Matrikkelført:	12.07.2022	Berørt	4202/200/987	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.07.2022	Berørt	4202/200/987	0,0
	Matrikkelført:	12.07.2022	Berørt	4202/200/1740	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.07.2022	Avgiver	4202/200/987	-1 711,9
	Matrikkelført:	12.07.2022	Berørt	4202/200/759	0,0
			Berørt	4202/200/761	0,0
			Berørt	4202/200/1740	0,0
			Berørt	4202/200/1799	0,0
			Mottaker	4202/200/1988	1 712,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4202/200/987	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	29.09.2018	Avgiver	4202/200/1740	-6,8
	Matrikkelført:	08.10.2018	Mottaker	4202/200/987	6,9
Annen forretningstype	Forretning:	11.10.2012	Berørt	4202/200/987	0,0
	Matrikkelført:	11.10.2012	Berørt	4202/200/1457	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.09.2011	Berørt	0904/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	26.09.2011	Berørt	4202/200/987	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.09.2011	Avgiver	4202/200/987	-242,0
	Matrikkelført:	26.09.2011	Berørt	0904/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	4202/200/842	0,0
			Mottaker	4202/200/1910	242,0
Avtale om eksisterende grense	Forretning:	20.09.2011	Berørt	0904/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	20.09.2011	Berørt	4202/200/987	0,0
Feilretting	Forretning:	12.02.2010	Berørt	0904/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	12.02.2010	Berørt	4202/200/987	0,0
Grensejustering	Forretning:	19.12.2000	Avgiver	4202/200/987	-101,7
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/844	101,7
Grensejustering	Forretning:	28.04.1997	Avgiver	4202/200/987	-10,4
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/754	10,4
Grensejustering	Forretning:	28.04.1997	Avgiver	4202/200/987	-296,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/756	296,0
Grensejustering	Forretning:	05.01.1987	Avgiver	4202/200/987	-22,5
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/1144	22,5
Kart- og delingsforretning	Forretning:	17.10.1986	Avgiver	4202/200/987	-2 315,7
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/1740	2 315,7
Kart- og delingsforretning	Forretning:	07.08.1980	Avgiver	4202/200/987	-856,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/1649	856,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	07.08.1980	Avgiver	4202/200/987	-819,2
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/1648	819,2

Kart- og delingsforretning	Forretning:	28.07.1980	Avgiver	4202/200/987	-879,4
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/1624	879,4
Kart- og delingsforretning	Forretning:	28.07.1980	Avgiver	4202/200/987	-281,2
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/1622	281,2
Kart- og delingsforretning	Forretning:	28.07.1980	Avgiver	4202/200/987	-905,6
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/1623	905,6
Kart- og delingsforretning	Forretning:	28.07.1980	Avgiver	4202/200/987	-976,1
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/1620	976,1
Kart- og delingsforretning	Forretning:	28.07.1980	Avgiver	4202/200/987	-872,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/1621	872,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	13.06.1969	Avgiver	4202/200/987	-830,5
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/582	830,5
Kart- og delingsforretning	Forretning:	13.06.1969	Avgiver	4202/200/987	-801,8
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/583	801,8
Grensejustering	Forretning:	21.05.1965	Avgiver	4202/200/987	-226,1
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/33	226,1
Kart- og delingsforretning	Forretning:	28.11.1963	Avgiver	4202/200/987	-1 409,6
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/587	1 409,6
Grensejustering	Forretning:	04.10.1962	Avgiver	4202/200/987	-1 920,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/204/1	1 920,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	04.10.1961	Avgiver	4202/200/987	-1 383,3
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/585	1 383,3
Kart- og delingsforretning	Forretning:	06.01.1959	Avgiver	4202/200/987	-1 029,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/756	1 029,0
Grensejustering	Forretning:	05.05.1958	Avgiver	4202/200/987	-2 755,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/204/1	2 755,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	29.01.1958	Avgiver	4202/200/987	-232,7
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/750	232,7
Kart- og delingsforretning	Forretning:	29.01.1958	Avgiver	4202/200/987	-1 496,8
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/991	1 496,8
Grensejustering	Forretning:	24.09.1957	Avgiver	4202/200/752	-22,7
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/987	22,7
Grensejustering	Forretning:	24.09.1957	Avgiver	4202/200/987	-86,7
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/752	86,7
Grensejustering	Forretning:	24.09.1957	Avgiver	4202/200/987	-124,8
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/752	124,8
Grensejustering	Forretning:	24.09.1957	Avgiver	4202/200/987	-1 178,5
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/838	1 178,5
Kart- og delingsforretning	Forretning:	06.08.1956	Avgiver	4202/200/987	-240,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/748	240,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	23.12.1954	Avgiver	4202/200/987	-748,4
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/754	748,4
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.11.1953	Avgiver	4202/200/987	-326,4
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/744	326,4

Kart- og delingsforretning	Forretning:	10.10.1952	Avgiver	4202/200/987	-646,3
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/842	646,3
Grensejustering	Forretning:	12.12.1951	Avgiver	4202/200/987	-83,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/839	83,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	10.11.1951	Avgiver	4202/200/987	-892,8
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/841	892,8
Kart- og delingsforretning	Forretning:	10.11.1951	Avgiver	4202/200/987	-748,7
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/840	748,7
Grensejustering	Forretning:	17.09.1951	Avgiver	4202/200/987	-300,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0904/200/773	300,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.09.1950	Avgiver	4202/200/987	-745,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/752	745,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	05.09.1950	Avgiver	4202/200/987	-1 381,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0904/200/773	1 381,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	28.02.1949	Avgiver	4202/200/987	-125,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0904/200/769	125,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	28.02.1949	Avgiver	4202/200/987	-280,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/768	280,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	26.09.1948	Avgiver	4202/200/987	-2 585,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/759	2 585,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	13.02.1947	Avgiver	4202/200/987	-1 702,9
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/837	1 702,9
Grensejustering	Forretning:	18.09.1946	Avgiver	4202/200/987	-539,5
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/757	539,5
Grensejustering	Forretning:	18.09.1946	Avgiver	4202/200/987	-48,2
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/755	48,2
Grensejustering	Forretning:	12.05.1946	Avgiver	4202/200/987	-530,4
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/1450	530,4
Kart- og delingsforretning	Forretning:	05.06.1943	Avgiver	4202/200/987	-1 437,3
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/766	1 437,3
Kart- og delingsforretning	Forretning:	05.06.1943	Avgiver	4202/200/987	-241,6
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/767	241,6
Grensejustering	Forretning:	05.04.1943	Avgiver	4202/200/987	-73,5
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/845	73,5
Grensejustering	Forretning:	22.03.1943	Avgiver	4202/200/987	-263,2
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/852	263,2
Kart- og delingsforretning	Forretning:	22.03.1943	Avgiver	4202/200/987	-1 101,7
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/845	1 101,7
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.02.1941	Avgiver	4202/200/987	-1 842,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/986	1 842,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	28.04.1939	Avgiver	4202/200/987	-942,8
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/988	942,8
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.11.1938	Avgiver	4202/200/987	-1 121,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/755	1 121,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.05.1938	Avgiver	4202/200/987	-532,5
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/757	532,5

Kart- og delingsforretning	Forretning:	05.05.1938	Avgiver	4202/200/987	-962,5
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/753	962,5
Kart- og delingsforretning	Forretning:	04.11.1936	Avgiver	4202/200/987	-1 163,9
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/844	1 163,9
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.07.1933	Avgiver	4202/200/987	-3 972,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/746	3 972,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	11.09.1931	Avgiver	4202/200/987	-2 058,3
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/747	2 058,3
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.06.1931	Avgiver	4202/200/987	-595,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0904/200/856	595,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.04.1931	Avgiver	4202/200/987	-1 643,6
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/1178	1 643,6
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.01.1931	Avgiver	4202/200/987	-265,8
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/850	265,8
Kart- og delingsforretning	Forretning:	11.12.1930	Avgiver	4202/200/987	-255,5
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/848	255,5
Kart- og delingsforretning	Forretning:	11.12.1930	Avgiver	4202/200/987	-656,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/854	656,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.11.1930	Avgiver	4202/200/987	-1 732,7
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/1176	1 732,7
Kart- og delingsforretning	Forretning:	11.11.1930	Avgiver	4202/200/987	-996,9
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/843	996,9
Kart- og delingsforretning	Forretning:	06.11.1930	Avgiver	4202/200/987	-1 137,2
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/741	1 137,2
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.10.1930	Avgiver	4202/200/987	-1 319,8
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/751	1 319,8
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.10.1930	Avgiver	4202/200/987	-258,5
	Matrikkelført:		Mottaker	0904/200/745	258,5
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.06.1930	Avgiver	4202/200/987	-1 759,7
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/749	1 759,7
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.03.1929	Avgiver	4202/200/987	-603,7
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/838	603,7
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.03.1929	Avgiver	4202/200/987	-619,7
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/839	619,7
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.05.1927	Avgiver	4202/200/987	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0904/200/862	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.08.1922	Avgiver	4202/200/987	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/576	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	07.02.1922	Avgiver	4202/200/987	-168,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/742	168,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.05.1897	Avgiver	4202/200/987	-434,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/1024	434,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.04.1896	Avgiver	4202/200/987	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/1499	0,0

Kart- og delingsforretning	Forretning:	24.01.1896	Avgiver	4202/200/987	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/505	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	24.01.1896	Avgiver	4202/200/987	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/504	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	02.11.1890	Avgiver	4202/200/987	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/726	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.04.1878	Avgiver	4202/4/13	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/987	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:		Avgiver	4202/200/987	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/852	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lillesandsveien 15	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	360,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	360,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	166734215			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	200,0		200,0			
H02		160,0		160,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	904 205 141	Bolighus, Lillesandsveien 15, 4890 Grimstad	1875-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:		Sommersted for skipsreder bang ?	
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

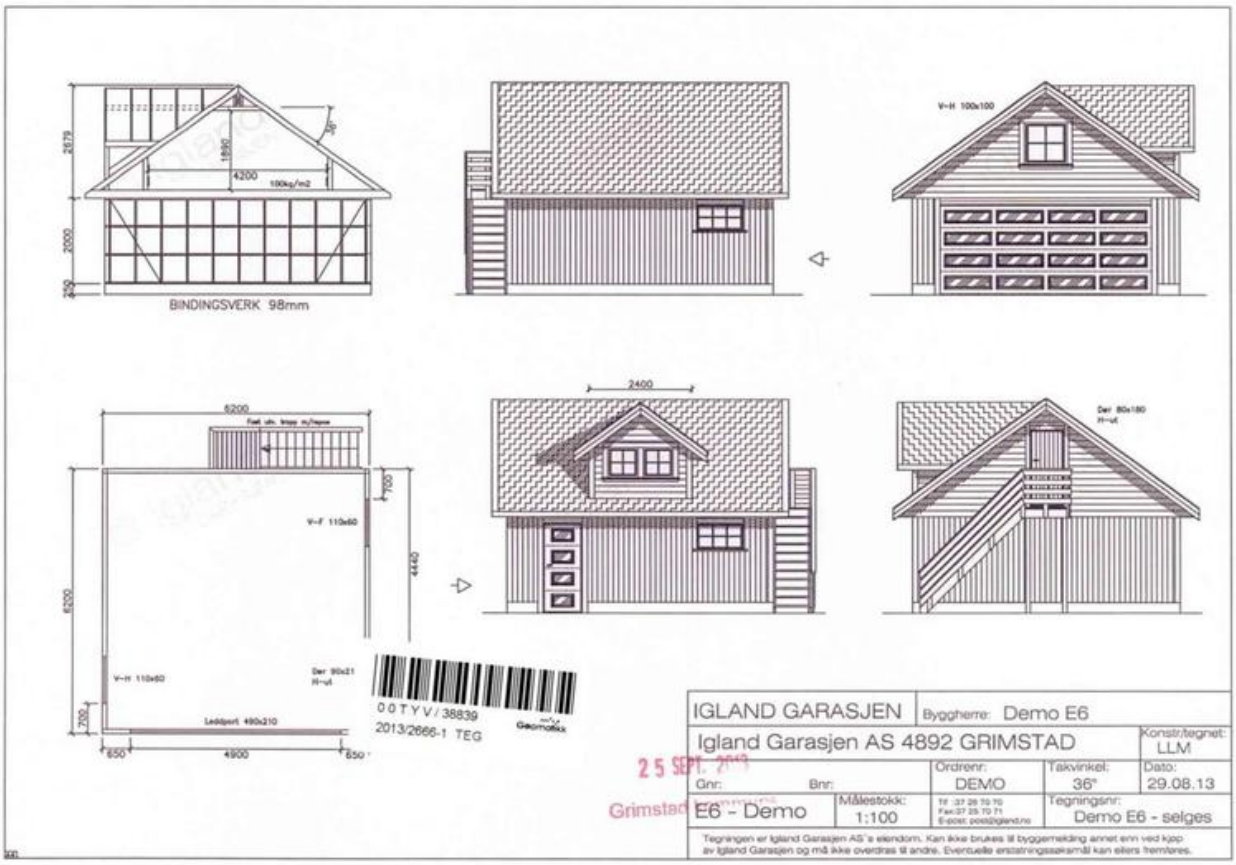
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	44,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak registrer tiltak	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	43,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	43,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300409188			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			43,0	43,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.


BINDINGSVERK 98mm
V-H 100x100
2400
V-F 110x60
V-H 110x60
Ledport 490x210
00TYV/38839
2013/2666-1 TEG
25 SEPT. 2013
IGLAND GARASJEN
Byggherre: Demo E6
Igland Garasjen AS 4892 GRIMSTAD
Konstr/tegnet: LLM
Gnr:
Bnr:
Ordrenr: DEMO
Takvinkel: 36°
Dato: 29.08.13
E6 - Demo
Målestokk: 1:100
Tegningsnr: Demo E6 - selges
Tegningen er Igland Garasjen AS' eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.

RIKSANTIKVAREN

REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN

skjema versjon april 1991 (Bokmål)



OBJEKT	BOLIGHUS, LILLESANDSVEIEN 15, 4890 GRIMSTAD
EIER (navn, postadresse)	Kirsten Bang Hella Gregson Kristiansvei 31, 4633 Kristiansand
BRUKER (navn, postadresse)	

ARKIV/KARTREF

1	OBJEKTNUMMER	Kommunenummer: 0904	Registreringskrets nummer: 205 — Hus løpenummer: 141
2	FOTONUMMER	Filmnr. 099 — Bildenr. I. 01 h. 06	Filmnr. — Bildenr. I. h.
		Filmnr. — Bildenr. I. h.	Filmnr. — Bildenr. I. h.
3	KARTBLADNR.	Karttype: 3	Kartblad: SP 00A-1-7

LOKALISERING

5	KOMMUNE	Kommunenavn: GRIMSTAD	Topografisk betegnelse navn / nr.: GRIMSTAD 194
6	TOPOGR BETEGN.		
7	MATRIKKEL	G.nr. 200 — B.nr. 987 — Feste- — Underfeste-	G.nr. — B.nr. — Feste- — Underfeste-
		Merknad	
9	EIENDOMMENS	Dialektform	Offisiell form
10	NAVN		
11	VEI / GATEADR.	Vei / gatenavn: LILLESANDSVEIEN — Nr.: 15 — Bokstav	
48	LOKAL BETEGN. PÅ HUSET	BOLIGHUS	Merknad

Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)

SE VEDLEGG

FUNKSJON OG MILJØ

12	OPPR. FUNKSJON (FORMÅL)	Kode 1: 311 — 2 — 3 — 4	Merknad: SOMMERSTED FOR SKIPPREDER BANG?
13	NÅV. FUNKSJON (FORMÅL)	Kode 1: 211 — 2 — 3 — 4	Merknad
14	OPPR. SOSIAL SAMMENHENG	1. Embetsverk m.m. — 2. Næringsdriv.: 3 — 3. Tjenestemenn	Merknad
15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	1. Selvstendig: fritst ○ s.bygd. ○ — 2. Del av anlegg (gruppe): fritst ⊗ s.bygd. ○	Merknad
16	FYSISK MILJØ-SAMMENHENG	1. Større tettsted (by): 1 — 2. Mindre tettsted — 3. Gårdsbruk (innmark) — 4. Seter — 5. Annet grisgrendt strøk — 6. Utbygget strøk	Merknad

S0oET/47060885 Geomatikk

50	REFERANSE	

BYGGEMÅTE M.M.

17	KONST. AV UNDERBYGNINGEN	1. Grunnmur: 1	2. Pilarer, laftestein e. l.				Merknad
18	UTNYTT. KJELLER / UNDERET.	1. Oppfylt	2. Ganghøyde: 2	3. Kryperom	4. Åpen		Merknad
19	KONSTRUKSJON AV YTTERVEGG	1. Tre: 3	2. Mur	3. Støpt	4. Metall	5. Blandings-	6. Annet — Merknad
20	FASADEKLEDNING	1. Ingen	2. Jord, torv	3. Tre: 3	4. Stein	5. Sement	6. Plater — 7. Papp, plast — 9. Annet — Merknad
21	TAKFORM	1. Saltak: 1	2. Valm m.m.	3. Pult, flatt	4. Hvelv, kup.	9. Annet	Merknad: LAVE KOT MOT NABOHUS VINKELBYGNING MOT VEST
22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	1. Never, torv	2. Tre	3. Naturstein	4. Teglstein: 2	5. Sementstein	6. Plater — 7. Papp, plast — 9. Annet — Merknad
23	ETASJETALL	1 et.	1½et. ⊗	2 et.	2½et.	3 et.	3½et. — 4 et. — 4½et. — 5 et. — Merknad
24 25	HOVEDMÅL / TALL PÅ SKORSTEINER	Lengde: 2220 cm	Bredde: 860 cm	Skorstein: 3 stk			Merknad

ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M.M.

28	TIDFESTING / BYGGEÅR	Tidskode 1: 1874	Merknad: TOMTA AVS FRADELT I 1874
29	TILBYGGING / OMBYGGING	Tidskode 1 — 2 — 3	Merknad — Merknad forts.
30	FLYTTING	Tidskode 1 — 2 — 3	Merknad
31	REVET / BRENT / FALT I RUIN	Tidskode	Merknad
32	VEDLIKEHOLDS-SITUASJON	1. God stand: 1 — 2. Beg. forfall — 3. Langt kommet forfall — 4. Ruin	Merknad
33	VEDTAK OM VERN OG RETNINGS-GIVENDE PLANER	1. Regulert til bevaring pbl. § 25.6 ○ — 2. Klausulering etter kommuneplan pbl. § 20-4.4 ○	Retningsgivende planer
34	EIERS / BRUKERS MENING OM HUSET	1. Bevaring på stedet — 2. Bevaring annet sted på samme eiendom — 3. Flytting / salg til annen eiendom — 4. Forfall / riving for godt	
35	FREDNING / SIKRING	1. Ingen fredning / sikring ⊗ — 2. Kml. §4 ○ — 3. Kml. §5 ○ — 4. Kml. §6 ○ — 5. Kml. §15 ○ — 6. Kml. §21 ○ — 7. Tinglyst vern- og vedlikeholdsavtale ○	

DIVERSE OPPLYSNINGER

37	REGISTRERT / OPPMÅLT FØR?	JA ⊗ NEI ○ — EIER: HAR TEGNINGER
38	ELDRE FOTOGRAFIER / TEGNINGER?	JA 1 NEI ○ — FAMILIENS EIE
39	FORSIKRINGSSELSKAP	UKJ.
40	INNSKRIFTER, DEKOR M.M.	
41	BYGGHERRE	SKIPPREDER BANG
42	BYGGMESTER / ARKITEKT	BANG
43	ANDRE OPPLYSNINGER	

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:

GRIMSTAD — 15/8-92 — Torunn Wilhelmsen

Sted — Dato — Underskrift

REGISTRERINGEN ER REVIDERT / SUPPLERT / AJOURFØRT:

Sted — Dato — Underskrift

141

SYMBOLER FOR KONTROLLFELTENE: V – rubrikken utfylt, opplysningen sikker; ? – " " " , " usikker/mangler; O – " " ikke " , " mangler; X – " " " , rubrikken irrelevant

□ – fylles ut med kodesiffer

○ – fylles ut med kryss

Grimstad Kommune

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

Megleropplysninger

1900 Kommunale avgifter og gebyr:

Lillesandsveien 15, 4876 Grimstad

200/987

Kommunale avgifter og gebyr utgjør pr termin:

Eiendom: 10710 - 200/987/0/0 - Lillesandsveien 15

Produkt	Beskrivelse		Enh	Ant.	Enhetspris	Netto
603400	*Feie/Tilsynsgebyr | 01.08.2026 - 01.09.2026 | 1 stk | Årsbeløp kr 452,48*		Pr termin	1,00	37,71	37,71
603410	*Feie/Tilsynsgebyr tillegg | 01.08.2026 - 01.09.2026 | 2 stk | Årsbeløp kr 541,68*		Pr termin	1,00	45,14	45,14
603510	*Eiendomsskatt bolig | 01.08.2026 - 01.09.2026 | 4 550 000 x 3,60 promille| Årspris 16 379*		Pr termin	1,00	1 364,92	1 364,92
604100	*Vann forbruk | 01.08.2026 - 31.08.2026 | Enhetspris 7,30 pr m3*	(M)	Pr termin	1,00	95,00	95,00
604150	*Abonnement vann | 01.08.2026 - 31.08.2026 | 1,00 stk | Årsbeløp kr 1 357*	(M)	Pr termin	1,00	113,08	113,08
604200	*Avløp forbruk | 01.08.2026 - 31.08.2026 | Enhetspris 13,98 pr m3*	(M)	Pr termin	1,00	174,75	174,75
604203	*Abonnement avløp | 01.08.2026 - 31.08.2026 | 1,00 stk | Årsbeløp kr 2 372*	(M)	Pr termin	1,00	197,63	197,63
			Netto:			**2 028,23**
			Brutto:		**NOK**	**2 115,30**

Mva. middels sats 15% (M): **NOK 87,07** Grunnlag **NOK 580,46**

Det er 12 terminer i året.

