

Helvigåsen 13



Velkommen til

Helvigåsen 13



Salgsoppgaven produsert 7. november 2025

Myråsen

Romslig frittliggende enebolig med godkjent utleiedel - dobbelgarasje og solrik tomt i populære Myråsen

Prisantydning	5 690 000,-
Omkostninger	143 630,-
Totalpris	5 833 630,-
BRA-i	191 kvm
Totalt BRA	223 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2008

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







Kort fortalt

Velkommen til Helvigåsen 13 – en romslig enebolig med godkjent utleiedel, dobbelgarasje og solrik tomt! Her bor du i et populært og barnevennlig boligområde i Grimstad, med kort vei til skole, barnehage og flotte turområder. Boligen går over tre etasjer og byr på god plass til hele familien. Hoveddelen har et lyst og trivelig oppholdsrom med utgang til hage og terrasse, romslig kjøkken med spiseplass, 4 soverom og bad. I underetasjen ligger en godkjent utleiedel med egen inngang – perfekt for deg som ønsker leieinntekt eller plass til ungdommen. Dobbelgarasjen gir gode lagringsmuligheter og plass til bil og hobby. En komplett familiebolig i et svært attraktivt område!

- Dobbelgarasje
- Barnehage rett i nærheten
- Godkjent utleiedel
- Turområder i umiddelbar nærhet

Arealer og innhold

BRA-i:	191 kvm
BRA-e:	32 kvm
Totalt BRA:	223 kvm
TBA:	95 kvm

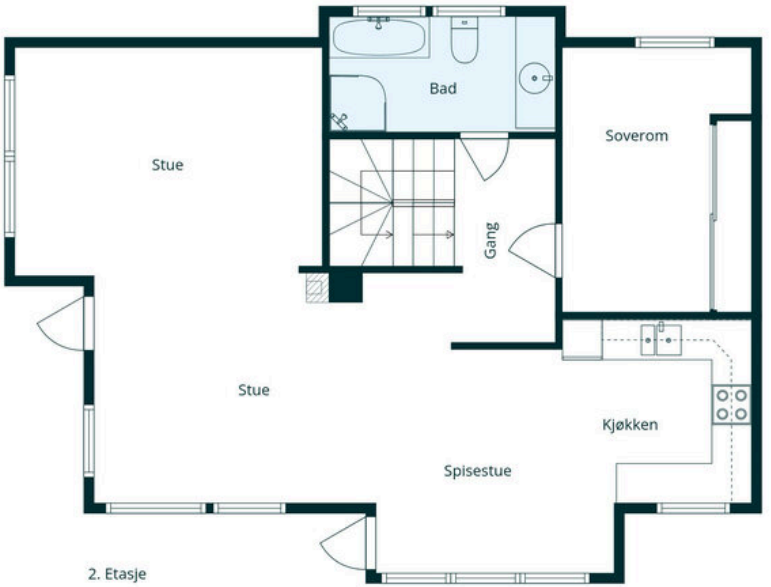
Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Underetasje: Hovedleilighet: Hall, 2 soverom, bad og teknisk rom. Leilighet: Stue, kjøkken, bad og soverom
Total BRA: 74 kvm.

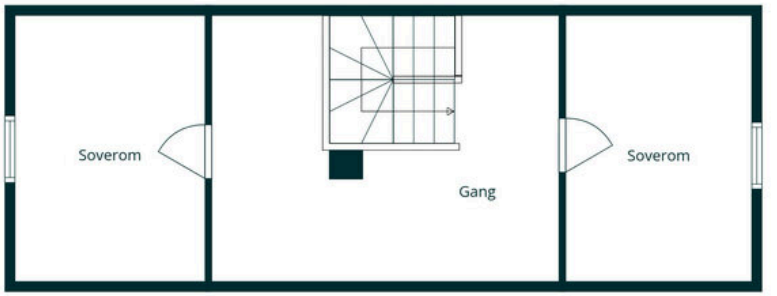
2. etasje:
BRA-i: 79 kvm. 1. etasje: Gang, bad, soverom, stue og kjøkken
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 95 kvm. Terrasse

3. etasje:
BRA-i: 38 kvm. 2. etasje: Gang og 2 soverom
Total BRA: 38 kvm.