Ref:

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.

Grimstad kommune
Adresse Postboks 123, 4891
Telefon

Utskriftsdato: 10.08.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 987
Adresse: Lillesandsveien 15, 4876 GRIMSTAD
Referanse: 39-0198/26

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar
Fant ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen i Lillesandsveien 15 (200/987). Heller ingen tegninger, men la ved sefrak-registreringa.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Grimstad kommune
Adresse Postboks 123, 4891
Telefon

Utskriftsdato: 13.08.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 987
Adresse: Lillesandsveien 15, 4876 GRIMSTAD
Referanse: 39-0198/26

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

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.

Kommuneplan

Adresse: Lillesandsveien 15, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/987/0/0

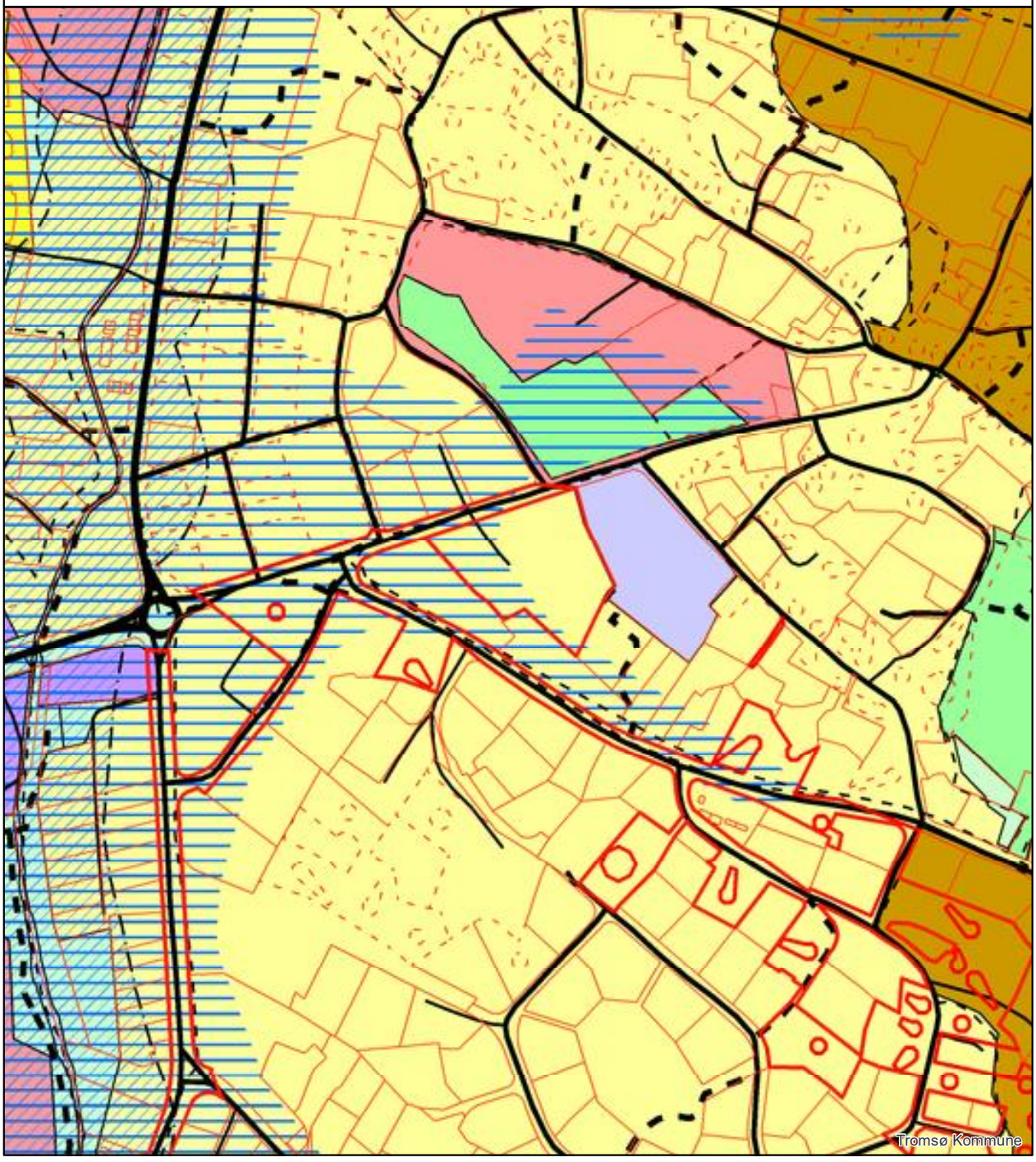
Grimstad kommune

N

Planident:	0
Ikrafttredelsesdato:	21.10.2019
Plannavn:	Grimstad
Bestemmelser:	https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0
Formål:	Boligbebyggelse nåværende, LNRF, nåv., Næringvirksomhet nåværende, Sentrumsformål nåværende, Tjenesteyting nåværende

Målestokk: 1:3,000
Dato: 2026-08-10

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

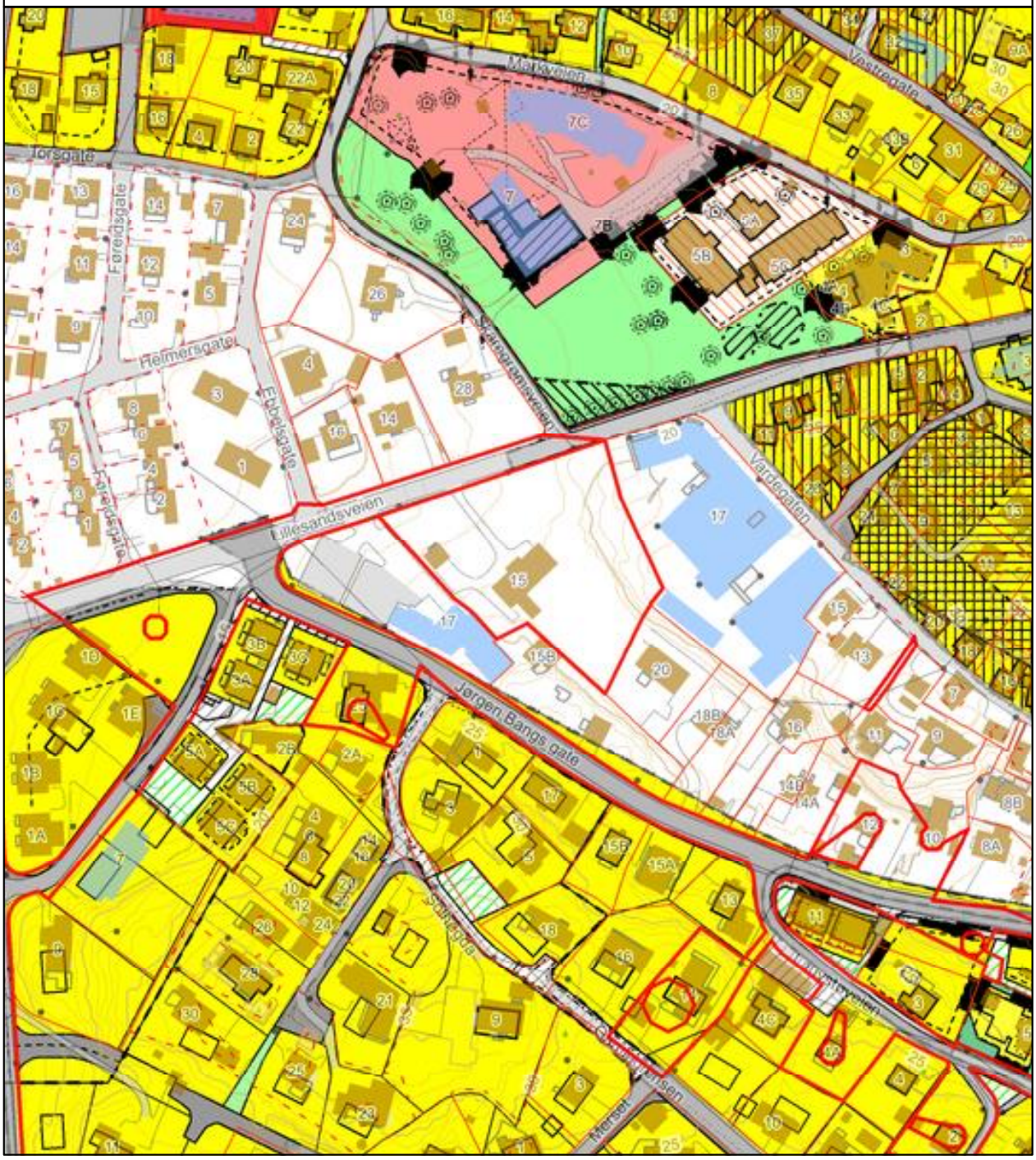
Reguleringsplan

Adresse: Lillesandsveien 15, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/987/0/0

Grimstad kommune

N

Planident:	201,46,183,159,74,326,71,70,68,226,188,225,162,220	Målestokk:	1:2,000
Ikrafttredelsesdato:	7.12.2021,21.5.2007,4.7.2017,23.11.1979,25.6.2014,31.5.2010,27.10.2008,28.1.2020,27.10.1983,5.3.2013,31.3.19		
Plannavn:	GAMLEGRENSEN/JØRGEN BANGS GATE, UNIVERSITETSOMRÅDET, JØRGEN BANGSGT./VESTERLED, KIRKENGA, Endring, Lillesandsveien, Skaregrømsveien og Markveien,		
Formål:	VESTERLED - GROOSEVEIEN - ØYGARDSDALEN, LAUVSTØ, LAUVSTØVEIEN 5, Groosevn 5 og Jørgen Bangsgt 29, 2011 - Kjøreveg, 2012 - Gate med fortau, 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl., Jørgen Bangsgt. 7 - 11, Mindre endring Fv48 Lillesandsveien , KIRKENGA, 2019 - Annen veggrunn, grøntareal, Kommunedelplan sentrum, Bydelen, Grooseveien 2, Vesøygaten 5 Annen veggrunn , FRIOMRÅDER, Felles avkjørsel, Felles gangareal, Felles grøntareal, Felles lekeareal for barn, Felles parkeringsplass, Gang- / sykkelveg, Gangveg, Kjørevei, Område for særskilt angitt allmennyttig formål, Områder for boliger m/tilhørende anlegg, Områder for kontor		
Hensynssone:	KpSikringSone		



Tegnforklaring -

Reguleringsplan

OmrDerByplanenErGjeldende

1242 - Avkjørsel

1271 - Eksisterende tre som skal bevares

Reguleringsplan hensynssonegrense

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

1203 - Regulert tomtegrense

1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsplanomriss

RpAngittHensynSone

RpSikringSone

641 - Restriksjonsområde flyplass

660 - Bevaringsområder

661 - Bevaring av bygninger

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Kjørevei

Annen veggrunn

Gangveg

Parkeringsplass

FRIOMRÅDER

Turveg

Annet friområde

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

1110 - Boligbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting

1610 - Lekeplass

1803 - Bolig, tjenesteyting

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

3040 - Friområde

3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning



Bestemmelser og retningslinjer Kommuneplans arealdel 2019 – 2031 med innsigelser

Kommunestyremøte 27.10.2020

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel består av plankart, juridisk bindende bestemmelser, tilhørende retningslinjer og planbeskrivelse.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer er gjengitt under. Bestemmelser er angitt med *paragraftegn* før bestemmelsen, retningslinjer er angitt med «*retningslinje*».

Innholdsfortegnelse

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER 1

§ 1. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel 4
§1.1 Rettsvirkninger, jf. pbl § 11-6 4
§ 1.2 Forholdet til regionale planer, eldre kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5) 4
§ 2. Generelle bestemmelser (pbl kapittel 11) 4
§ 2.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1) 4
§ 2.2 Utbyggingsavtaler (pbl §11-9 nr. 2, jf. kap 17) 5
§ 2.3 Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl §11-9 nr. 3) 5
§ 2.4 Rekkefølgekrav (pbl §11-9 nr. 4) 5
§ 2.5 Byggegrenser (pbl §11-9 nr. 5) 5
§ 2.6 Funksjonskrav til ulike formål (pbl §11-9 nr. 5) 6
§ 2.7 Universell utforming (pbl §11-9 nr. 5) 6
§ 2.8 Uteareal for opphold, lek og rekreasjon (pbl §11-9 nr.5) 6
§ 2.9 Parkering (pbl §11-9 nr. 5) 8
§ 2.10 Skilt og reklame (pbl §11-9, nr 5) 11
§ 2.11 Grønnstruktur – generelle bestemmelser og retningslinjer 13
§ 2.12 Estetikk (pbl § 11-9 nr. 6 og 7) 14
§ 2.13 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (pbl § 11-9 nr.8) 14
§ 3. Bestemmelser til kommuneplanens arealformål (pbl §§ 11-7 nr.1-2, 11-9) 15
§ 3.1 boligbebyggelse (pbl §11-7 nr1) 15
§ 3.2 Sentrumsformål – sone for handel og kjøpesenter (pbl §§11-7 nr.1 og 11-9 nr.5) 17
§ 3.3 Næring (pbl §§ 11-7 nr 1, 11-9 nr 4) 17
§ 3.4 Forretning (pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5) 18
§ 3.5 Område for kombinasjon næring/forretning (pbl §§ 11-7 nr.1 og 11-9 nr. 5) 18
§ 3.6 Område for kombinasjon bolig/forretning (pbl §§ 11-7 nr.1 og 11-9 nr. 5) 18
§ 4. Hensynssoner (pbl §11-8) 18
§ 4.1 Sikringssone drikkevann – Rorevann (pbl §11-8 a) 18
§ 4.2 Sikringssone i Stigselva-vassdraget (pbl § 11-8 a) 19
§ 4.3 Aktsomhetsområde for marine avsetninger og faresone for kvikkleire (pbl § 11-8 a) 19
§ 4.4 Faresone for ras og skred (pbl § 11-8 a) 19
Retningslinje 4.5 Hensynssone landbruk (pbl § 11-8 c) 19
§ 4.6 Hensynssone for båndlegging langs E18 (pbl § 11-8 d) 19
§ 4.7 Gjennomføringssone Hesnes – område for felles planlegging (pbl § 11-8 e) 19
§ 4.8 Gjennomføringssone Ågre – område for felles planlegging (pbl § 11-8 e) 19
§ 4.9 Gjennomføringssone Bergemoen – område for felles planlegging (pbl §11-8e) 20
4.10 Hensynssoner Grønnstruktur, jamfør kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv 20
§ 5. Bestemmelser til arealformål etter pbl §11-7 nr 5 og 6 (pbl §11-11) 21
§ 5.1 LNF(b) –LNF med spredt boligbebyggelse (pbl §11-7-5b), jf. pbl § 11-11 nr.2 21
Retningslinje 5.2 LNF(a) - Vurderingskriterier for dispensasjon til eksisterende og ny spredt boligbebyggelse (pbl §11-7-5a) 22
Retningslinje 5.3 LNF(a) - Vurderingskriterier for dispensasjon til eksisterende og ny spredt fritidsbebyggelse (pbl §11-7-5a) 22
Retningslinje 5.4 LNF-områder (pbl §11-7-5a) – eksisterende boligbebyggelse, jf. pbl § 11-11. 22
Retningslinje 5.5 LNF-områder (pbl §11-7-5a)– eksisterende fritidsbebyggelse, jf. pbl § 11-11. 22
Retningslinje 5.6 LNF-områder (pbl § 11-7-5a) og grønnstruktur (§ pbl 11-7-3) – Vurderingskriterier for dispensasjon til tiltak i friluftsområder 22

§ 5.7 LNF-områder (pbl §11-7-5a)- næringsbebyggelse i 100 meters beltet langs sjøen og langs vann og vassdrag, jf. pbl 11-11 nr. 4. 23
§ 5.8 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 11-7 nr 6) 23
§ 5.9 Småbåthavn (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-9) 23
§ 6 Bestemmelser til arealformål etter pbl §11-7 nr.3 grønnstruktur 23
§ 6.1 Grønnstruktur (pbl §11-7 nr.3) 23
§ 6.2 Grønnstruktur juridiske linjer (pbl 11-7 nr.3) 24

§ 1. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel

§1.1 Rettsvirkninger, jf. pbl § 11-6

Kommuneplanens bestemmelser fastsetter bruken av kommunens arealer, gir rammer for kommunedelplaner og reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak nevnt i plan- og bygningslovens (pbl) § 1-6, jf. også § 20-1 første ledd bokstav a til m. Tiltak kan kun iverksettes dersom de ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner eller reguleringsplaner.

Bolig-, fritids- eller næringseiendommer med tilhørende eksisterende tiltak jf. pbl §§ 20-1 og 20-5 kan bygges opp igjen etter brann eller som følge av ødeleggelse eller forringelse forårsaket av plutselige naturfenomener.

§ 1.2 Forholdet til regionale planer, eldre kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5)

a) Vedtatte reguleringsplaner og regional plan for senterstruktur og handel gjelder foran kommuneplanen. Likevel skal følgende bestemmelser i denne kommuneplanen, som ikke er vurdert i planprosessen med de her gitte krav, gjelde foran manglende eller motstridene bestemmelser i reguleringsplaner: §2.7. Universell utforming, §.2.5 Byggegrenser, §2.12 Estetikk, §2.9 Parkering, § 2.8 Uteoppholdsareal og Lekeplasser, §2.10 Skilt og reklame, §4.1 Sikringssynssone Rorevann, R 4.5 Hensynssone landbruksbevaring.

b) Kommuneplanen gjelder uansett ikke foran kommunedelplan for Grimstad byområde (Byplanen) vedtatt 27.10.08. likevel skal de følgende bestemmelsene i denne kommuneplan gjelde foran manglende eller motstridene bestemmelser i Byplanen: §2.7. Universell utforming, §2.5 Byggegrenser, §2.12 Estetikk, §2.9 Parkering, § 2.8 Uteoppholdsareal og Lekeplasser, § 2.10 Skilt og reklame, § 3.1.3 Fortettingsstrategi for sentrum. I området avgrenset av byplanen gjelder de reguleringsplaner som byplanen hjemler, samt reguleringsplaner gjort gjeldende etter byplanens vedtaksdato. Byplanens formål og bestemmelser om bevaring (§4), samt overstående bestemmelser, skal likevel gjelde foran motstridende formål/bestemmelser i de reguleringsplaner som byplanen hjemler i § 9.

c) Vedtatt kommunedelplan for E18 Dørdal – Grimstad gjelder foran kommuneplanen

d) Bestemmelsene over er ikke til hinder for at kommunen kan anvende pbl kap.13 om midlertidig forbud mot tiltak.

§ 2. Generelle bestemmelser (pbl kapittel 11)

Generelle bestemmelser gjelder hele kommunen, uavhengig av arealformål

§ 2.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

a) Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §20-1 første ledd bokstav a,b,d,j,k,l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

b) Tiltak etter pbl § 20-1 knyttet til separate avløpsanlegg, avløpsledninger til renseanlegg og vannforsyning, kan behandles som enkeltsøknad uten krav til ytterligere plan eller dispensasjonsbehandling på vilkår at tiltaket tar nødvendige hensyn til landskap, natur og kulturminne.

c) Kravet i a gjelder ikke:

1. Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §20-1 første ledd bokstav a,b,d,j,k,l og m i arealformål landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (jf. pbl § 11-7 pkt 5)
2. Enkle tiltak for friluftsliv som nevnt i retningslinje 5.6 LNF-områder og grønnstruktur – vurderingskriterier for dispensasjon.
3. I områder avsatt til arealformål (jf. pbl §11-7 nr. 1) i kommuneplanen, som ikke er omfattet av reguleringsplan, men hvor tiltaket likevel er i tråd med kommuneplanens formål, kan det søkes om tillatelse til oppføring av tiltak på bebygd eiendom i henhold til:
   - pbl §20-1 bokstav a og b (når tiltaket ikke overstiger 50 m² verken som BYA eller BRA)
   - pbl § 20-1 bokstav d (inntil 2 boenheter)
   - pbl § 20-1 bokstav m arealoverføring
   - tiltak etter pbl §§ 20-4 og 20-5

   Det er en forutsetning for unntaket at hensyn til nabobebyggelse er ivaretatt, blant annet når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnytting, og at takvinkel og utforming skal tilpasses bolig/fritidsbolig. Unntaket gjelder ikke i 100-metersbeltet langs sjøen.
4. I områder avsatt til nåværende boligbebyggelse, eller områder til fremtidig boligbebyggelse under 2000m² områdeareal i kommuneplanen, kan det tillates fortetting ved 1-2 boenheter fra kommuneplanens vedtaksdato, uten krav til regulering jf.pbl §11-10(1).

- Det er en forutsetning for unntaket at byggesøknaden belyser og ivaretar forhold som normalt ville blitt vurdert i en reguleringsplan jf. kommuneplanbestemmelse §2.13, bokstav a-w.
- Annet lovverk må belyses og ivaretas i byggesøknaden, eksempelvis kulturminnelova.
- Utnyttelsesgraden på fortettingstiltaket kan ikke overstige 30% BYA eller 225 m² BRA.
- Byggesøknaden skal alltid inneholde:
  - Tiltakets utnyttelsesgrad og arkitektur tilpasses eksisterende bebyggelse og stedets identitet.
  - Forholdet til teknisk infrastruktur som transport, vann, avløp og renovasjon må sikres.
  - Sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal og lekeareal.

5. Etablering av navigasjonsanlegg innenfor planområdet, jf. pbl §§ 1-8, 4. ledd og 11-11 nr 4.

§ 2.2 Utbyggingsavtaler (pbl §11-9 nr. 2, jf. kap 17)

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område. Utbyggingsavtaler bygger på vedtatte reguleringsplaner og kommunale normer. I områder som krever reguleringsplan før tiltak etter pbl § 20-1 kan iverksettes, krever Grimstad kommune at det foreligger vedtatt utbyggingsavtale før tiltak iverksettes dersom kommunen skal overta eiendom og anlegg. Utbyggingsavtalen brukes for alle typer tiltak det er adgang til, jf. pbl § 17-3.

Kvalitetskrav og kostnader i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen avtales i det enkelte tilfelle. De tekniske anlegg for boligfeltet skal prosjekteres og utføres i henhold til Grimstad kommunes til enhver tid gjeldende normer for vei, vann og avløp og utomhusanlegg, samt gjeldende avfallsforskrift med tilhørende retningslinjer.

Når alle avtalepartenes plikter i henhold til utbyggingsavtalene er utført og godkjent av Grimstad kommune, overtar kommunen den avtalte del av anlegg til eiendom, drift og vedlikehold. Overtakelsen av de tekniske anlegg skal skje snarest mulig etter at anleggene er opparbeidet. Det skal holdes en formell overtakelsesforretning.

§ 2.3 Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl §11-9 nr. 3)

Tiltak som skal overskjøtes kommunen, skal dimensjoneres og bygges i henhold til de til enhver tid gjeldende normer for Grimstad kommune. Dette omfatter:

a) vannforsyning og avløp
b) kommunale veier, gang- og sykkelveier
c) utomhusanlegg

§ 2.4 Rekkefølgekrav (pbl §11-9 nr. 4)

Rekkefølgekravene skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved behandling av nye tiltak i bebygde områder.

a) Tekniske anlegg, som vann- og energiforsyning og avløp
b) Anlegg for gående og syklende
c) Sikker adkomst, vei og kollektivtransportanlegg
d) Uteoppholdsområder for lek, idrett og rekreasjon
e) Tilgang til overordnet grønnstruktur
f) Omdisponering av matjord.

§ 2.5 Byggegrenser (pbl §11-9 nr. 5)

§ 2.5.1 Byggehøyder over havet

a) Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg i eksisterende og nye utbyggingsområder skal ikke ha gulv lavere enn kote +3. Bestemmelsen omfatter ikke de byggehøydene som er tatt inn i områdereguleringen for de sjønære arealer i Grimstad.

b) På lager, garasjer, uthus og lignende bygg langsmed sjøen er kravet at 1.etg. gulv ikke skal være under kote +2,5. Under dette nivået tillates bare konstruksjoner som tåler høyvann/stormflo uten behov for reparasjoner.

c) Ved bygning av offentlig vei gjelder kote + 2,5.

d) For utomhusanlegg ved nærings/service/offentlige bygg gjelder kote + 2,0. Andre utomhusanlegg må også ta høyde for høyvann/stormflo så langt det er fornuftig.

§ 2.5.2 Flom og byggegrenser langs vassdrag

a) I uregulerte områder langs vassdrag, i avstander som nevnt under er det forbudt å iverksette tiltak etter pbl § 20-1 første ledd bokstav a,d,f,i,j,k,l eller m

- 20 meter mot alle bekker med årssikker vannføring
- 50 meter mot alle elver, vann under 30 daa innenfor vernet vassdrag, samt alle vann utenfor vernet vassdrag.
- 100 meter mot nidelva og vann over 30 daa innenfor vernet vassdrag.

b) Unntatt fra disse avstandskravene:
- Utvidelser av eksisterende bebyggelse der utvidelsen skjer vekk fra vassdraget.
- Friluftstiltak som i sin funksjon må ligge nær vannet.
- De delene av Nidelva som er avsatt til byggeformål i kommuneplanens arealdel.

c) For områder innenfor registrerte flomsoner (NVE) tillates det ikke oppført bygninger eller gjennomført tiltak som vil ligge flomutsatt, jf. TEK 17 §7-2. Det skal i tillegg til vist flomsone legges til en usikkehet på 50 cm.

d) Utenfor kartlagte strekninger må bebyggelse langs vassdrag og flomutsatte områder legges høyt nok for å unngå flomskader. Hva som er høyt nok må bero på en avklaring i hver enkelt sak baser på det kunnskapsgrunnlaget som finnes.

e) Det tillates ikke bekkelukking

f) Det tillates ikke tiltak inntil vannstrengen som kanaliserer vassdraget slik at skader kan oppstå ved hurtigere og kraftigere vassføring; eksempelvis murer/plattinger

g) Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et vegetasjonsbelte på minst 10 meter, jf. vannressursloven §11. det skal ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør allmenhetens tilgang til strandsonen langs vassdraget. Untatt fra dette er dyrket mark der det gjelder egne grenser, jf. forskrift om produksjonstilskudd §4 og forskrift om nydyrking §6.

§ 2.5.3 Byggegrense langs sjø (pbl §11-9, nr 5, jf. §1-8)

Dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsplan eller i kommuneplan gjelder 100 meter byggegrense.

§ 2.5.4 Byggegrense mot dyrka mark

a) Bolighus skal ha en avstand mot dyrket mark på minst 30 meter.

b) I de regionalt viktige jordbruksområdene (hensynssone landbruk) skal boligfelt (mer enn 4 boenheter) ikke ligge nærmere dyrket mark enn 50 meter.

c) Eiendomsgrensen til nye boligeiendommer skal ligge minst 10 meter fra dyrket mark.

§ 2.6 Funksjonskrav til ulike formål (pbl §11-9 nr. 5)

§ 2.6.1 Handelsetableringer

Handelsetableringer skal skje i samsvar med den til enhver tid gjeldene regionale plan for senterstruktur og handel.

§ 2.6.2 Sentrumsformål

a) Områder for sentrumsformål kan ha blandet formål bolig, forretning, kontor eller tjenesteyting.

b) Ved nybygg er det ikke tillatt å etablere boligformål på gateplan

c) Bruksendringer fra forretning/kontor til bolig på gatenivå innenfor sentrumsformål er ikke tillatt.

§ 2.6.3 Boligformål

Arealer avsatt til boligbebyggelse kan inkludere eksisterende og fremtidig boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur som tjenesteyting, nærbutikk, grønnstruktur, idrettsanlegg, friområder, veier og tekniske anlegg. Behov for og lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting samt grønnstruktur og lek innenfor disse områdene skal avklares i reguleringsplan

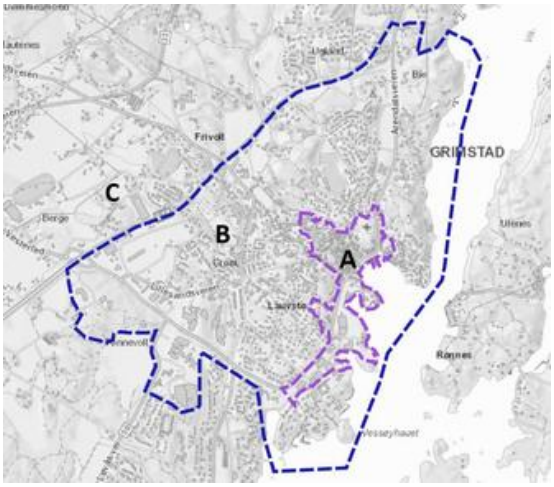
§ 2.7 Universell utforming (pbl §11-9 nr. 5)

Ved detaljregulering skal det legges opp til at minst 30 prosent av boenhetene i nye bygeområder skal være universelt utformet boenheter, blant annet ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. De universelt utformet boenhetene skal avmerkes i detaljreguleringer. Forretnings- kontor- og offentlige bygg som er åpne for allmennheten skal ha tilgjengelighet for alle. Bestemmelsen gjelder både for bygninger og uteområder.

§ 2.8 Uteareal for opphold, lek og rekreasjon (pbl §11-9 nr.5)

§ 2.8.1 Uteoppholdsarealer – områdekrav

Grimstad kommune deles i denne sammenheng inn i to soner. A (og B (*byplanen*) som vist under, C er kommunen for øvrig.



a) I sone A og B (byplanen)
- Kravene i §§2.8.3 – 2.8.7 kan vurderes redusert dersom det kan dokumenters tilstrekkelig offentlige lekeplasser, -byrom og -friområder i tilgrensende områder.

b) I sone C (kommunen for øvrig)
- Gjelder alle bestemmelser og retningslinjer til uteareal for opphold, lek og rekreasjon.

§ 2.8.2 Funksjonskrav til uteopphold, lek og rekreasjon

Funksjonskravene for uteopphold, lek og parkering er normative. Funksjonskravene skal sikre gode resultater, men skal ikke være til hinder for utvikling og kreativitet. Funksjonskravene må tilpasses og balanseres med overordnede mål om kvalitative og funksjonelle løsninger, bevaring av natur- og kulturkvaliteter etc.

a) Funksjonskravene har minimumskrav til lek- og uteoppholdsareal. I tillegg til rene arealkrav, er det tatt inn kvalitetskrav og retningslinjer.

b) Ved regulering skal lekeplasser og felles uteoppholdsareal normalt avsettes som egne formål på plankartet. Utforming av lekeplasser og felles uteoppholdsareal, herunder adkomst, innhold, underlag og sikring/inngjerding skal fremgå av en illustrasjonsplan/utomhusplan som skal vedlegges innsendt planforslag. Opparbeiding skal sikres ved rekkefølgekrav.

c) Der funksjonskravene ikke er fulgt, fordi det er diskutert frem andre løsninger som Barn og unges representant eller stedfortreder har deltatt i, skal dette fremgå av sakens dokumenter. Dette både for å sikre muligheten for evaluering samt for å kvalitetssikre grunnlaget for løsningens tilblivelse.

d) Kravene under er kun knyttet til boligområder. Krav v/ annen arealbruk må avklares i hver enkelt sak/reguleringsplan.

e) Ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse bør de samme funksjonskrav gjelde som for ny bebyggelse.

§ 2.8.3 Krav til areal

a) Til lekeareal skal det settes av minst 25 m² per boenhet.

b) Til felles uteoppholdsareal skal det settes av minst 15 m² per boenhet.

c) Til privat (skjermet) uteoppholdsareal skal det settes av minst 8 m² per boenhet.

d) Det enkelte område for lekeplass / felles uteoppholdsareal skal ikke være mindre enn 200 m². Ved samlokalisering gjelder minstekravet det totale arealet.

e) Areal med støyforhold over 55 dB(A) samt arealer brattere en 1:3 eller smalere enn 2 meter kan ikke medregnes.

f) Medregning av offentlige areal kan ikke foretas uten særskilt avtale med kommunen.

g) For reguleringsplaner som omfatter eksisterende bebyggelse inngår ikke disse i arealberegningene over, med mindre det planlegges transformasjon / fortetting.

§ 2.8.4 Generelle krav til felles uteopphold og lek

a) Uteoppholdsareal og lekeplasser skal plasseres på attraktive tomter med gode klima og solforhold, bl.a. skjermet mot vind.
b) Det skal sikres universelt utformet adkomst til området og fram til sittegrupper, aktiviteter og apparater. Sittegrupper og minst 1 aktivitet/apparat må være universelt utformet.
c) Sjenerende tekniske installasjoner, slik som åpen renovasjon, skal ikke legges inne på området eller ligge nærmere enn 15 meter.

Generelle retningslinjer til felles uteopphold og lek

a) Områdene for felles uteopphold og lek skal fortrinnsvis samlokaliseres, med mindre samlokalisering går på bekostning av andre kvalitetskrav.
b) Der det er mulig bør områdene inneholde varierende terreng.
c) Naturmark, eksisterende vegetasjon og kulturhistoriske elementer slik som steingjerder bør ivaretas så langt som mulig.

§ 2.8.5 Krav til lekeplass

a) Ha sikker adkomst fra boenhetene.
b) Ha gangavstand for den planlagte aldersgruppen.
c) Ha sitteplass for voksne og barn.
d) Utstyres med lekeapparater og aktivitetsområder tilpasset ulike aldersgrupper og ulike typer lek og aktivitet.
e) Under lekeapparat som krever fallunderlag skal dette opparbeides med underlag som tillater trilling f.eks. gummi eller kunstgress.
f) Underlag på opparbeidet del av lekeplassen skal tilpasses aktivitetene og bestå av gummi, kunstgress, gress, asfalt eller sadde (hardpakket sand) eller en kombinasjon av disse. Der det benyttes kunstgress tillates ikke gummigranulat.
g) Trafikkerte veier og bratte skråninger som anses som en fare for lekende barn skal sikres med gjerde. Utover dette er det ikke ønskelig med gjerder. Plassering og type gjerde skal fremgå av utomhusplanen. Hvis det benyttes nettinggjerder skal de være sveiset og utformes med overligger.

Retningslinjer til lekeplass

a) Lekeplassene bør plasseres sentralt i utbyggingsområdet. Det må i reguleringsplan tas stilling til aktiviteter og områder for småbarn, førskolebarn, skolebarn, ungdom og voksne.
b) På lekeplassene bør det være noe fast dekke for trille/rulle/syklemuligheter.
c) På lekeplassene bør det inngå arealer til frilek.
d) For større boligområder, der det ikke kan vises til tilsvarende tilgjengelige arealer innen 1 km, bør det inngå et større flatt areal, egnet til spill, ball og andre aktiviteter.
e) Lekeplassene bør gi mulighet til variert lek til ulike årstider.

Retningslinjer til felles uteoppholdsareal

a) Området skal fungere som en sosial møteplass, samt opparbeides og utstyres på en måte som fremmer fysisk og sosial aktivitet.
b) For boligområder med høy utnyttelse bør det tilrettelegges for aktiviteter det ikke er plass til ved den enkelte boenhet, slik som større grillplass /grillhytte, parsellhager, drivhus, områder for opphold, områder for fysisk aktivitet, snekkerverksted etc.

§ 2.8.6 Krav til privat uteoppholdsareal

Kravet vil normalt innfris ved egen hage, terrasse eller balkong. Ved etablering på tak skal det private uteoppholdsareal skjermes fra fellesarealer og andre private uteoppholdsareal.

§ 2.8.7 Krav til rekreasjonsmuligheter

I reguleringsplan skal det sikres direkte adkomst til eventuelle nærliggende tur- og rekreasjonsområder. Eksisterende og planlagte koblinger skal fremgå av plankartet og sikres opparbeidet gjennom rekkefølgekrav.

§ 2.9 Parkering (pbl §11-9 nr. 5)

§ 2.9.1 Parkering generelt

I reguleringsplaner og ved byggesøknad skal det gjøres rede for plassering av de anlegg som er nevnt i PBL§28-7. I den grad behovet for slike anlegg søkes dekket på tilstøtende areal eller utenfor de respektive eiendommer, må dette dokumenteres og sikres. Løsning av parkeringsbehovet som her nevnt, krever særskilt godkjenning av kommunen mht. beliggenhet, egnethet mv. Hvert tiltak skal framskaffe parkeringsplasser iht. nedenstående krav.

Samlet antall plasser rundes av oppover for totalkrav under 10 plasser, og rundes av nedover ved totalkrav over 10 plasser.
All arealangivelse refererer seg til bruksareal (BRA) inklusiv fellesareal etter H-2300 Grad av utnytting.

Normal størrelse på parkeringsplass:

- Standard bilparkering: 2,5 m x 5,0 m
- Standard bilparkering i felles overbygd parkeringsanlegg: 2,6 m x 5,0 m
- P-plass for funksjonshemmede: 4,5 m x 6,0 m
- Sykkelparkering: 0,75 m x 1,75 m med innretning/stativ for låsing

Parkeringsanlegg som etableres i bygningers kjeller/underetasje under eksisterende terreng, skal ikke regnes med i grad av utnytting.

Kvalitet i uterommene:

- Det er et mål at det ikke etableres p-anlegg i 1.etg ut mot oppholdsareal som torg, møteplasser og bygater.

Universell tilgjengelighet:

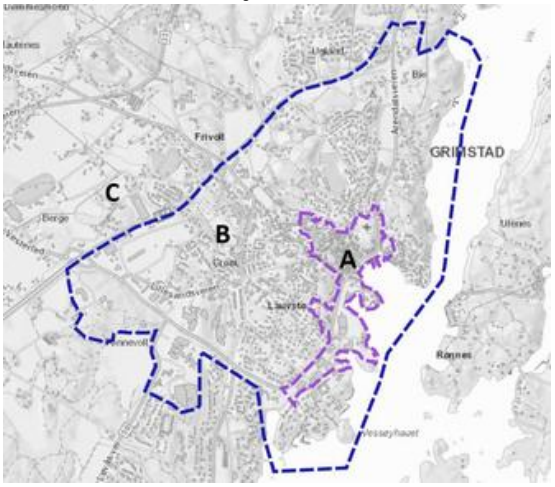
- P-plasser for forflytninghemmede skal alltid plasseres nærmes inngangen til bygget de er tiltenkt
- Plassene skal være tydelig merket
- I p-anlegg skal minst 5% av plassene merkes som HC-parkering, lett tilgjengelig til hovedinngang/heis, etc. (maks 20 meter).

Generelle retningslinjer for sykkelparkering

- Minst 50 % av plassene bør plasseres i umiddelbar nærhet av inngangsparti, dersom de skal være utendørs på bakkeplan.
- Det skal tilstrebes overbygg på utendørs sykkelparkeringsplasser, fortrinnsvis minst 30 % av plassene.
- Sykkelparkering for ansatte i næringsbebyggelse bør i stor grad være avlåst.
- Sykkelparkering for kunder og besøkende bør legges utendørs nær inngangsparti.

§ 2.9.2 Parkering – områdekrav

Grimstad kommune deles i denne sammenheng inn i tre soner. A (*sentrum*) og B (*byplanen*) som vist under, C er kommunen for øvrig.



§ 2.9.3 Parkering – boligbebyggelse

a) I sone A (*sentrum*)

- Det tillates ikke ny parkering etablert som parkering på bakkeplan. Parkering skal løses som garasjeanlegg i underetasje eller lignende. For fortettingsprosjekter inntil 4 boenheter kan kommunen vurdere andre hensiktsmessige løsninger når spesielle forhold taler for det.
- Parkeringsplass: maks 1,0 per boenhet.

- Krav om gjesteparkering frafaller da offentlige parkeringsløsninger i sentrumsområde er rustet for dette.
- Sykkelparkering: minimum 1,5 per enhet

b) I sone B (*byplanen)*
- Det tillates ikke ny parkering etablert som parkering på bakkeplan. Parkering skal løses som garasjeanlegg i underetasje eller lignende. For fortettingsprosjekter inntill 4 boenheter kan kommunen vurdere andre hensiktsmessige løsninger når spesielle forhold taler for det.
- Parkeringsplass: maks 1,0 per boenhet
- Gjesteparkering: minimum 0.25 (1 p-plass på hver fjerde bolig) per boenhet.
- Sykkelparkering: minimum 1,5 per enhet

c) I sone C (*kommunen for øvrig*)
- Parkeringsplasser skal være på egen tomt, fellesareal for flere tomter eller være tinglyste plasser på annen eiers grunn tilsvarende:
- Boenheter mindre enn 65m²: minimum 1,0 per enhet
- Boenheter over 65m²: minimum 1,5 per enhet
- Sykkelparkering: minimum 1,5 per enhet
- Dersom det bygges åpent felles parkeringsanlegg for flere enn 10 boenheter, kan overnevnte behov reduseres med inntil 20 % men likevel slik at hver boenhet har minst 1 plass.

§ 2.9.4 Parkering – fritidsbebyggelse

Parkeringsplasser skal fortrinnsvis være på fellesareal for flere tomter. Dersom det ikke lar seg gjennomføre kan parkering være på egen tomt eller tinglyste plasser på annen eiers grunn tilsvarende:

a) Parkeringsplass: minimum 1,5 plasser per fritidsenhet

Overstående bestemmelse gir grunnlag for å kreve parkeringsplass på fastlandet for fritidsbebyggelse på øyer. Avstand mellom p-plass og fritidsbebyggelse skal på strekning over land, samlet ikke overstige 500 m.