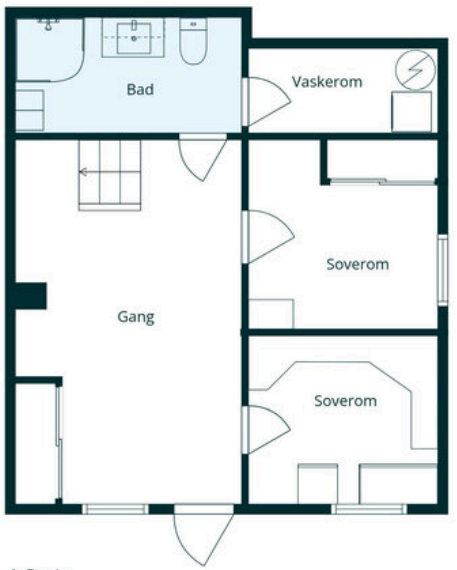
Garasje
1. etasje:
BRA-e: 32 kvm. Garasjeplass
Total BRA: 32 kvm.



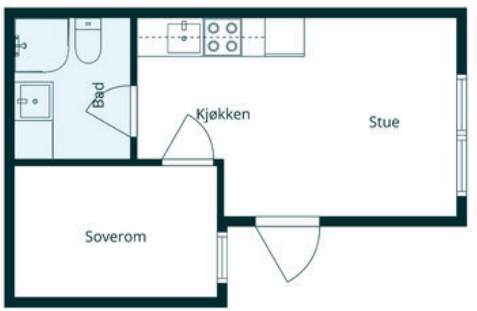
2. Etasje



3. Etasje



1. Etasje



Hybel

Plantegninger


Home
is where
the heart is
Don't dream your
Live




Be Yourself
EVERYONE ELSE IS TAKEN
Home
is where
the heart is



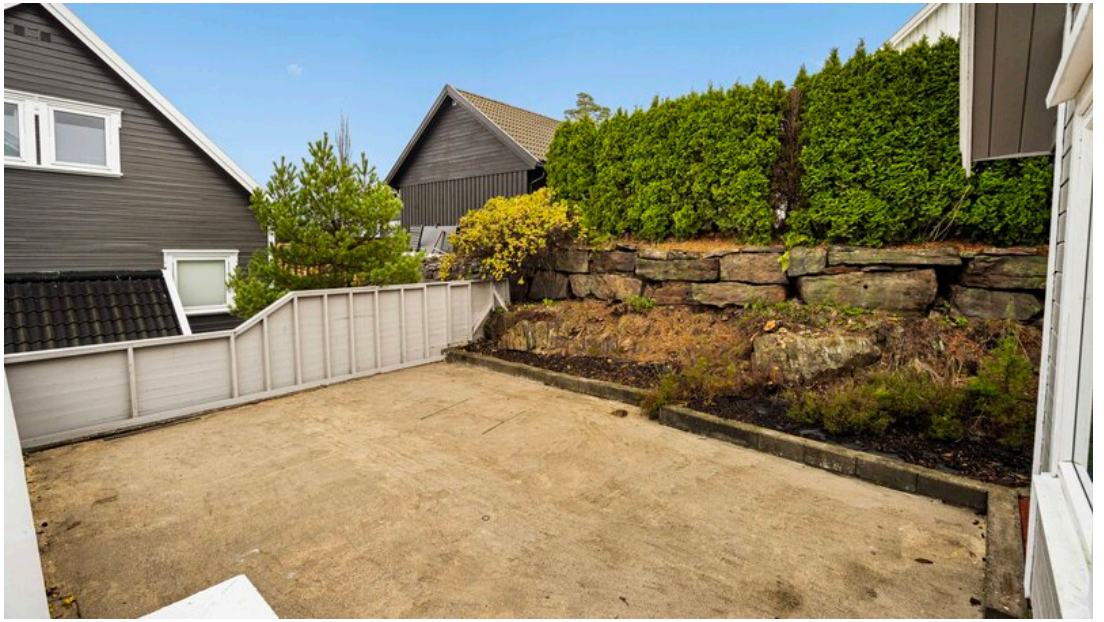












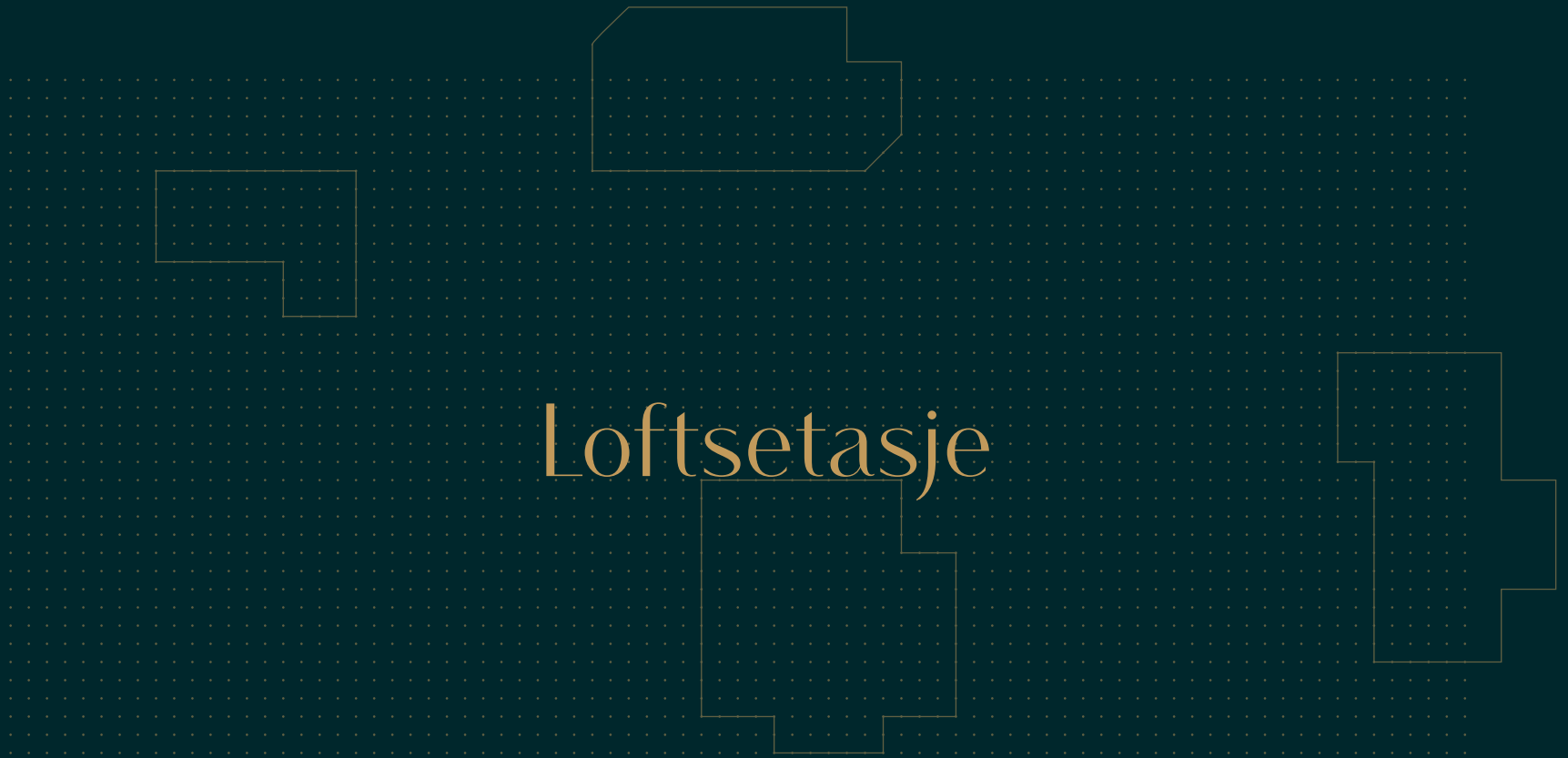



Kokebok
for alle


LOGIK





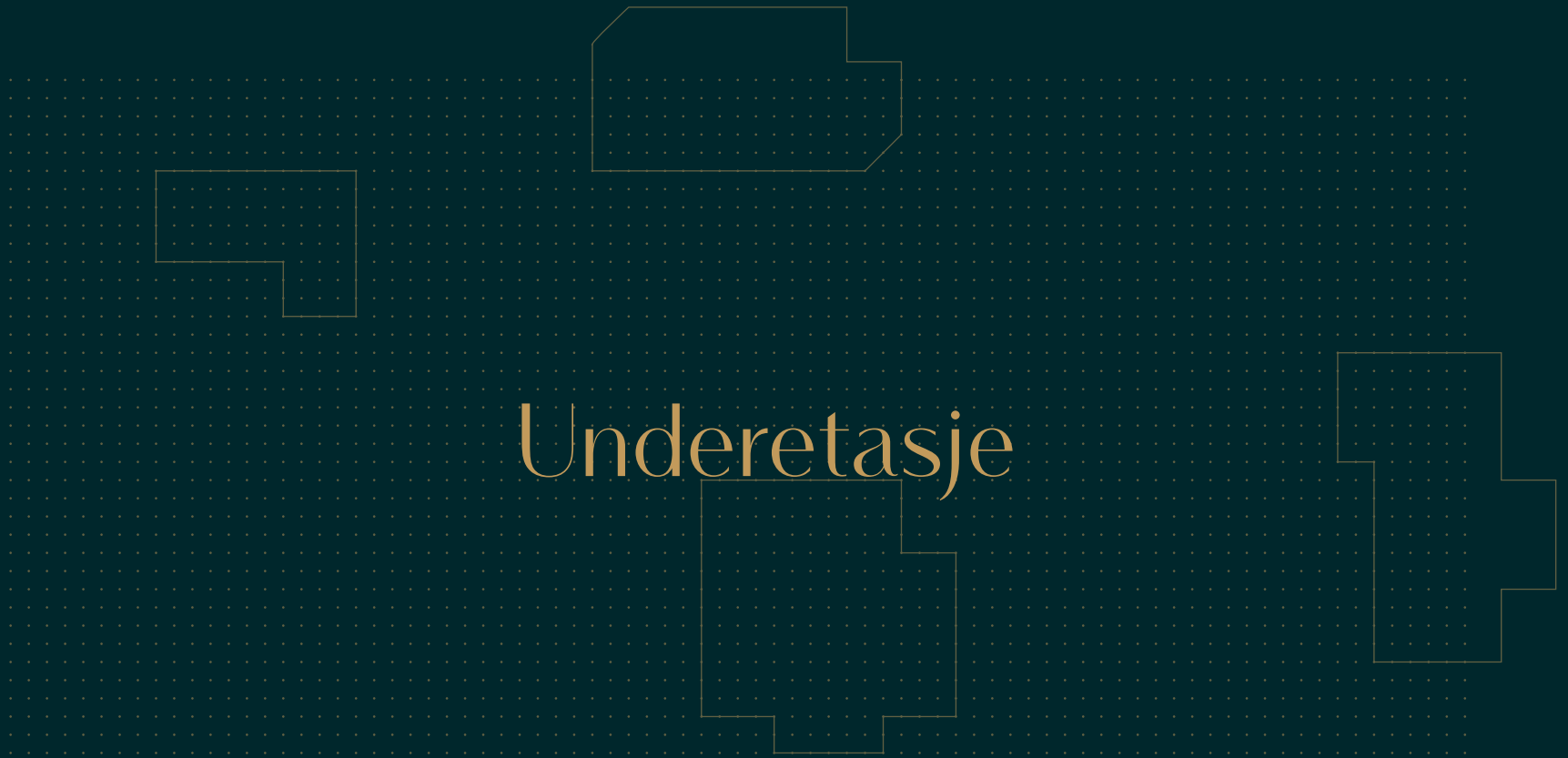

Loftsetasje










Underetasje








Hybel









Informasjon

Helvigåsen 13

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0200/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Helvigåsen 13, 4886 GRIMSTAD
Gnr 86, bnr 144 (ideell andel 1/1) i Grimstad kommune

Selgere
Thuy Kim Le
Xuan Hien Tran Le

Kjøpesum og omkostninger
5 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