§ 2.9.5 Parkering – næringsformål

a) I sone A (*sentrum*) og B (*byplanen*)
- Kontor/arbeidsplassintensive virksomheter:
  - maks 0,7 parkeringsplasser per 100m² BRA
  - minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100m²
- Kjøpesenter detaljhandel:
  - maks 1,2 parkeringsplasser per 100m²
  - minimum 1 sykkelparkeringsplass per 100m²
- Øvrig næring må vurderes særskilt

b) I sone C (kommunen for øvrig)
- Kontor/arbeidsplassintensive virksomheter:
  - minimum 2 parkeringsplass per 100 m² BRA
  - minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100m²
- Industri- og lagerbebyggelse:
  - minimum 1 parkeringsplass per 100 m² BRA
  - minimum 1 sykkelparkeringsplass per 100m²

§ 2.9.6 Parkering – Institusjoner, hoteller, forsamlingslokaler m. m

a) Institusjoner og lignende skal ha:
- 0,3 – 0,5 parkeringsplasser per sengeplass

b) Hoteller og lignende skal ha:
- 1,0 parkeringsplass per gjesterom inkl. behov for ansatte.

c) Restauranter, kafeer og lignende skal ha:
- 0,15 parkeringsplasser per sitteplass, inkl. parkering for ansatte. (Antall sitteplasser fastsettes til 0,5 per m²).
- For restauranter og lignende i hoteller fastsettes kravet enten etter pkt. b eller c alene etter det alternativ som gir høyest krav.

d) Forsamlingslokale, teater, kino og lignende skal ha
- 0,1 – 0,3 parkeringsplasser per sitteplass. (Antall sitteplasser fastsettes til 0,5 per m² dersom det ikke er faste seter)

§ 2.9.7 Parkering – Skoler, barnehager, idrettshaller/anlegg

a) Barnehager skal ha:
- 0,1 – 0,25 parkeringsplasser per barn
- 50% dekning for sykkelparkering for ansatte og elever
- Det må legges til rette for trafikksikker av- og påstigningssone for skyss med privatbil

b) Barneskoler skal ha:
- 0,7 parkeringsplasser per årsverk (gjesteparkering i forbindelse med levering og henting av barn inngår)
- 50% dekning for sykkelparkering for ansatte og elever

c) Videregående skoler og høgskole/universitet skal ha:
- 0,2 – 0,6 parkeringsplasser per årsverk
- 50 % dekning for sykkelparkering for ansatte og studenter

d) Idrettshaller og –anlegg skal ha:
- 0,1 – 0,3 parkeringsplasser per tilskuer
- 50% dekning for sykkelparkering for ansatte og tilskuere
- Kommunen kan vurdere andre hensiktsmessige løsninger når spesielle forhold taler for det.

§ 2.9.8 Parkering – båthavner

Det skal avsettes 0,3 parkeringsplasser per båtplasser. For båtplasser tilknyttet bakenforliggende boliger og bårhavner i Grimstad sentrum med randsone kan kommunen fastsette redusert krav til parkeringsdekning.

§ 2.9.9 Parkering – andre varige konstruksjoner og anlegg, jf. pbl §30-4

Andre varige konstruksjoner og anlegg skal ha parkeringsplasser fastsatt etter kommunens skjønn.

§ 2.9.10 Parkering - frikjøpsordning, jfr pbl §28-7, 3. ledd og §11-9 nr 5

Frikjøpsordning fastsettes slik;

a) De grunneiere/tiltakshavere som etter overstående bestemmelser plikter å skaffe parkeringsplasser for bil og sykkel til veie, og som ikke har tilstrekkelig plass på egen tomt, kan etter særskilt godkjenning fra kommunen kjøpe seg fri fra denne plikten ved å innbetale til det kommunale parkeringsfondet et beløp per plass.

b) Beløpet som til enhver tid gjelder, jf. pkt. a), fastsettes av kommunestyret og reguleres i takt med prisstigningen etter SSB's indeks for boligblokker.

c) Frikjøpsbeløpet skal være betalt før byggetillatelse utstedes og oppstart av arbeidene i marken finner sted.

d) Det kommunale parkeringsfondet skal benyttes til bygging av offentlige parkeringsplasser. Parkeringsplasser som blir opparbeidet ved hjelp av fondet, skal være åpne for alle. Kommunen kan kreve avgift for bruk av plassene.

Rådmannen gis fullmakt til på kommunens vegne å inngå avtaler med grunneiere/tiltakshavere om gjennomføringen av ordningen.

§ 2.10 Skilt og reklame (pbl §11-9, nr 5)

§ 2.10.1 søknad

Innen hele kommunen kan skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at kommunen har gitt tillatelse etter søknad jamfør pbl §20-1 nr i. Reklameinnretning montert flatt på vegg, uten lys og som har en samlet størrelse på inntil 1 m² er unntatt fra denne søknadsplikten utenfor Grimstad sentrumsområde.

For flyttbare reklameinnretninger som plakater, snurreskilt og vippeskilt kreves ikke tillatelse dersom reklameinnretningen er begrenset til et areal på 0,5 m². Slike innretninger må plasseres slik at de ikke er til hinder for gang- og sykkeltrafikken og til ulempe for bevegelseshemmede og svaksynte/blinde.

Reklameinnretninger som henvender seg mot riks- og fylkesveier, skal i tillegg godkjennes av henholdsvis Agder fylkeskommune og Statens vegvesen. Kommunens samferdselsavdeling skal gi uttalelse for tiltak langs kommunale veier.

Grimstad sentrumsområde



§ 2.10.2. Reklameinnretninger/områdehensyn

a) I åpent naturlandskap og kulturlandskap må det ikke oppføres frittstående reklameskilt. På bygninger i disse områdene må det ikke oppføres reklame som virker dominerende.
b) I parker, rekreasjonsområder og strandområder må det ikke oppføres reklameinnretninger. Det må heller ikke oppføres reklameinnretninger som retter seg mot slike områder.
c) I sentrumsområdet tillates ikke frittstående reklameinnretninger dersom de ikke er utformet spesielt for å passe inn i miljøet.
d) I rene boligområder, herunder også langs vei som støter opp til eller går gjennom boligstrøk, må det ikke føres opp reklameinnretninger. Mindre reklameskilt på forretninger, kiosker og lignende kan føres opp i den grad dette ikke sjenerer boligene.

§ 2.10.3. Formingskriterier

a) Størrelse og antall:

Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse. Uthengsskilt skal ikke ha størrelse over 0,5 m^2 og ikke større uthengsbredde enn 1,0 meter. Uthengsskilt skal ha fri høyde over fortau på minst 2,5 meter. Fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 meter fri horisontal avstand til fortauskant.

Hver virksomhet kan ha et veggskilt og et uthengsskilt. Antall skilt kan økes dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate, og der det er naturlig at det settes opp skilt også mot disse.

b) Utforming:

Skilt og reklameinnretninger utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunnen og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse som er tilpasset bygningen/bygningsmiljøet.

Skilt og reklameinnretninger må ikke virke sjenerende ved sin plassering eller bruk av belysning. Gesimser utformet som lysende kasser tillates ikke. Smale og tynne lyskasser kan likevel godkjennes, med unntak i spesialområde bevaring, dersom de er utført med lukket front, slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst.

c) Plassering:

Fasadeskilt skal primært plasseres på forretningsfasaden nær dør eller vinduer til angjeldende virksomhet. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter, skal skiltene samordnes slik at det oppnås en god helhetsvirkning (oppslagstavle). Denne kan være frittstående.

Reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på veggflater, og tillates ikke plassert på mønet, takflater, gesims eller ut over 1/3 av vindusflater. Plakater og lignende like innenfor vindusflaten vurderes på samme måte som øvrige reklameinnretninger. Plassering til forringelse av verdifulle motiver på fasaden er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å plassere reklameinnretninger på gjerder eller stolper.

d) Markiser:

Markiser skal i hvert tilfelle avpasses bygningens oppdeling, vinduenes og dørenes formater og fasadens farge. Markiser skal utføres i refleksfritt materiale. Det tillates ikke reklame på markiser. Unntak kan gjøres for virksomhetens egen logo eller firmanavn dersom den ikke er dominerende og utførelsen for øvrig er tilpasset bygningens form og farge.

§ 2.10.4. Fjerning av skilt, reklameinnretninger mv.

Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre enhver innretning når den etter kommunens skjønn virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene, eller virker sjenerende. Innretninger som antas å medføre fare, kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen. Lysinnretninger bør etableres med trinnløs dimmer, da kommunen kan kreve redusert lysstyrke dersom det viser seg at lysstyrken vurderes som sjenerende.

§ 2.11 Grønnstruktur – generelle bestemmelser og retningslinjer

(Utvidet nummerering skyldes at den korresponderer med *Kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv*)

§ 2.11.3 Områder med viktige natur- og landskapsverdier

§ 2.11.3.1 Naturmangfold

a) Hensynet til naturmangfoldet på stedet skal alltid avklares før tiltak, (jf. naturmangfoldloven kap II om alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk).
b) Temakart naturmiljø (vedlagt *Kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv*) skal legges til grunn for plan – og byggesaksbehandlingen. I områder hvor det er registrert naturtyper med nasjonal verdi (verdiklasse A) tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene.

I områder hvor det er registrert naturtyper med regional verdi (verdiklasse B) skal det foreligge særlige grunner for å tillate tiltak som kan forringe naturverdiene.

§ 2.11.3.2 Landskap og vegetasjon

a) Reguleringsplaner skal utformes bevisst i forhold til viktige siktlinjer, byens silhuett og viktige landskapstrekk som heier, strandsone og jordbrukslandskap. Fjernvirkningen fra sjøen og sentrale utsiktspunkt skal dokumenteres.
b) Det skal ikke gjøres varige inngrep i grønnstruktur i utbyggingsområder, vegetasjon eller markflater, med mindre dette fremgår av godkjent reguleringsplan, utomhusplan eller skjøtselsplan.
c) Store eiketrær og viktige enkelttrær skal tas hensyn til ved evt. utbygging i nærheten. (jf. naturmangfoldlovens *Forskrift om utvalgte naturtyper* § 3)
d) Kommunen kan kreve sikring av natur, enkeltelementer/ enkelttrær og gjøre vedtak om kompenserende tiltak for grønnstruktur eller andre viktige landskapselementer.

2.11.3.2.1 Retningslinjer for landskap og vegetasjon

a) Alleer, trerekker og store enkelttrær langs gater og veier bør bevares
b) I regulerte buffersoner mellom ny bebyggelse og landbruk, industri og fritidsbebyggelse bør eksisterende vegetasjon bevares.

§ 2.11.3.4 Vassdrag

a) Åpne bekker med tilhørende kantvegetasjon skal bevares.
b) Før det gjøres tiltak ved/nær/i vassdrag, skal det vurderes om vassdraget har betydning for reproduksjon av sjøørret. (jf. Lov om vassdrag og grunnvann kap. 2)

2.11.3.4.1 Retningslinje for vassdrag:

Der dagens bekker går i rør, bør det tilstrebes å få åpnet opp større deler av bekkene.

§ 2.11.4 Forholdet mellom grønnstrukturformål og tilgrensende områder

a) Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot grønnstruktur skal skje innenfor arealformål bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg. Unntak kan gjøres der terrengtilpasning kan inngå som del av tilretteleggingstiltak og der tilpasningen er vist i godkjent illustrasjons-/utomhusplan.
b) Tiltak på områder som grenser til grønnstruktur bør utføres slik at det er tydelig skille mellom offentlig og privat areal. Tiltak som medfører at den offentlige grønnstrukturen oppleves som privatisert bør unngås.
c) Byggegrense mot friområder og park skal være minimum 4 meter.

§ 2.11.5 Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett

§ 2.11.5.1 Uteoppholdsareal for boliger

Uteoppholdsareal for boliger skal følge krav til standard, størrelse og avstand som beskrevet i *Normal for utomhusanlegg i Grimstad kommune.*

§ 2.11.5.2 Uteoppholdsareal for skoler og barnehager

a) Uteoppholdsareal for skoler og barnehager skal følge krav til standard, størrelse og avstand som beskrevet i *Normal for utomhusanlegg i Grimstad kommune.*
b) Eksisterende terreng og vegetasjon innefor skolenes og barnehagenes områder som kan være egnet som leke- og oppholdsarealer skal i størst mulig grad bevares for å gi mulighet for bevegelse i variert terreng, fri lek og naturopplevelse.

§ 2.11.5.3 Nærmiljøanlegg

Nærmiljøanlegg skal følge krav til standard, størrelse og avstand som beskrevet i *Normal for utomhusanlegg i Grimstad kommune.*

§ 2.11.5.4 Omdisponering av friområder og områder for lek

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal. (jf. rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.)

§ 2.11.6 Stier og turveisammenhenger

a) Ved tiltak (pbl § 1-6) skal viktige eksisterende stier og snarveier videreføres.
b) Ved planlegging og utbygging av (større områder) skal det tilstrebes å etablere et overordnet turveinett hvor de sentrale delene omgis av et turdrag, jf. Retningslinje 6.1, og det skal skapes sammenheng mellom ny intern grønnstruktur/sti-/turveinett og eksisterende tilgrensende grønnstruktur/sti-/turveinett. Det skal tilstrebes å lage rundløyper.

2.11.6.1 Retningslinje for stier og turveier

Avstand mellom bolig og sikker atkomst til nære turområder bør ikke være mer enn 500 meter

§ 2.12 Estetikk (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

Tiltak etter pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 skal følge estetisk veileder med retningslinjer for Grimstad kommune. Eventuelle avvik skal ha en saklig begrunnelse.

§ 2.13 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (pbl § 11-9 nr.8)

1: Dokumentasjonskrav til reguleringsplaner
I nødvendig grad skal dette være med i reguleringsplaner:

a) Planene skal angi formål, utnyttelsesgrad og byggegrenser, vern og utforming av arealer og fysisk miljø samt rekkefølgekrav for å sikre nødvendige samfunnstjenester og sikkerhet.
b) Planen skal tilfredsstille gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal utredes.
c) Planene skal avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåkning både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.
d) Det skal redegjøres for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser med særlig vekt på transport. Planen skal dokumentere at hensynet til kollektivtrafikkens fremkommelighet er forsvarlig ivaretatt på kort og lang sikt.
e) Alternative energiløsninger og eventuell bruk av lavenergihus skal utredes. Energiforsyning basert på fornybar energi skal utredes og andelen fornybar energi skal fastsettes. Det skal videre utredes om det er behov for tilrettelegging for bruk av vannbåren varme til valgte energiløsning.
f) Landskapsvern og kulturminner skal utredes.
g) Støy (dag og natt), støv og utslipp skal utredes.
h) Universell utforming og tilgjengelighet for alle skal være i henhold til gjeldende teknisk forskrift og kommunens krav i §1.6. Det skal fremgå av plankartet og bestemmelsene hvordan det prosentvise kravet til universell utforming er løst i delområder i reguleringsplanen.
i) Barn og unges interesser skal utredes
j) Områdets grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur skal utredes og sikres.
k) Viktige naturkvaliteter, herunder biologisk mangfold, skal registreres og vurderes sikret. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses i overganger mellom utbyggingsareal og grønnstruktur.

l) Det skal gjøres rede for tiltakets estetiske sider. Forhold til tiltaket i seg selv, omgivelsene og fjernvirkningen skal utredes og sees i relasjon til Estetisk veileder med retningslinjer for Grimstad kommune.
m) I 100-metersbeltet langs sjø skal planer angi byggegrense for tiltak og sikre allmenn ferdsel og badeplasser.
n) Planarbeidet skal avklare behov for og eventuell lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting. Det kan kreves teknisk plan og utomhusplan. Teknisk plan skal minimum inneholde løsninger for vann, avløp og slukkevann.
o) Kommunen kan kreve illustrasjonsplan, sol, - og skyggediagram, snitt og perspektivtegninger.
p) Godkjent avkjørsel skal avklares i forbindelse med reguleringsarbeidet.
q) Planarbeidet skal redegjøre for eventuelt tap av matjord og hvordan dette skal kompenseres.
r) Det skal vurderes om det er hensiktsmessig å regulere inn tiltak som kan fremme økt bruk av sykkel.
s) Det skal vurderes om det er hensiktsmessig å regulere inn krav om nedgravde avfallstasjoner.
t) I fareområder for marine avsetninger skal det utføres ros-analyse/fagutredning som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas jf. bestemmelse § 4.3
u) Ved regulering av områder til småbåthavn må det utredes sikkerhet og fremkommelighet for sjøverts ferdsel.
v) Overvannshåndtering skal utredes.
w) Det skal fastsettes parkeringsdekning konkret i hver enkelt småbåthavn, med utgangspunkt i § 1.13.8 Parkering – båthavner. Nær kollektivakse, eller i områder med god tilgjengelighet på sykkel eller til fots kan det fastsettes redusert parkeringsdekning for småbåthavner. Dette vil også være aktuelt for båthavner knyttet til bakenforliggende bebyggelse og/eller båthavner i Grimstad sentrum.

2: Oppfølging av konsekvensutredning
Oppfølgingspunkter som følger av konsekvensutredning til de enkelte områder i kommuneplanen skal avklares nærmere og ivaretas i reguleringsplan.

§ 3. Bestemmelser til kommuneplanens arealformål (pbl §§ 11-7 nr.1-2, 11-9)

§ 3.1 boligbebyggelse (pbl §11-7 nr1)

Innen formålet boligbebyggelse tillates det boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Nye boligområder skal ha en differensiert boligmasse. Fordelingen mellom eneboliger og konsentrert bebyggelse avgjøres i den enkelte plan. Med konsentrert bebyggelse menes i denne sammenheng kjedede boenheter, blokkbebyggelse, leilighetsbygg og rekkehus. Listen er ikke uttømmende.

§ 3.1.1 Detaljreguleringer på Støle

Boligområdet Støle skal reguleres ved detaljregulering i henhold til pbl § 12-1, etter følgende bestemmelser;

a) Områdene skal ha en differensiert boligmasse.
b) Det skal planlegges og stilles krav om opparbeiding av ny Fv 41 med tilhørende gang- og sykkelveg, til og gjennom området fra Fv 420.
c) Det skal planlegges og stilles krav om opparbeiding av gang- og sykkelveiforbindelser internt i området og ut til Fv 41.
d) Det skal legges vekt på helhet og sammenheng i områdets grønnstruktur som viser tilrettelegging for friluftsliv, opphold, lek, aktivitet og idrett, herunder kyststi, stinett, badeplasser og utsiktspunkter som er offentlig tilgjengelige.
e) Mulighet for nye småbåthavnanlegg skal vurderes.
f) Det skal være 50-meters byggegrense mot jordsbruksområder.
g) Mulighetene for utvidelse av båthavnen i Stølekilen skal utredes og sikres i plan som grenser til dette området.
h) Det skal søkes etablert et knutepunkt for kollektivtransport (park&ride), sykkelparkering og basisfunksjoner for boligområdene.
i) Skolekapasitet skal vurderes og utredes.

§ 3.1.2 Detaljregulering B40 og B43 Aagre

a) Detaljregulering for områdene kan ikke vedtas med adkomst via Morholtkrysset før trafikkanalysen for strekningen Morholtkrysset-Øygardsdalen er utført, og det er utredet om boligområdene B40 og B43 kan få adkomst via et nytt regionalt veinett.
b) Resultatet fra trafikkanalysen skal legges til grunn for utarbeidelse av detaljregulering.
c) Trafikkanalysen skal blant annet inneholde en vurdering om differensiering og prioritering av det nasjonale, regionale og lokale veisystemet. Videre skal trafikkanalysen inneholde en vurdering av omkjøringsveinett i forbindelse med ny tunnel i Grimstad samt en vurdering av samfunnssikkerhet og beredskap. Trafikkanalysen skal også inneholde en vurdering av behovet for nye veilenker og krysssløsninger på det regionale og lokale vegnettet og inneholde en redegjørelse for eventuelle kapasitetsberegninger. Trafikksikkerhet skal være en vesentlig del av hele analysen.

§ 3.1.3 Rekkefølge for start på utbygging av nye større boligområder.

Rekkefølge for start på planlegging og utbygging av nye større boligområder bestemmes i forbindelse med kommunestyrets behandling av kommunens planstrategi. Rekkefølgeplanen revideres av kommunestyret annethvert år i valgperioden, jf § 11-9 nr. 4. Følgende kriterier legges til grunn for vurdering av om utbygging kan starte opp:

a) kommunens behov for nye boliger
b) behovet for boliger i ulike deler av kommunen
c) nærhet til kollektivakser
d) skolekapasitet
e) behov for ny infrastruktur

§ 3.1.4 Fortettingsstrategi for sentrum.

Følgende skal gjelde som hovedprinsipp/bestemmelser/retningslinjer for fortetting i byggeområde for boliger i Lauvstøområdet og øvrige bevaringsområder i sentrum jf § 4 i Kommunedelplan for Grimstad byområde (byplanen). Bestemmelsene og retningslinjene skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, bomiljø, landskap og biologisk mangfold.

§ 3.1.4.1 Strategi 1 gjelder i de etablerte villaområdene på bebygde tomter (opp til 2-3daa). Fortetting i områder med småhuskarakter skal opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter.

§ 3.1.4.2 Strategi 2 gjelder åpne områder eller der bebyggelse av noe omfang saneres (mer enn 2-3 daa). Fortetting i slike områder kan ha høy utnyttelsesgrad.

§ 3.1.4.3 Utbygging i fortettingssaker med 4 boenheter eller flere kan bare skje etter godkjent reguleringsplan.

§ 3.1.4.4 Ved fortettingsprosjekter skal følgende prosesskrav tilfredsstilles uavhengig om fortettingsprosjekt gjennomføres som byggesak eller gjennom reguleringsplan:

1. Utvidet varsling
2. Informasjonsmøte ved melding om oppstart
3. Informasjonsmøte ved offentlig ettersyn
4. Dokumentere estetiske kvaliteter i prosjektet
5. Dokumentere forhold til eksisterende bygningsmiljø
6. Dokumentere aktuelle grønne områder i og omkring planområdet
7. Dokumentere uteoppholdsareal jf. § 2.10
8. Dokumentere evt. kompenserende tiltak ved for eksempel bruk av grønne områder
9. Dokumentere parkeringsløsning
10. Dokumentere renovasjonsløsning
11. Dokumentere kulturminner og kulturmiljø i og omkring planområdet.
12. Dokumentere krav til slukkevannsmengde avhengig av bygningstype 20l/s / 50l/s er tilgjengelig på stedet.
13. Dokumentere at det er tilstrekkelig adkomst- og oppstillingsmuligheter for brannvesenets kjøretøy (mannskapsbil og lift).

På bakgrunn av den samlede dokumentasjonen skal tiltakshaver gjennomføre en konkret helhetlig vurdering av om området er egnet for den foreslåtte fortetting.

Retningslinje 3.1.4.5 Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur og terreng bør være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av tomter. Ny bebyggelse innenfor etablert bebyggelsesstruktur skal videreføre denne.

Retningslinje 3.1.4.6 Ved vurdering av dominerende bebyggelsesstruktur bør det legges vesentlig vekt på eksisterende bebyggelses avstand til vei og bygningers plassering i forhold til hverandre. Der bebyggelsen i nærområdet har en enhetlig avstand til vei, skal denne avstanden videreføres.

Videre bør det tas hensyn til eksisterende bebyggelses plassering i forhold til andre strukturerende elementer som turdrag, bekkeløp og grøntdrag.

For å kunne vareta eksisterende bygningsmiljø må det tas hensyn til etablerte utomhusstrukturer. Det bør vises respekt for innsyn/utsikt, etablerte uteplasser på bakkenivå, osv.

Retningslinje 3.1.4.7 I områder uten dominerende bebyggelsesstruktur, ved ubebygde arealer eller vesentlig sanering kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer.

Retningslinje 3.1.4.8 Ny bebyggelse bør ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabotomtene.

Retningslinje 3.1.4.9 Ny bebyggelse bør plasseres slik at større trær kan beholdes.

Retningslinje 3.1.4.10 Ved fortettingsprosjekter over 10 enheter bør trafikkløsning for fotgjengere, syklister, bil og sikker skolevei dokumenteres.

Retningslinje 3.1.4.11 Ved fortettingsprosjekter bør det legges vesentlig vekt på å opprettholde volum/fotavtrykk, takform med takavslutninger, materialbruk og fasadeuttrykk som er typisk i området.

§ 3.2 Sentrumsformål – sone for handel og kjøpesenter (pbl §§11-7 nr.1 og 11-9 nr.5)

Arealer avsatt til sentrumsformål omfatter bebyggelse med formålene næringsbebyggelse, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting og boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, herunder grønnstruktur og arealer for lek.

Det tillates etablert eller utvidet forretningsvirksomhet innenfor rammer angitt for det enkelte område.

§ 3.2.1 Sentrumsformål – sone Grimstad sentrum

Sone Grimstad sentrum omfatter områdene i historisk sentrum avgrenset av Storgaten – Biodden - Torskeholmen og havnearealene avgrenset av Torskeholmen - Grømbukt. Det er ikke begrensninger på etablering og/eller utvidelse av kjøpesentre innenfor området.

§ 3.2.2 Sentrumsformål – sone Vesterled/Campus

Sone Vesterled/campus omfatter et område fra rundkjøringen/Ericsson mot E 18 langs Vesterled.

Disse bestemmelsene skal legges til grunn for arbeidet med reguleringsplan i området;

a) Området skal kunne utvikles urbant med blanding av funksjoner.
b) Det tillates etablert opptil 7500 m² handelsareal.
c) Det tillates ikke at utsalgsenheter for handel er mindre enn 1 200 m².
d) Det tillates ikke etablering av kjøpesenter i området.

§ 3.2.3 Nærmiljøsenter – Homborsund (SE02)

a) I første etasje mot offentlig vei skal det være næring/forretning/tjenesteyting
b) For all bebyggelse i sentrumsområdet skal parkering etableres under bakken.
c) Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal allmennhetens ferdsel i og langs sjøen sikres.
d) Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det legges vekt på at omfang inkludert høyder, blir tilpasset omgivelsene.

§ 3.3 Næring (pbl §§ 11-7 nr 1, 11-9 nr 4)

§ 3.3.1 Næringsbebyggelse – Bergemoen Syd (N03, N04)

a) Reguleringsplan for områdene N03 og N04 kan ikke vedtas før trafikkanalysen for strekningen Morholtkrysset-Øygardsdalen er utført.
b) Resultatet fra trafikkanalysen skal legges til grunn for utarbeidelsen av reguleringsplan.
c) Trafikkanalysen skal blant annet inneholde en vurdering om differensiering og prioritering av det nasjonale, regionale og lokale veisystemet. Videre skal trafikkanalysen inneholde en vurdering av omkjøringsveinett i forbindelse med ny

tunell i Grimstad, samt en vurdering av samfunnssikkerhet og beredskap. Trafikkanalysen skal også inneholde en vurdering av behovet for nye veilenker og krysssløsninger på det regionale og lokale veinettet, og inneholde en redegjørelse for eventuelle kapasitetsberegninger. Trafikksikkerhet skal være en vesentlig del av hele analysen.

§ 3.4 Forretning (pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5

§ 3.4.1 Forretning - Bergemoen

a) Det tillates ikke etablering av nye kjøpesenter.
b) For bruksendring og utbygging til formålet, må det utarbeides reguleringsplan jf. gjennomføringssone for felles planlegging som følger opp bestemmelser gitt i «Regional plan for senterstruktur og handel».

§ 3.5 Område for kombinasjon næring/forretning (pbl §§ 11-7 nr.1 og 11-9 nr. 5)

§ 3.5.1 Næring/forretning KO5

a) Fordelingen mellom næring og forretning skal avklares gjennom reguleringsplan
b) Det tillates ikke etablering av nye kjøpesenter.
c) For bruksendring og utbygging til formålet, må det utarbeides reguleringsplan jf. gjennomføringssone for felles planlegging som følger opp bestemmelser gitt i «Regional plan for senterstruktur og handel».

§ 3.6 Område for kombinasjon bolig/forretning (pbl §§ 11-7 nr.1 og 11-9 nr. 5)

§ 3.6.1 Bolig/forretning – KO2 og K04

a) Mindre lokaler for forretning kan tillates i områdene. Maksimalt tillatt handelsareal innenfor hvert område er BRA 300 m^2.

§ 4. Hensynssoner (pbl §11-8)

Hensynssoner viser særlige hensyn og restriksjoner som gjelder innenfor angitt område uansett arealformål.

§ 4.1 Sikringssone drikkevann – Rorevann (pbl §11-8 a)

Nedslagsfeltet til drikkevannskilden Rorevannet (pbl § 11-8 d), Roreskjønnet, jf. overskjønn avhjemlet 3. mars 1971 og avtaleskjønn (om båndlegging) av 20. mai 2008

Rorevannet er drikkevannskilde for Grimstad og Arendal kommuner. Nedslagsfeltet til Rorevannet er vist som hensynssone for drikkevannskilde på kommuneplankartet

4.1.1 Det vil ikke bli gitt tillatelse til utarbeidelse av nye reguleringsplaner som inneholder formålet «bebyggelse og anlegg» (§ 11-7. nr.1) innenfor sikringssonen til drikkevannskilden. Det gis tillatelse til utarbeidelse av bebyggelsesplan i områder der det er satt krav til dette i eksisterende reguleringsplaner.
4.1.2 Utenfor regulert område skal det ikke bygges eller etableres nye boenheter i sikringssonen til drikkevannskilden
4.1.3 I allerede regulerte områder tillates oppført det antall enheter som planen fastsetter, forutsatt at disse er ferdigstilt innen 1. september 2025. I planer der antall boenheter ikke er fastsatt, tillates én boenhet per tomt.
4.1.4 I tilknytning til eksisterende boligbebyggelse kan det tillates tiltak uten ansvarsrett såfremt tiltaket ikke er i konflikt med hensynssonen (jf. gjeldende pbl §§ 20-4 og 20-5). Alle søknader om tiltak i nedslagsfeltet til Rorevannet forelegges i tillegg til implisert fagmyndigheter (herunder kommuneoverlegen og Mattilsynet), også til Arendal kommune for uttalelse.
4.1.5 Det tillates ikke organisert bading i Rorevannet.
4.1.6 Bading i Rorevannet er forbudt i tidsrommet mellom 1. september og 1. mai.
4.1.7 Det tillates ikke etablering av ny eller utvidelse av eksisterende industri/næring med risiko for forurensning i sikringssonen til drikkevannskilden. Normal jordbruks- og skogbruksdrift tillates innenfor sikringssonen, med de begrensninger som følger av Roreskjønnet og næringens egne lover/forskrifter.
4.1.8 Det tillattes ikke nyetableringer som innebærer oppstalling eller kenneldrift i sikringssonen til drikkevannskilden.
4.1.9 Bruk av motorbåt innenfor hensynssonen er ikke tillatt. Forbudet gjelder ikke grunneiere/leietakere som har rettigheter til bruk av motorbåt i henhold til Roreskjønnet.
4.1.10 Fisking innenfor hensynssonen er ikke tillatt. Forbudet gjelder ikke grunneiere/leietakere, som tillates å drive fiske fra båt.

4.1.11 Fiske med stang fra land tillates.

§ 4.2 Sikringssone i Stigselva-vassdraget (pbl § 11-8 a)

Vassdraget er en del av nedbørsområdet til drikkevannskilden Grimevatn i Lillesand kommune. I sonen skal det dessuten tas hensyn i henhold til Verneplan IV.

§ 4.3 Aktsomhetsområde for marine avsetninger og faresone for kvikkleire (pbl § 11-8 a)

I faresonen for marine avsetninger og kvikkeleire tillates ikke tiltak som kan utløse skred eller forverre stabiliteten. Forbudet gjelder også ikke søknadspliktige tiltak. Ved regulering eller søknas om tiltak kreves fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

§ 4.4 Faresone for ras og skred (pbl § 11-8 a)

I faresonen for ras og skred tillates ikke tiltak som kan utløse eller rammes av ras og/eller steinsprang ved regulering eller søknad om tiltak kreves fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

Retningslinje 4.5 Hensynssone landbruk (pbl § 11-8 c)

Regionalt viktige jordbruksområder som kartlagt i ATP-arbeidet

Innenfor hensynssonen landbruk tillates ikke tiltak som kan forringe eller føre til driftsulemper for jordbruksområdene. De regionalt viktige landbruksområdene er de viktigste arealene i Grimstad for matproduksjon og jordbrukets kulturlandskap og skal underlegges strengeste jordvern.

§ 4.6 Hensynssone for båndlegging langs E18 (pbl § 11-8 d)

Det er angitt sone for båndlegging på 100 meter på begge sider av E18, unntatt strekningen sør for E18 fra Morholtskogen til Biekrysset. På denne strekningen gjelder regulert byggegrense, i uregulerte områder gjelder veilovens bestemmelser om 50 meter byggegrense. I sonen og innenfor byggegrensen tillates ikke tiltak etter § 20-1.

§ 4.7 Gjennomføringssone Hesnes – område for felles planlegging (pbl § 11-8 e)

a) Alle eiendommene innenfor hensynssonen skal reguleres samtidig gjennom områderegulering jf. pbl § 12-2. Reguleringen skal gjennomføres med bruk av offentlig og privat samarbeid (OPS).
b) Arealbruken innenfor området skal avklares gjennom områdereguleringen. Boligområder skal ha en differensiert boligmasse.
c) Det skal utredes ulike alternativer til hovedadkomstvei til området. Områdereguleringen skal sikre at adkomstvei reguleres inn, enten som en del av områdereguleringen eller som egen detaljregulering.
d) Det skal planlegges gang- og sykkelveiforbindelser internt i området og ut til hovedveinett for sykkel.
e) Det skal avsettes område for barnehage. Barnehagetomten skal være egnet for opphold og variert lek, og skal ha nærhet til turområde.
f) Planene skal legge vekt på helhet og sammenheng i områdets grønnstruktur som viser tilrettelegging for friluftsliv, opphold, lek, aktivitet og idrett, herunder kyststi, stinett, badeplasser og utsiktspunkter som er offentlig tilgjengelig.
g) Behov for og eventuell lokalisering av ny skole skal vurderes.
h) Bruk av landbruksområdene innenfor sonen skal avklares i områdereguleringen.
i) Mulighet for nye småbåthavnanlegg skal vurderes.

§ 4.8 Gjennomføringssone Ågre – område for felles planlegging (pbl § 11-8 e)

a) Alle eiendommene innenfor hensynssonen skal reguleres samtidig gjennom områderegulering jf. pbl § 12-2. Reguleringen skal gjennomføres med bruk av offentlig og privat samarbeid (OPS).
b) Arealbruken innenfor området skal avklares gjennom områdereguleringen. Boligområder skal ha en differensiert boligmasse.
c) Det skal utredes ulike alternativer til adkomstvei til området.
d) Det skal planlegges gang- og sykkelveiforbindelser internt i området og ut til hovedveinett for sykkel.
e) Det skal avsettes område for barnehage. Barnehagetomten skal være egnet for opphold og variert lek, og skal ha nærhet til turområde.
f) Planen skal legge vekt på helhet og sammenheng i områdets grønnstruktur, sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse i Myråsen, som viser tilrettelegging for

friluftsliv, opphold, lek, aktivitet og idrett, herunder stinett, badeplasser og utsiktspunkter som er offentlig tilgjengelige.

g) Behov for utvidelse av eksisterende, eller eventuell lokalisering av ny skole, skal vurderes.
h) Det må utredes mulighet for en sammenhengende sløyfe for kollektivtransport som binder dette området og Myråsen sammen med øvrig kollektivakse/-nett.

§ 4.9 Gjennomføringssone Bergemoen – område for felles planlegging (pbl §11-8e)

a) Alle eiendommene innenfor hensynssonen skal reguleres samtidig gjennom reguleringsplan jf. pbl § 12-1
b) Arealbruken innenfor området skal avklares i reguleringsplanen
c) Bergemoen kan utvikles for handel som ikke vil høre naturlig til inn i et fortettet sentrum eller campusområde.
d) Bergemoen skal dimensjoneres i tråd med regional planbestemmelse i regional plan for sentrumsstruktur og handel i Aust- Agder.
e) Jordvern skal håndheves strengt
f) Ved dimensjonering av handel for Bergemoen skal konsekvensene for eksisterende sentre belyses.

4.10 Hensynssoner Grønnstruktur, jamfør kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv

(Utvidet nummerering skyldes at den korresponderer med kommunedelplanen)

§ 4.10.8.1 Hensynssone for båndlegging naturvern (jf. pbl. 11-8 d)

I områder vernet etter naturvernloven gjelder egne verneforskrifter. Alle tiltak innenfor området må søkes aktuell vernemyndighet (p.t. Fylkesmannen). Når det gjelder planlagte verneområder vises det også til naturmangfoldlovens § 44.

§ 4.10.8.2 Hensynssone for fiskebekk

Innenfor hensynssonen skal vassdragets kvalitet som reproduksjonsområde for sjøørret og andre anadrome fiskearter opprettholdes og/eller om mulig forbedres.

4.10.8.3 Retningslinje for hensynssone kyststi (jf. pbl. 11-8 c)

Innenfor hensynssonen skal det etableres sammenhengende kyststi. Stien skal kobles sammen med tilgrensende kyststi.

4.10.8.4 Retningslinjer for hensynssone friluftsliv (jf. pbl. 11-8 c)

4.10.8.4.1 Generelle retningslinjer

a) For disse områdene skal det tas særlig hensyn til at tiltak ikke skal svekke adkomstmulighetene eller tilgjengelighet. For tiltak i disse områdene skal konsekvenser for friluftsliv gis en særskilt vurdering, og eventuelle avbøtende tiltak skal sikre at friluftskvalitetene blir ivaretatt.
b) Ved tiltak innenfor hensynssonen skal grønne opplevelseskvaliteter langs eksisterende og planlagte stier skjermes i størst mulig grad.
c) Normal drift av landbruk, jakt og fiske er tillatt, i samsvar med gjeldende lovverk.

4.10.8.4.2 Henynssone for friluftsliv - Jortveit

a) Ved planlegging og utbygging innenfor sonen skal det legges til rette for/opparbeides sammenhengende lysløype i henhold til standard i *Normal for utomhusanlegg for Grimstad kommune*.
b) Det skal merkes og skiltes rundtur på eksisterende stier innenfor området.

4.10.8.4.3 Hensynssone for friluftsliv - Ågre

a) Ved planlegging og utbygging av området skal det opparbeides lyssatt turveiforbindelse mellom Myråsen, via Gangdalen til Morholtskogen.
b) Ved planlegging og utbygging av området bør det sikres sammenhengende merket sti fra dammen ved Myråsen via utsiktspunktet på toppen sør for dammen (mellom Myråsen og Ågre).

4.10.8.4.5 Hensynssone for friluftsliv - Støle

Innfor hensynssonen bør det tilstrebes å etablere et overordnet turveinett.

4.10.8.4.6 Hensynssone for friluftsliv – Bergemoen Syd

a) Ved planlegging og utbygging av området skal det vurderes om lysløype i Morholtskogen skal plasseres innenfor hensynssonen.

b) Ved planlegging og utbygging av området skal det sikres tilkomst til Morholtskogen fra Bergemoen og utfartsparkering for friluftsliv.
c) Vegetasjonsskjerm mot Morholtskogen skal inngå i hensynssonen.

4.10.8.5 Retningslinjer for hensynssone bevaring av naturmiljø (jf. pbl. 11-8 c)

a) Disse hensynssonene markerer kjente lokaliteter av stor verdi for naturmangfold, slik at områdenes kvalitet, økologiske tilstand og viktighet som leveområde for artene som naturlig forekommer der lettere kan ivaretas.
b) Tilrettelegging for friluftsliv skal underordnes dokumenterte naturverninteresser.
c) Hensynet til lokalitetenes betydning for naturmangfold skal legges til grunn for all planlegging og forvaltning.
d) Normalt drift av landbruk, jakt og fiske er tillatt, i samsvar med gjeldende lovverk.

4.10.8.6 Retningslinje for hensynssone landskap (jf. pbl. 11-8 c)

a) Ved tiltak innenfor hensynssonene skal det legges særlig vekt på å unngå fjernvirkning. Viktige landskapsformer og landskapselementer skal skjermes i størst mulig grad. I reguleringsplaner skal det gjøres rede for landskapsvirkninger av planen, både lokalt og eventuelt fjernvirkning.
b) Normal drift av landbruk, jakt og fiske er tillatt, i samsvar med gjeldende lovverk.

§ 5. Bestemmelser til arealformål etter pbl §11-7 nr 5 og 6 (pbl §11-11)

§ 5.1 LNF(b) –LNF med spredt boligbebyggelse (pbl §11-7-5b), jf. pbl § 11-11 nr.2

For områdene avsatt på plankartet til LNF med spredt boligbebyggelse kan det, etter behandling av enkeltvise søknader, tillates bolig med tilhørende anlegg som følger rammene gitt i disse bestemmelsene;

a) Tiltaket skal tilpasse seg til omkringliggende omgivelser og bebyggelse.
b) Boligenheten skal ha lovlig veiadkomst og avkjøringstillatelse for helårsbolig.
c) Boligenheten skal ha tilfredsstillende vannforsyning.
d) Boligen må tilkobles offentlig kloakk eller ha tilfredsstillende avløpsordning.
e) Bebyggelsen i området skal ha spredt karakter med store tomter og avstand mellom husene. Maks tillatt BYA for sum bebyggelse (bolig, garasje, uthus og lignende) per eiendom er 225 m2.
f) Boligen skal ikke komme i konflikt med friluftsinteresser eller biologisk mangfold.
g) Byggegrense mot dyrka mark er minimum 20 meter, og tiltaket skal ikke ligge på dyrkbart areal.
h) Det skal innhentes uttalelse fra fagmyndigheter om kulturminner og kulturlandskap.

Følgende områder er gitt arealformål LNF med spredt boligbebyggelse:

	Antall tillatte nye boenheter regnes fra 1.1.11
SPR44A: Homborsundveien (Omre):	Inntil 6 nye boenheter tillates
SPR94: Skifjell (Homborsund):	Inntil 2 nye boenheter tillates
SPR89: Skiftenes 1:	Inntil 4 nye boenheter tillates
SPR07: Skiftenes 2:	Inntil 2 nye boenheter tillates
SPR03: Vågsholt:	Inntil 5 nye boenheter tillates

	Antall tillatte nye boenheter regnes fra 1.1.15
SPR 01: Skiftenes 3 (77):	Inntil 4 nye boenheter tillates
SPR08 : Moysand (88):	Inntil 4 nye boenheter tillates
SPR02: Vafjell (Homborsund) (107):	Inntil 7 nye boenheter tillates
SPR04: Have (Eide) (112):	Inntil 4 nye boenheter tillates
SPR05: Tjoresteinen (155):	Inntil 3 nye boenheter tillates
SPR06: Håbbestad (156):	Inntil 5 nye boenheter tillates

	Antall tillatte nye boenheter regnes fra 1.10.19
SPR09 KNA-veien	Inntil 4 boenheter tillates
SPR10 Krømpe 1	Inntil 3 boenheter tillates
SPR11 Krømpe 2	Inntil 1 boenhet tillates
SPR12 Krømpe 3	Inntil 1 boenhet tillates
SPR13 Krømpe 4	Inntil 1 boenhet tillates
SPR14 Ravneberget	Inntil 4 boenheter tillates

SPR15 Bråstad	Inntil 5 boenheter tillates
SPR16 Sjøågerveien	Inntil 3 boenheter tillates

§ 5.1.1. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i området SPR02 Vafjell, skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan jamfør pbl §12-3.

§ 5.1.2 Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i området SPR15 Bråstad, skal det foreligge godkjent detaljregulering jf pbl §12-3. Detaljreguleringen skal blant annet sikre adkomst som ikke berører dyrka mark eller påvirke landbruksdrift i negativ retning.

§ 5.1.3 Ved bygging av vei fram til eiendommene i området SPR14 Ravneberget, skal det tilstrebes å benytte minst mulig dyrka mark. Dersom dyrka mark må benyttes skal det dyrkes opp tilsvarende areal fortrinnsvis på den eiendommen som disse tomtene skilles ut fra.

Retningslinje 5.2 LNF(a) - Vurderingskriterier for dispensasjon til eksisterende og ny spredt boligbebyggelse (pbl §11-7-5a)

Ved dispensasjonssøknad etter pbl § 19 for bolig i LNF(a)-områder, må følgende vurderingskriterier legges til grunn for dispensasjon;

a) Tiltaket skal tilpasse seg til omkringliggende omgivelser og bebyggelse.
b) Boligenheten skal ha lovlig veiadkomst og avkjøringstillatelse for helårsbolig.
c) Boligenheten skal ha tilfredsstillende vannforsyning.
d) Boligen skal tilkobles offentlig kloakk eller ha tilfredsstillende avløpsordning
e) Bebyggelsen i området skal ha spredt karakter med store tomter og avstand mellom husene. BYA for sum bebyggelse (bolig, bod, garasje, uthus og lignende) per eiendom er maksimalt 225 m2 eks. parkering i friluft.
f) Boligen skal ikke komme i konflikt med friluftsinteresser eller biologisk mangfold.
g) Byggegrense mot dyrka mark er minimum20 meter, og tiltaket skal ikke ligge på dyrkbart areal.
h) Uttalelse fra fagmyndigheter om kulturminner og kulturlandskap skal innhentes.

Retningslinje 5.3 LNF(a) - Vurderingskriterier for dispensasjon til eksisterende og ny spredt fritidsbebyggelse (pbl §11-7-5a)

Ved dispensasjonssøknad etter pbl § 19 for bolig i LNF(a)-områder, må følgende vurderingskriterier legges til grunn for dispensasjon;

a) Tiltaket skal tilpasse seg til omkringliggende omgivelser og bebyggelse.
b) Fritidsboligen skal ha lovlig veiadkomst og avkjøringstillatelse.
c) Fritidsboligen skal ha tilfredsstillende vannforsyning.
d) Fritidsboligen skal tilkobles offentlig kloakk eller ha tilfredsstillende avløpsordning
e) Fritidsboligen skal ikke komme i konflikt med friluftsinteresser eller biologisk mangfold.
f) BRA for sum fritidsbebyggelse (bolig, bod, garasje eller lignende) per enhet er maksimalt 120 m2 eks. parkering i friluft.
g) Byggegrense mot dyrka mark er minimum 20 meter, og tiltaket skal ikke ligge på dyrkbart areal.
h) Uttalelse fra fagmyndigheter om kulturminner og kulturlandskap skal innhentes.
i) Det skal tas særlig hensyn til LNF-formålet

Retningslinje 5.4 LNF-områder (pbl §11-7-5a) – eksisterende boligbebyggelse, jf. pbl § 11-11.

I LNF-områder kan det etter dispensasjonssøknad tillates erstatningsbolig på samme sted og med tilsvarende bygningsvolum som tidligere lovlig etablert bolig. Dette gjelder også innenfor 100-metersbeltet til sjø.

Retningslinje 5.5 LNF-områder (pbl §11-7-5a)– eksisterende fritidsbebyggelse, jf. pbl § 11-11.

I LNF-områder kan det etter dispensasjonssøknad tillates erstatningsfritidsbolig på samme grunnmur og med tilsvarende bygningsvolum som tidligere lovlig etablert fritidsbolig. Dette gjelder også innenfor 100-metersbeltet til sjø.

Retningslinje 5.6 LNF-områder (pbl § 11-7-5a) og grønnstruktur (§ pbl 11-7-3) – Vurderingskriterier for dispensasjon til tiltak i friluftsområder

I LNF-området kan det etter dispensasjonssøknad tillates etablering av enkle tiltak som tilrettelegger for friluftsliv. Eksempler på slike enkle tiltak er tursti, gapahuk, grillplass og badeplass. Følgende vurderingskriterier skal legges til grunn for dispensasjon;

a) Tiltak skal være av enkel karakter, skiltes allment tilgjengelig og fremme friluftsinteresser.
b) Tiltak skal ikke innebære vesentlige terrenginngrep
c) Tiltak skal tilpasses natur, landskap og kulturminner
d) Tiltak skal ivareta hensynet til biologisk mangfold

e) Tiltak skal utformes i tråd med kommunens normal for utomhusområder
f) Ved søknad skal det foreligge skriftlig tillatelse fra grunneier.

§ 5.7 LNF-områder (pbl §11-7-5a)- næringsbebyggelse i 100 meters beltet langs sjøen og langs vann og vassdrag, jf. pbl 11-11 nr. 4.

I 100-metersbeltet langs sjøen kan det etter søknad tillates at eksisterende landbruksbebyggelse gjenoppføres etter brann eller at nytt bygg kan bygges til erstatning for tidligere bebyggelse på samme grunnmur og med tilsvarende bygningsvolum som tidligere lovlig etablert bebyggelse. Det samme gjelder for naust som brukes til oppbevaring av båt, utstyr for båt eller fiskeredskap. En forutsetning for tiltaket er at det foreligger dokumentasjon for fortsatt behov for stedbunden næring.

Der det ikke finnes andre hensiktsmessige plasseringer kan nye landbruksbygg oppføres i 100-metersbeltet langs sjøen når de er nødvendig for driften og ikke er til vesentlig ulempe for allmenn ferdsel eller kulturminner.

§ 5.8 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 11-7 nr 6)

Det tillates vedlikehold, nyetablering, mv. av anlegg av navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet, jf. pbl §§ 1-8, 4. ledd og 11-11 nr 4.

§ 5.9 Småbåthavn (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-9)

§ 5.9.1 Småbåthavn - Osterkilen (SB11)

a) Eksisterende lovlig anlagte båtplasser innenfor området skal samlokaliseres i fellesanlegg ved regulering. Fagrapport for blant annet vannmiljø og naturmangfold skal legges til grunn for vurdering av plassering og utforming av småbåtanlegget. Ved vurdering om økning av antall båtplasser skal blant annet vannkvalitet og naturmangfold utredes og legges til grunn for antall, utforming og omfang.
b) En del av parkeringsplassen skal settes av til utfartsparkering for friluftsliv og rekreasjon.

§ 6 Bestemmelser til arealformål etter pbl §11-7 nr.3 grønnstruktur

§ 6.1 Grønnstruktur (pbl §11-7 nr.3)

Innenfor formålet grønnstruktur er det tillatt å legge til rette for lek, tursti- og løypesammenhenger og friluftsliv. Ved tiltak skal eksisterende verdifulle landskapsformer og naturlig vegetasjon bevares. Det er ikke tillatt med tiltak som kan forringe områdets formål.

§ 6.1.1 Grønnstruktur- idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr. 1)

På eksisterende idrettsanlegg som ligger innenfor areal avsatt til grønnstruktur kan det gjennomføres tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav b, c, e, f, i og j (vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak, fasadeendring/riving/oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner/plassering av skilt- og reklameinnretninger, samt midlertidige bygninger og installasjoner) uten detaljregulering.

§ 6.1.2 Grønnstruktur- Morholtskogen

Innenfor formålsområdets avgrensning skal det etableres lysløype med standard i henhold til *Normal for utomhusanlegg for Grimstad kommune*. Ved behandling av søknad om etablering av lysløype i Morholtskogen, skal fremtidig trasévalg og arealbehov for ny skolevei fra Ågre til Holviga gjennom Morholtskogen vurderes. Lysløypa kan etableres uten forutgående regulering.

§ 6.2 Grønnstruktur juridiske linjer (pbl 11-7 nr.3)

§ 6.2.1 Turvei

Nye turveier skal følge krav til standard, størrelse og avstand som beskrevet i *Normal for utomhusanlegg i Grimstad kommune.*

§ 6.2.2 Lysløype

Lysløyper skal følge krav til standard, størrelse og avstand som beskrevet i *Normal for utomhusanlegg i Grimstad kommune.*

Retningslinje:

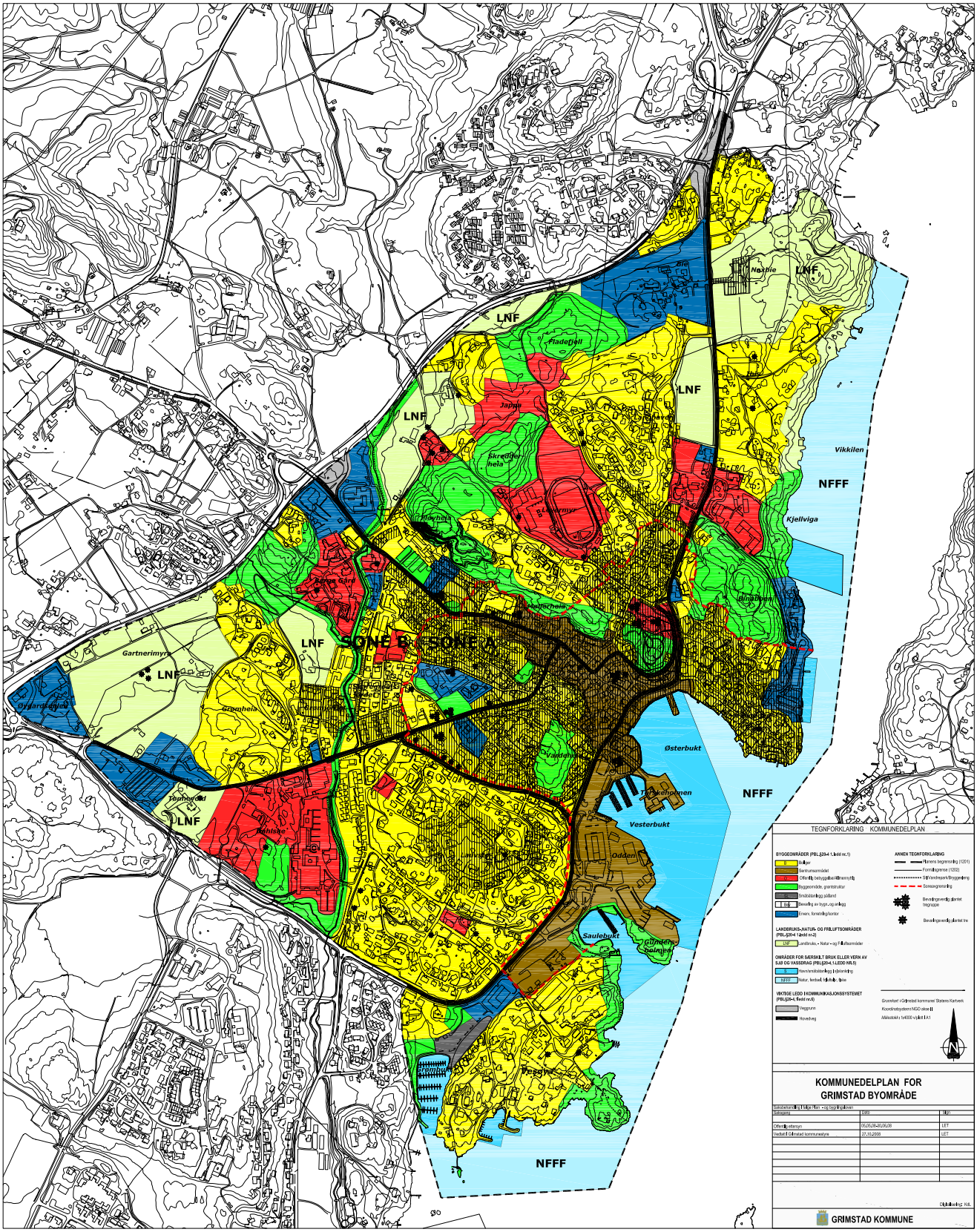
Sideareal skal i nødvendig grad tilrettelegges for opphold og rasting. Benker, bord og avfallsbeholdere skal plasseres langs veien som del av anlegget, og skal tilstrebe prinsippet om universell utforming.

§ 6.2.3 Kyststi

a) Merking og skilting skal skje etter avtale med grunneier eller reguleringsplan. Merking av stien skal være lik for hele strekningen gjennom kommunen.
b) Forslag til framtidig kyststi er en prinsippløsning. Det åpnes for muligheten til mindre endringer i traseen så lenge sammenhengen og vesentlige opplevelseskvaliteter videreføres.

Retningslinje:

Kyststien kan ha varierende standard og tilretteleggingsgrad.



TEGNFORKLARING KOMMUNEDELPLAN

BYGGEOMRÅDER (PBL §20-4 1.ledd nr.1)
- B Boliger
- Sentrumsområdet
- O Offentlig bebyggelse/tilhørende tiltg
- Byggeområde, grøntstruktur
- Småbåtanlegg, sjøland
- Bevaring av bygn.og anlegg
- Erverv, forretning/kontor

LANDBRUKS-,NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL §20-4 1.ledd nr.2)
- LNF Landbruks-, Natur- og Friluftsområder

OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL§20-4, 1.LEDD NR.5)
- Havn/småbåtanlegg (utdeling)
- NFFF Natur, ferdsel, friluftsliv, fiske

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL§20-4, 1ledd nr.6)
- Vegsprn
- Hovedveg

ANNEN TEGNFORKLARING
- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Silt/landskapsvk/byggegrense
- Sonegrense/vern
- Bevaringsverdig planlst bygnagpe
- Bevaringsverdig planlst bygn

Grunnkart: Grimstad kommune/ Statens Kartverk
Koordinatsystem: NGO sone II
Målestokk: 1:40000 v/plot DA1

KOMMUNEDELPLAN FOR GRIMSTAD BYOMRÅDE

Saksbehandling i følge Plan- og bygningsloven

Saksgang	Dato	Sign
Offentlig ettersyn	05.05.08-30.06.08	LET
Vedtatt i Grimstad kommunestyre	27.10.2008	LET

GRIMSTAD KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN FOR GRIMSTAD BYOMRÅDE – ”BYPLANEN”

UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Retningslinjene står i kursiv under den respektive bestemmelsen.

Vedtatt av Grimstad kommunestyre 27.10 2008. Bestemmelsene er korrigert i hht kommunestyrets vedtak.

Generelt
Bestemmelsene er gitt med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-4

Planen er inndelt i A-sone og B-sone, slik det framgår av plankartet. A-sonen omfatter i hovedsak den tetteste delen av bykjernen.

§1 PLANOMRÅDET
Bestemmelsene gjelder innenfor planområdet som er merket med stiplet linje på plankartet betegnet ”Kommunedelplan for Grimstad sentrum”, vedtatt av kommunestyret 27.10.08.

§2 UNIVERSELL UTFORMING
Prinsippet om tilgjengelighet for alle skal gjelde for minst 25% av nye boligtiltak som inneholder 4 enheter eller flere. Forretnings- kontor- og offentlige bygg åpne for allmennheten skal ha tilgjengelighet for alle. Bestemmelsen gjelder både for bygninger og uteområder.

R2 *I bevaringsområdene skal det ved nye tiltak tilstrebes tilgjengelighet for alle, men tilretteleggingstiltak må vurderes opp mot bevaringshensyn.*

§3 PARKERING
Det vises til Grimstad kommunes parkeringsvedtekt, vedtatt av kommunestyret 27.10.08.

§4. BEVARING
For områder merket med vertikal skravur er formålet å bevare eksisterende bygninger, gatestruktur, murer, hager, vegetasjon og andre elementer med kulturhistorisk verdi.

R4.1 *Dersom et område med bevaringsskavur inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan, skal området som hovedregel reguleres til spesialområde bevaring.*

R4.2 *Det er ikke tillatt å fjerne trær eller annen vegetasjon som er avmerket på kart, uten skriftlig tillatelse fra kommunen.*

R4.3 *Ved behandling av regulerings- og bebyggelsesplan, samt søknads- og meldepliktige tiltak i områder vist med bevaringsskravur skal saken oversendes Aust-Agder fylkeskommune, kulturvernseksjonen for uttalelse. Forholdet til automatisk fredete kulturminner skal avklares.*

§5 PLANKRAV

Innen planområdet kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 81, 86a, 86b og § 93 a, b, c, d, h, i, j ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

Det skal dokumenteres hvordan ny bebyggelse forholder seg til kommunens vedtekter for lekeplasser, parkering og minste uteoppholsareal.

§6. AREALBRUKSFORMÅL:

De enkelte arealbruksformål er angitt på plankartet. Ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplan skal arealbruken spesifiseres og detaljeres nærmere i henhold til plan- og bygningslovens §25 og kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven § 69 – 3.

R 6.1 *For områder som ligger inntil nåværende og fremtidig hovedvegnett (E18 og riksveier) skal det i bygge- og plansaker redegjøres for mulig arealmessig konflikt, og avbøtende tiltak i forhold til trafikk- og miljøbelastning. Tiltak skal gis en estetisk god utforming.*

§7 BYGGEOMRÅDE SENTRUMSOMRÅDE

Arealer avsatt til sentrumsområde kan ha blandet formål; bolig, forretning, kontor, undervisning, offentlig service, allmennyttige formål, hotell, torv, friområde m.v.

R 7. *Støyende virksomheter som diskotek, kino og lignende bør ikke inngå i samme bygg som bolig.*

§8. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

Hensikten med bestemmelsene er å legge til rette for to ulike fortettingsstrategier. Bestemmelsene og retningslinjene skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap og biologiske mangfold.

§8.1 Strategi 1 gjelder i de etablerte villa-områdene på bebygde tomter. Fortetting i områder med småhuskarakter skal opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter.

§8.2 Strategi 2 gjelder åpne områder eller der bebyggelse av noe omfang saneres. Fortetting i slike områder kan ha høy utnyttelsesgrad.
Alle områder som avmerkes som boligområder skal ha følgende bestemmelser:

§8.3 Lekeplass

Det vises til Grimstad kommunes lekeplassvedtekt, vedtatt av kommunestyret 27.10.08.

§8.4 Uteoppholdsareal

Det vises til Grimstad kommunes vedtekt for uteoppholdsareal, vedtatt av kommunestyret 27.10.08.

R 8.1 *Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur og terreng skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av tomter. Ny bebyggelse innenfor etablert bebyggelsesstruktur skal videreføre denne.*

R 8.2 *Ved vurdering av dominerende bebyggelsesstruktur skal det legges vesentlig vekt på eksisterende bebyggelses avstand til vei og bygningers plassering i forhold til hverandre. Der bebyggelsen i nærområdet har en enhetlig avstand til vei skal denne avstanden videreføres. Videre skal det tas hensyn til eksisterende bebyggelses plassering i forhold til andre strukturerende elementer som turdrag, bekkeløp og grøntdrag.*

R 8.3 *I områder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer.*

R 8.4 *Ny bebyggelse skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabotomtene.*

R 8.5 *Ny bebyggelse skal plasseres slik at større trær kan beholdes.*

R 8.6 *Ved fortettingsprosjekter over 10 enheter skal trafikkløsning for fotgjengere, syklister, bil og sikker skoleveg dokumenteres.*

§9 GJELDENDE REGULERINGSPLANER

Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde:

Navn:	**Stadf./vedtatt**	**Sist vedtatt/endret:**
Grømbukt,	21.06.1979	30.10.2006
Vesøya	10.11.1970	19.09.2002
Oddenområdet	30.08.1999	13.09.2005
Lauvstø	14.09.1961	09.06.1995
Gamlegrensen – Jørgenbangsgate	23.11.1979	
Midskips nr3 – Vesøygatens forleng.	19.10.1977	
Jørgen Bangsgt. - Vesterled	29.08.1988	
Kirkeenga -Fagervold - AID.	01.07.1966	12.08.1981
Vesterled-Grooseveien-Øygårdsd.	31.03.1980	26.04.2004
Grømheia	27.07.1978	17.02.1997
E18 – Øygårdsdalen – Morholt 1	26.08.1991	17.02.1997
Grøm Gård	20.02.1964	
Lillesandsvn- Skaregrømsv – Markv.	20.12.1974	
Berge – Frivold	08.03.1978	14.04.1994
Tønnevoldsgt. - Skaregrømsv – Thorsgt	27.12.1974	03.12.1982
Grimstad sentrum	11.11.1991	05.04.2005
Storgata 71	31.08.1988	08.03.1990
Fuhrområdet	22.04.2002	15.02.2005
E18 X Frivold	07.12.1987	
Jappa skoleområde	28.09.1998	
Levermyr – Skredderheia	31.03.1980	31.08.1988
Fladefjell	08.12.1997	18.04.2005
Langhaven – Biesletta	16.05.1978	
Bieheia 1-3	08.10.1990	10.12.2007
Bie Camping	25.06.2007	

Kommunedelplan

Adresse: Lillesandsveien 15, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/987/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

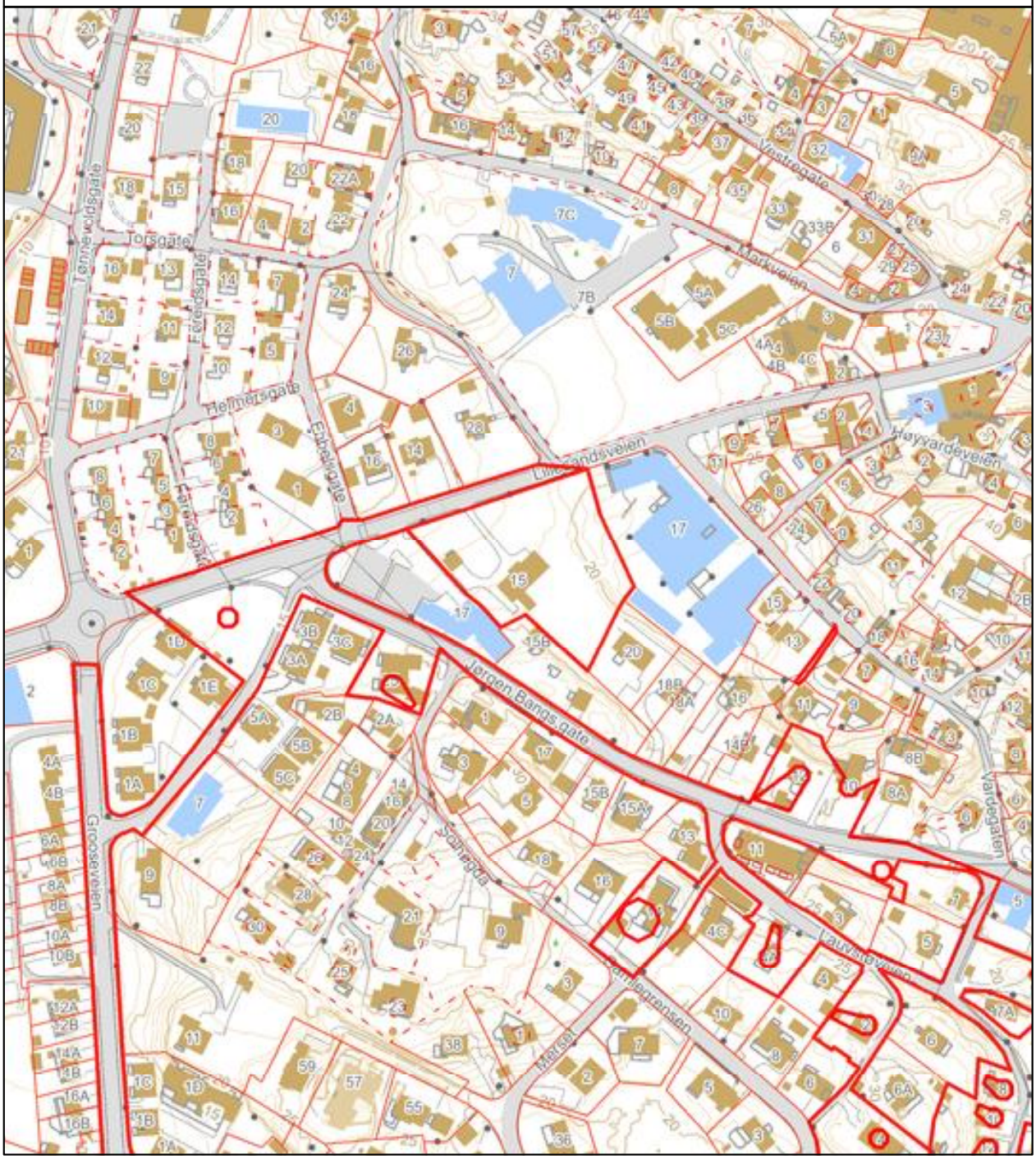
Formål:

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-08-10



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

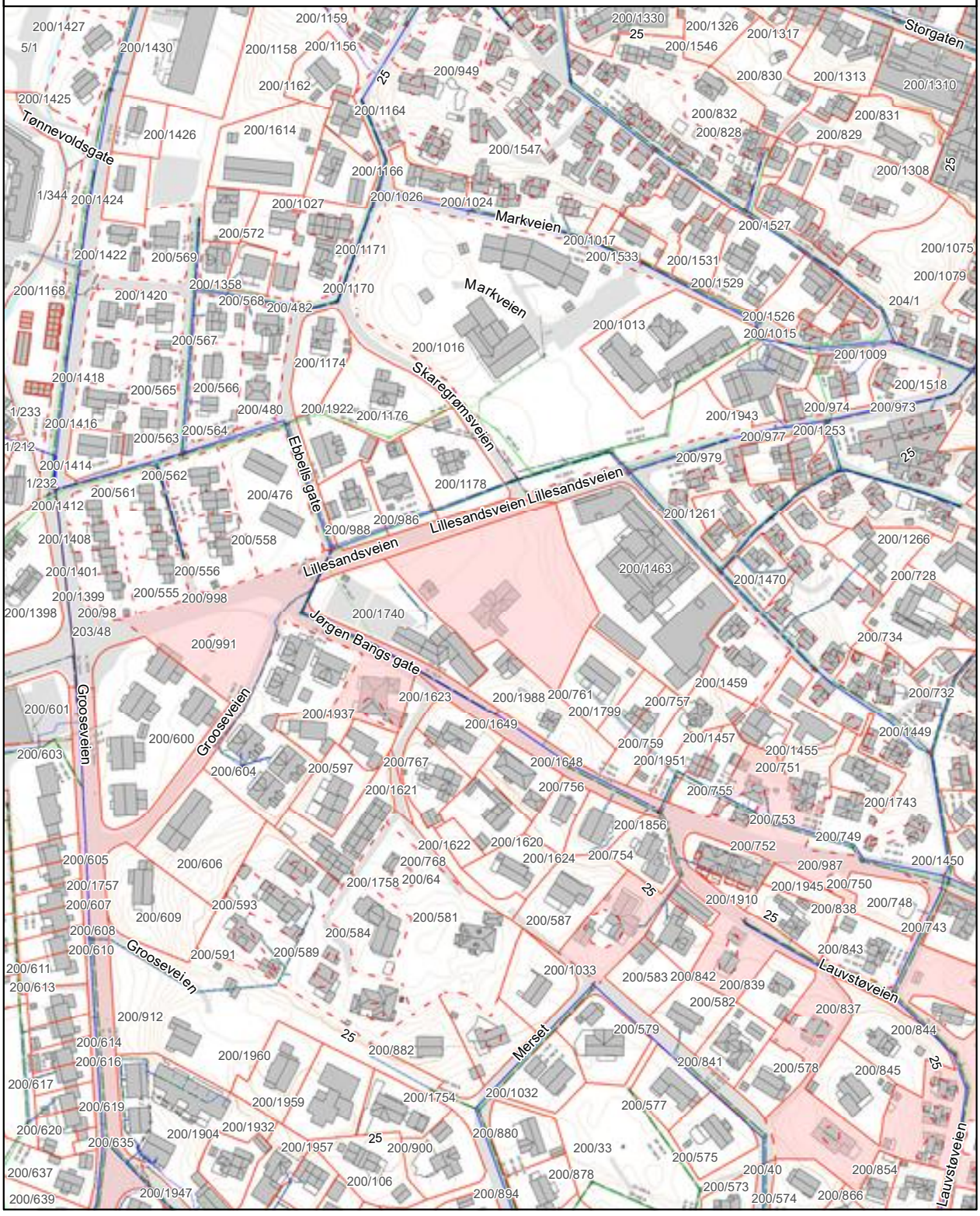
Ledningskart

Adresse: Lillesandsveien 15, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/987/0/0

Grimstad kommune

Målestokk: 1:2,500
Areal: 35879 m²
Dato: 2026-08-10

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

Eiendomsgrense usikker 15-199 cm

Eiendomsgrense usikker > 200 cm

Vann og avløp

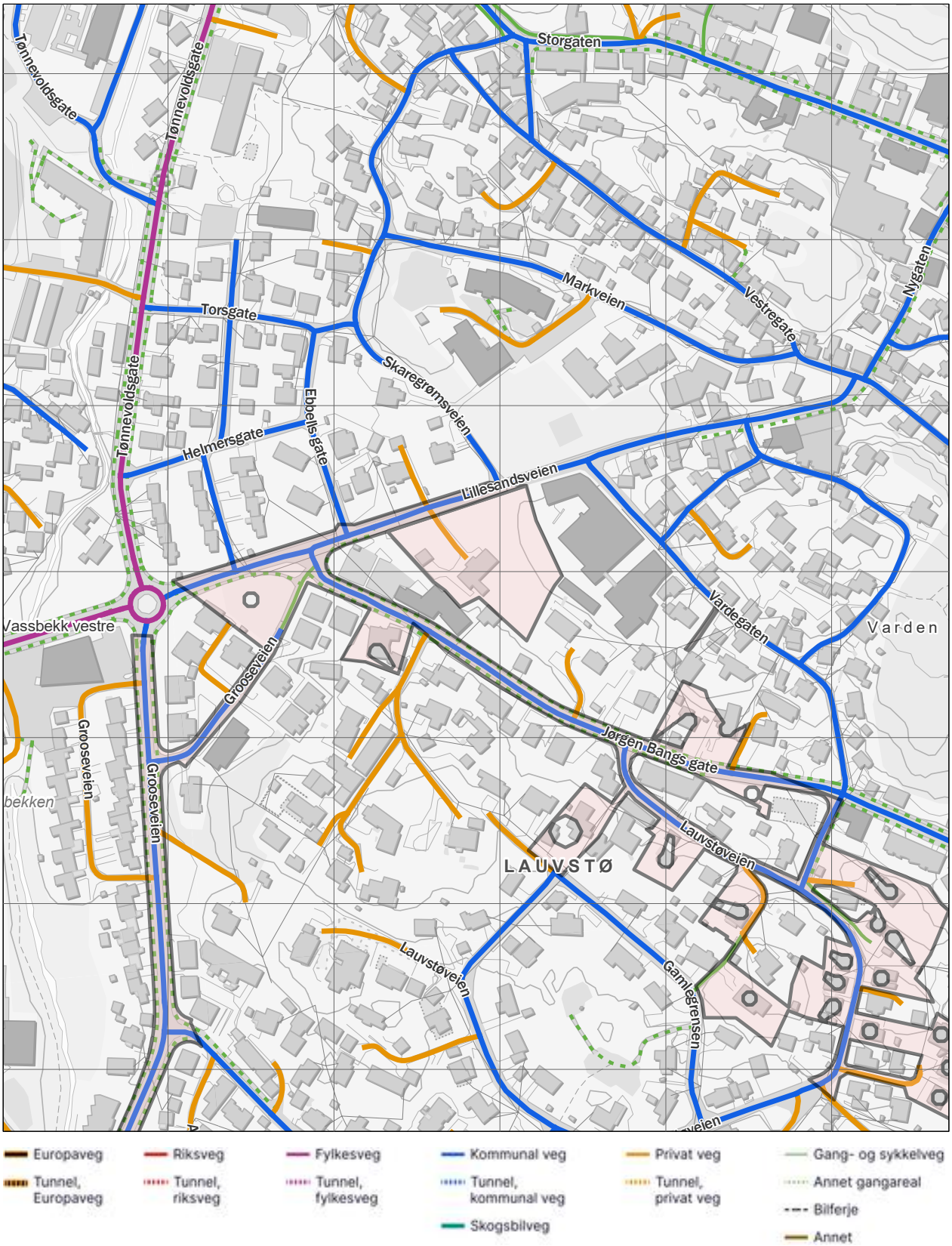


ambita

Vegstatuskart

Kommune: Grimstad
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 200/987/0/0
Adresse: Lillesandsveien 15, 4876 GRIMSTAD

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10/08/2026



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

ambita

Kommune: 4202 Grimstad
Eiendom: 4202/200/987/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:6000
Dato: 10.8.2026



0 150 300 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: 4202/200/987/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:6000
Dato: 10.8.2026



0 150 300 m

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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 10.08.2026

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.**	987	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lillesandsveien 15, 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	4 336,08 kr
Sum	**4 336,08 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Delt Abonnement (fast del)	25%	2 stk	1532.31	1/2	0 %	1 532,31 kr	1 021,60 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	240 liter	25.54	1/2	0 %	3 064,50 kr	2 043,00 kr
					Sum	**4 596,81 kr**	**3 064,60 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.

Avskrift av ~~Vedlegg nr~~ dagbok nr. 3039 1961
Sand sorenskriverembete
Dbf. 23/12-1961.

Stmk. kr. 60,-.

S K J Ø T E

Undertegnede Jørgen Bang. f. [redacted] skjøter og overdrar herved til herr Egil Svendsen f. [redacted] min eiendom matr.nr. 14, Gamlegrensen, Grimstad for en kjøpesum av

kr. 6.000.—, Seks tusen kroner —

Kjøpesummen er ordnet på omforenet måte.

Med parsellen følger veirett over selgerens eiendom matr.nr. 15, Lillesandsveien, Grimstad, frem til Jørgen Bangs gate.

Kristiansand, 21. desember 1961.

Jørgen Bang

Vi bekrefter herved at Jørgen Bang har undertegnet dette skjøte i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Kristiansand, 21. desember 1961.

Helle Bang

K. Dreyer

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/521/37
Attesteringstidspunkt 2026-08-10 14:51

Avskrift av Vedlegg nr. dagbok nr. 521 52.
Sand sorenskriverembede

STMK. Kr. 25,00

S K J Ø T E

Undertegnede Jørgen Bang f.
skjøter og overdrar herved til herr Torger Skjeveland
f. og fru Elsa Skjeveland f.
en parsell av min eiendom matr.nr. 15, Lillesandsveien
i Grimstad. Parsellen har i oppmålingsforretning 16/2-52
fått matr.nr. 4 c. ~~Jørgen Bangsgate~~ Lauvstøveien.

Kjøpesummen kr. 2.200.--. To tusen to hundre -
er betalt kontant.

Kjøperen skal ha rett til å legge vann og kloakk-
ledning over selgerens eiendom på nordsiden av tennisplassen
for forbinnelse med Jørgen Bangs gate, i henhold til avtale.

Grimstad, 22. april 1952.

Jørgen Bang.

Jeg bekrefter herved at Jørgen Bang har under-
tegnet i mitt nærvær og at han er over 21 år.

Grimstad, 22. april 1952.

aut. eiendomsmegler

Kr.

D. M.

Skjøte[1)]

Innsenders navn
Adv. Lars Ths. Rodelt
Adresse
Skolegaten 6
Postnr Poststed
4876 Grimstad
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr Ref nr.
971 456 221

Dokнr: 1267425 Tinglyst: 08.11.2022
STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
4202	Grimstad	200	1988			11/12

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☒ Nei ☐ Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis Størrelse ideell andel
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovan § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☒ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig
☒ FB Fritligg enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

Rett kopi bekreftes

2. Kjøpesum

kr 1.200.000,-

Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☐ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-avksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 1.200.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr /Org.nr [4)]	Navn	Ideell andel
[redacted]	Helle Svanekjær Grigson	1/2
[redacted]	Edward Harvey Grigson	1/12
[redacted]	Elisabeth Grigson	1/12
[redacted]	John Grigson (forts. neste side)	

5. Til

Fødselsnr /Org.nr [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
[redacted]	Marianne Tomstad Grigson	☒ Ja ☐ Nei	5/12
[redacted]	Svein Erik Tomstad	☒ Ja ☐ Nei	6/12
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Denne eiendom har rett til å ha og vedlikehold VA-anlegg over selgernes gbnr. 200/987 samt rett til å vedlikeholde "Bryggerhusets" fasade fra 200/987.

Dato	Utstederens underskrift

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

[redacted] Kristin Grigson 1/12
Richard Jørgen Grigson 1/12

Dersom eiendommen blir solgt til andre enn nærstående innen 10 - ti år fra når skjøtet tinglyses, har selgerne forkjøpsrett. Forkjøpsretten tas med i skjøtet men tinglyses ikke.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23

Dato | Sted

Kjøpers/erververs underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

Rett kopi bekreftes LR

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato | Sted
Grimstad

Utsteders underskrift [7] | Gjenta med maskin eller blokkbokstaver

Helle Svanekjær Grigson — Helle Svanekjær Grigson
Edward Harvey Grigson — Edward Harvey Grigson
John Grigson — John Grigson
Elisabeth Grigson — Elisabeth Grigson (forts. på eget ark)

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1 Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver
Lars Ths. Rodvelt (adv.)

Adresse

LARS THS. RODVELT
ADVOKAT M.N.A.
MØTERETT FOR HØYSTERETT
Skolegt. 5 - 4876 Grimstad

2 Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Dato Utstederens underskrift

Skjøte forts. ark 3 rubrikk 9:

Kristin Grigson

Richard Jørgen Grigson

Rett kopi bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/2263/37
Attesteringstidspunkt 2026-08-10 14:02

DAGBOKFØRT
1979 2263
08 MAI 79 2263
SORENSKRIVEREN I
SANN

A V S T A N D S E R K L Æ R I N G.

Kfr. bygningslovens § 70.2.

Undertegnede. KIRSTEN BANG OG HELLE GRIGSON
født ...og... personnr....., erklærer for seg og etterfølgende eiere av Lillesandsvn 15 bnr..... å være forpliktet til å opprettholde lovlig avstand til egen bygning målt fra planlagt Bolighus ...på naboeiendommen Parcell av Lillesandsvn ~~Sagt. Bosted~~ som skal ligge ...2...meter fra vår felles grense.

Denne erklæring følger av bestemmelse i bygningslovens § 70 nr. 2, og kan ikke avlyses uten samtykke av bygningssjefen i Grimstad kommune.

Grimstad, den 7/5 1979

Helle Grigson
Kirsten Bang
eier av gnr.....
bnr..... i Grimstad (LILLESANDSVN 15)

Vi bekrefter at..... har undertegnet dette dokument i vårt nærvær, og at han/hun er over 20 år.

navn	adresse	alder
Edvin Brustad	4890 Grimstad	30 år
~~Ivar Bentsbrød~~	4890 Grimstad	31 år

Doknr: 585268 Tinglyst: 06.08.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING OM VEIRETT

Undertegnede hjemmelshavere til gnr 200, bnr 987 i 0904 Grimstad, erklærer med dette at vi gir veirett over vår eiendom til eiendommen gnr 200, bnr 845 i 0904 Grimstad – Lauvstøveien 6A, 4876 Grimstad i henhold til vedlagte kart.

Grimstad, 31. juli 2010

Helle Margrethe Grigson
fnr.: [redacted]

Kristin Svanekjær Grigson
fnr.: [redacted]

Marianne Tomstad Grigson
fnr.: [redacted]

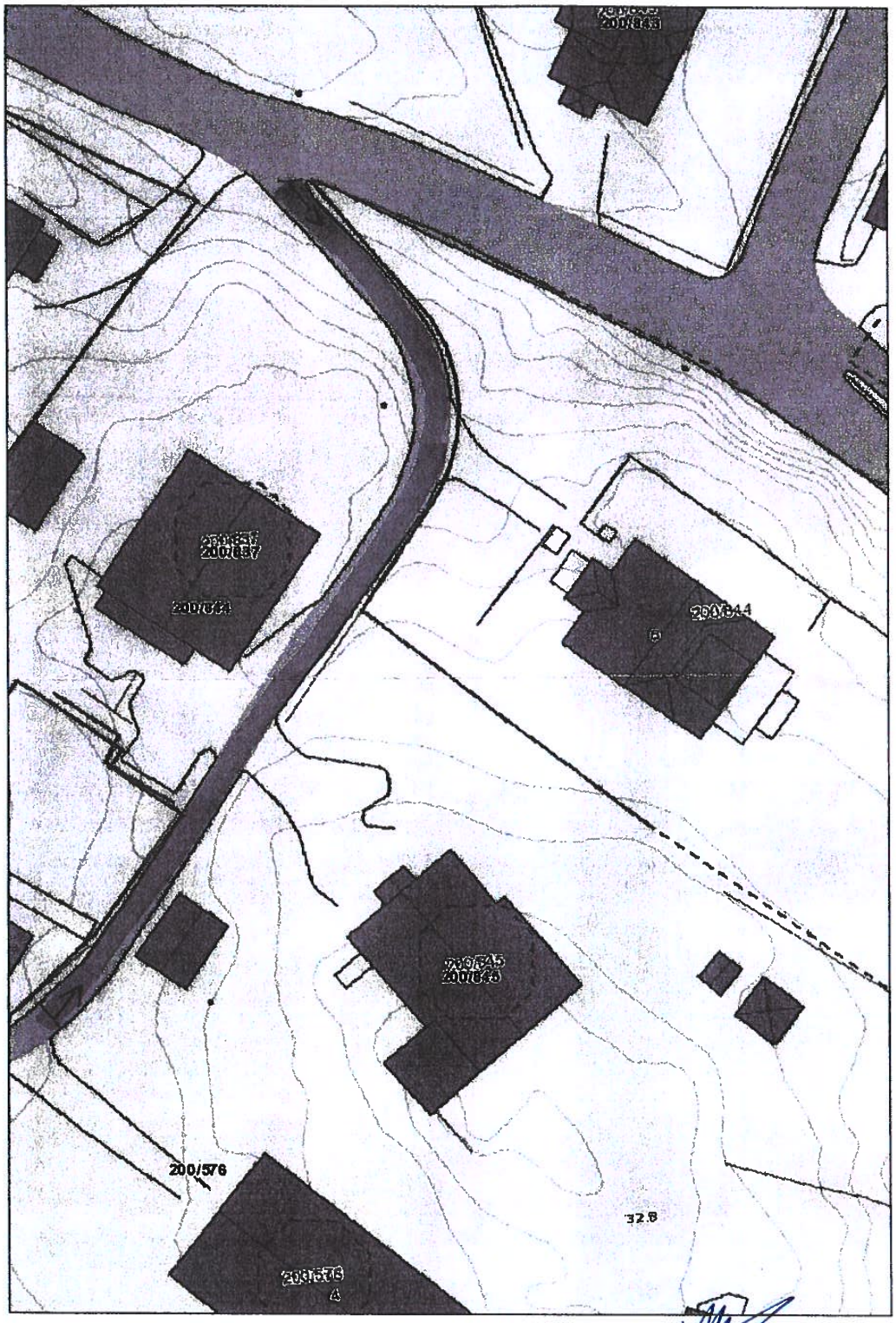
Elisabeth Grigson
fnr.: [redacted]

John Grigson
fnr.: [redacted]

Richard Jørgen Grigson
fnr.: [redacted]

Edward Harvey Grigson
fnr.: [redacted]

RETT KOPI
Tom Arthur Pedersen
Eiendomsmegler MNEF
DnB NOR Eiendom AS



RETT KOPI
Tom Meur Pedersen
Eiendomsmegler MNEF
DnB NOR Eiendom A

Melding til tinglysing

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Arealoverføring

Løpenummer for forretning: 614 770 637
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
864964702	GRIMSTAD KOMMUNE	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
	GRIGSON ELISABETH		HØGÅSVEIEN 30, 1352 KOLSÅS
	GRIGSON RICHARD JØRGEN		MARTINSVINGEN 2, 1712 GRÅLUM
	GRIGSON JOHN	H0508	Grønnegata 6A, 0350 OSLO
	GRIGSON MARIANNE TOMSTAD		LILLESANDSVEIEN 15B, 4876 GRIMSTAD
	GRIGSON KRISTIN		BJØRNSVIKVEIEN 12A, 1341 SLEPENDEN
	GRIGSON EDWARD HARVEY		Lillesandsveien 15, 4876 GRIMSTAD
	GRIGSON HELLE M SVANEKIÆR		Lillesandsveien 15, 4876 GRIMSTAD

Dokmr: 2311251 Tinglyst: 02.12.2024 STATENS KARTVERK

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendrin	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
4202	200	987	-84.9	Hjemmelshaver	GRIGSON EDWARD HARVEY		Lillesandsveien 15, 4876 GRIMSTAD	1 / 12
				Hjemmelshaver	GRIGSON HELLE M SVANEKIÆR		Lillesandsveien 15, 4876 GRIMSTAD	1 / 2
				Hjemmelshaver	GRIGSON JOHN	H0508	Grønnegata 6A, 0350 OSLO	1 / 12
				Hjemmelshaver	GRIGSON RICHARD JØRGEN		MARTINSVINGEN 2, 1712 GRÅLUM	1 / 12
				Hjemmelshaver	GRIGSON KRISTIN		BJØRNSVIKVEIEN 12A, 1341 SLEPENDEN	1 / 12
				Hjemmelshaver	GRIGSON ELISABETH		HØGÅSVEIEN 30, 1352 KOLSÅS	1 / 12
				Hjemmelshaver	GRIGSON MARIANNE TOMSTAD		LILLESANDSVEIEN 15B, 4876 GRIMSTAD	1 / 12

Mottakereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendrin	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
4202	200	839	84.9	Hjemmelshaver	LØVHEIM MORTEN		LAUVSTØVEIEN 4, 4876 GRIMSTAD	1 / 2
				Hjemmelshaver	RIBE JORUNN		LAUVSTØVEIEN 4, 4876 GRIMSTAD	1 / 2

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2024/2311251/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-10 14:05

Melding til tinglysing

Er arealet som overføres bebygd

Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Erklæring om arealoverføring

Opplysningene i feltene 1-3 registreres i grunnboken

1. Matrikkelenheten

	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
Avgivende matrikkelenhet:		Grimstad	200	987
Mottakende matrikkelenhet:	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
		Grimstad	200	839

Oppgi arealet/volumets størrelse i m^2/m^3: 86 m^2

Omfatter overdragelsen ideell andel i et tinglyst realsameie eller jordsameie? ☐ Ja ☒ Nei — Hvis ja, må andelens størrelse angis: — Størrelse ideell andel:

Beskaffenhet:

☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av areal/volum:

☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☒ A Annet

Type bolig:

☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☒ AN Annet

2. Kjøpesum

Oppgi kjøpesummen som faktisk er betalt for arealet/volumet

kr 50.000,-

Omsetningstype

☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Annet

3. Avgiftsgrunnlag

Oppgi arealet/volumets markedsverdi

kr 50.600,-

Underskrifter og bekreftelser på neste side

4. Erklæring om sivilstand m.v. for grunneier til den avgivende matrikkelenheten

1. Er grunneier(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.

2. Er grunneierne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som grunneiere?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.

5. Underskrifter og bekreftelser fra grunneier til den avgivende matrikkelenheten

Dato	Sted	
2/4.	Grimstad	
Fødselsnr./org.nr.	Grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
[redacted]	Helle Grigson	Helle S Grigson

Som grunneiers ektefelle/registerte partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
Boks 230 7892 Grimstad	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
	ADVOKATFIRMA FOLKMAN AS Org.nr. 982 383 536 Boks 230 - 4894 Grimstad
Adresse	

6. Underskrift fra grunneier(e) til den mottakende matrikkelenheten

Dato	Mottakende grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
2/4/24	Morten Løvheim	Morten Løvheim
	Jorunn Ribe	JORUNN RIBE

TINGLYST
14 JUN 1993
SAND
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 3137

E R K L Æ R I N G

Undertegnede Magne Kjølsrud og Eivind Håkedal som er eiere av eiendommen Vardegt. 17, gbnr. 200/1463 i Grimstad, erklærer herved at vedlikeholdsplikt for trykkimpregnert gjerde som settes i grensen mellom vår eiendom og Lillesandsveien 15, gbnr. 200/987 i Grimstad, skal påhvile vår eiendom.

Grimstad, den 27. januar 1993.

Magne Kjølsrud.

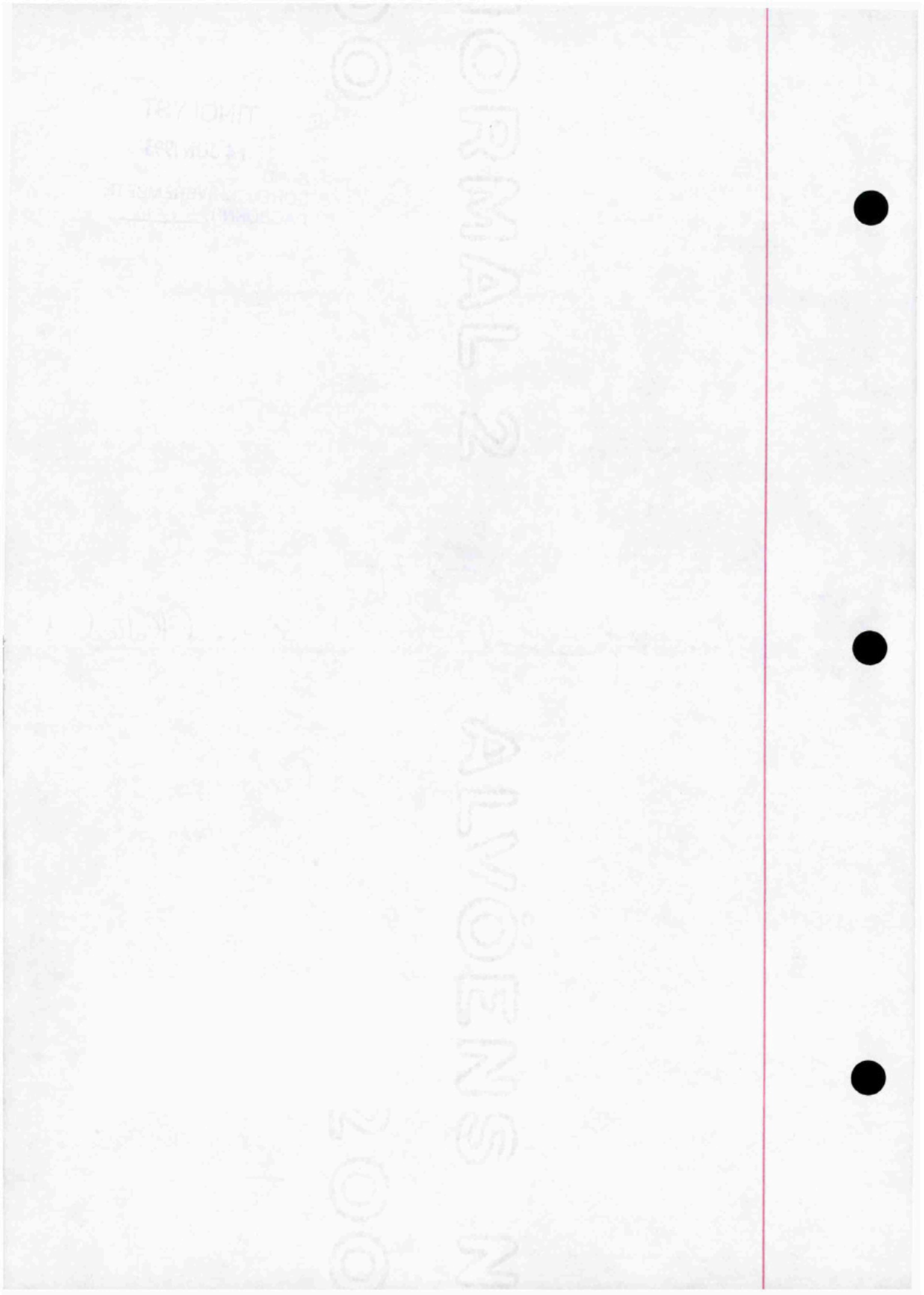
Eivind Håkedal.

Undertegnede advokat Lars Ths. Rodvelt, bekrefter herved at Magne Kjølsrud og Eivind Håkedal, som begge er over 18 år, egenhendig har undertegnet denne erklæring i mitt nærvær.

Grimstad, den 27. januar 1993.

Lars Ths. Rodvelt.
Advokat.

Doknr: 3137 Tinglyst: 14.06.1993 Emb. 037
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Tgl. 30.

DAGBOKFØRT
19 JUL 79 03684
SORENSKRIVEREN I
SAND

MIDLERTIDIGHETSERKLÆRING:

Undertegnede Harald Rynningen som eier av parsell av eiendommen Lillesandsveien 15 i Grimstad kommune erklærer for seg selv og etterfølgende eiere/festere å være forpliktet til- som vilkår for midlertidig dispensasjon fra vedtekt til bygningslovens § 67, å opparbeide vei og framlegge kloakk, evt. også overvannsledning overenstemmende med vedtekt til bygningslovens § 67 såsnart forslag til omregulering av området er stadfestet, samt til selv å bære utgifter som måtte følge av at det blir endringer i forslag til omregulering innen dette blir stadfestet.

Denne erklæring følger av vedtak 27/6 - 1979, sak nr.334/79 av bygningsrådet i Grimstad kommune og kan bare avlyses med bygningssjefens samtykke.

Grimstad, 4. juli 1979

Harald Rynningen

Harald Rynningen

Vi samtykker som hjemmelsinnehavere:

Kirsten Bang

Kirsten Bang

Helle Grigson

Helle Grigson

Eiere av Lillesandsveien 15 i Grimstad.

DAGBOKFØRT
1979 2264
08 MAI 79 02264
SORENSKRIVEREN I
SAND

MIDLERTIDIGHETSERKLÆRING:

Undertegnede Esben og Liv Benestad som eiere av parsell av .....eiendommen Lillesandsveien 15 i Grimstad kommune erklærer for seg selv og etterfølgende eiere/festere å være forpliktet til- som vilkår for midlertidig dispensasjon fra vedtekt til bygningslovens §67, å oparbeide vei og framlegge kloakk, evt. også overvannsledning overenstemmende med vedtekt til bygningslovens §67 såsnart forslag til ~~xx~~ omregulering av området er stadfestet, samt til selv å bære utgifter som måtte følge av at det blir endringer i forslag til omregulering innen dette blir stadfestet.

Denne erklæring følger av vedtak 25 04 1979, sak nr. 186/79 av bygningsrådet i Grimstad kommune og kan bare avlyses med bygningssjefens samtykke.

Grimstad, den 8. mai 1979.

Esben Benestad — Liv Benestad

Grimstad 07 05 79

Vi samtykker som hjemmelsinnehavere:

Kirsten Bang .....

Helle Grigsaw .....

Eiere av Lillesandsveien 15 i Grimstad.

STMK.kr. 85.00

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr 1477 i 52.
Sand sorenskriverembede

Overenskomst
mellom

skipsreder Jörgen Bang som eier av Lillesandsveien 15 (nedenfor kalt eieren)
og
Grimstad kommune ved byingeniören (nedenfor kalt kommunen),

vedrörende grunnavståelse fra Lillesandsveien 15 til opparbeidelse av Jörgen Bangs gate.

1. Eieren avstår av eiendommen Lillesandsveien 15 for opparbeidelse av J.Bangs gate et areal som fremgår av byingeniörens kart datert januar 1951, svarende til en planeringsbredde for gaten på 9,o m. Arealets beregnede störrelse, samt omforenet pris stiller seg slik:
Av privat veggrunn avståes ca. 6oo m2 a kr.2/-pr.m2=kr.1.2oo,-
Av annen grunn avståes ca. 229o m2 " " 3/-" " =" 6.87o,-
Sum 289o m2 kr.8.o7o,-
Dette belöp betaler kommunen kontant til eieren. Belöpet, som er den beregnede minimums erstatning blir etter anleggets utförelse å korrigere overensstemmende med den endelige oppmåling av det avståtte areal.

*) beror på lysing kontor

2. De eiketrær som berörres av gateutvidelsen skal fortsatt tilhöre eieren og blir å fjerne av ham för arbeidet tar til i vedkommende gateområde.

3. Den matjord som utgraves i dyrket mark ved Lillesandsveien henlegges av kommunen langs Jörgen Bangs gate. Jorden disponeres av eieren, og bortkjöring besörges og bekostes av ham.

4. I den utstrekning innkjörslen til hus eller grunn tilhörende Lillesandsveien 15 berörres av gateopparbeidelsen på en slik måte at disse innkjörsler må heves eller senkes, skal dette arbeide utföres og bekostes av kommunen.

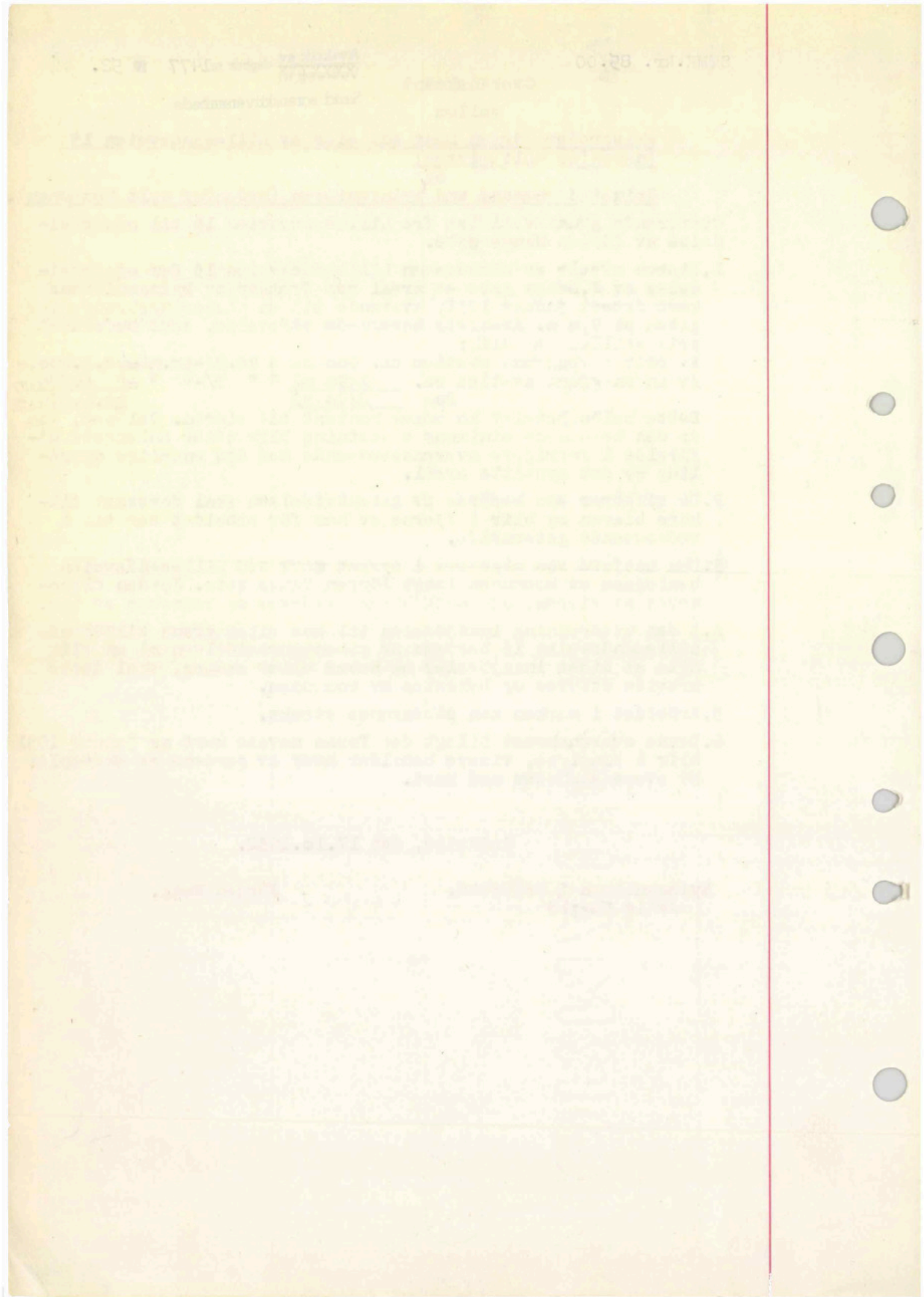
5. Arbeidet i marken kan påbegynnes straks.

6. Denne overenskomst bilagt det foran nevnte kart av januar 1951 blir å tinglyse, videre beholder hver av partene et eksemplar av overenskomsten med kart.

Grimstad, den 17.1o.1952.

Byingeniören i Grimstad.
Arild Waagbö

Jörgen Bang.



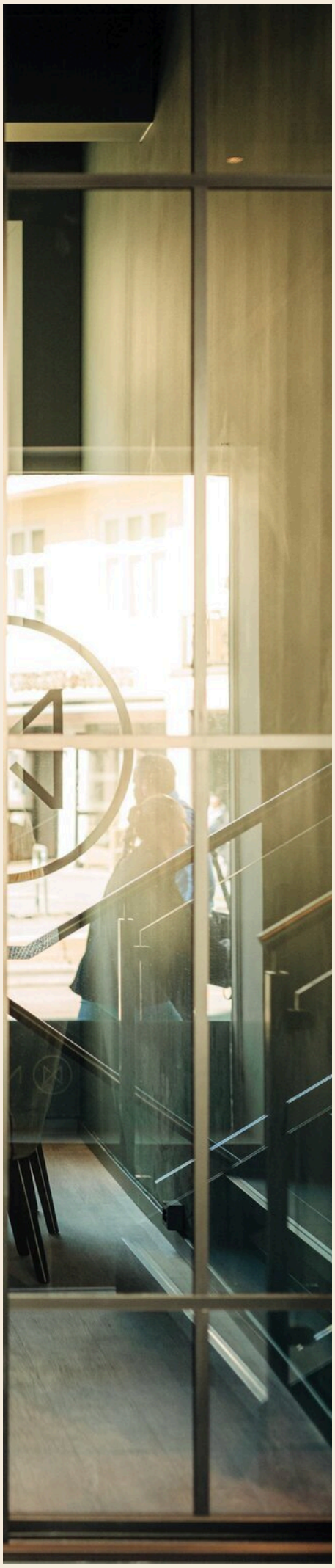
Velkommen til

Nordvik Arendal

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

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

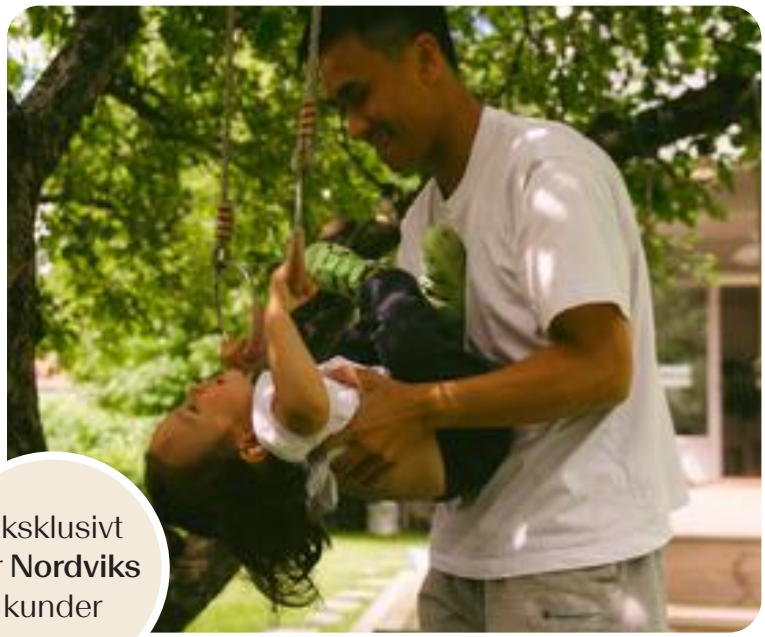
Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 39-0198/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lillesandsveien 15 4876 GRIMSTAD
Matrikkel: Gnr 200, bnr 987 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:

Kristoffer Eastwood

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Arendal
k.eastwood@nordvikbolig.no
485 02 050