142 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
143 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
162 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 833 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 852 830,- (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
2008

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 191 kvm
BRA-e: 32 kvm
Totalt BRA: 223 kvm
TBA: 95 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Underetasje: Hovedleilighet: Hall, 2 soverom, bad og teknisk rom.
Leilighet: Stue, kjøkken, bad og soverom
Total BRA: 74 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 79 kvm. 1. etasje: Gang, bad, soverom, stue og kjøkken

Total BRA: 79 kvm.
TBA: 95 kvm. Terrasse

3. etasje:
BRA-i: 38 kvm. 2. etasje: Gang og 2 soverom
Total BRA: 38 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 32 kvm. Garasjeplass
Total BRA: 32 kvm.

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

Innhold

Underetasje: Hovedleilighet: Hall, 2 soverom, bad og teknisk rom. Leilighet: Stue, kjøkken, bad og soverom
1. etasje: Gang, bad, soverom, stue og kjøkken
2. etasje: Gang og 2 soverom

Standard

Underetasje

Hovedleilighet
Hall
Velkommen til Helvigåsen 13! Her møtes du av en stor og romslig hall med god garderobeløsning – et praktisk og innbydende førsteinntrykk.

Soverom
Etasjen byr på to lyse og trivelige soverom, begge med plass til seng og oppbevaring.

Bad
Lyst og pent bad med fliser fra gulv til tak.
Innredet med innredning med servant, dusjkabinett og vegghengt toalett.
Ventilasjon i vegg sørger for et godt inneklima.
Fra badet er det inngang til teknisk rom.

Teknisk rom
Romslig teknisk rom som også fungerer som vaskerom med god plass til praktisk bruk.

Leilighet
Stue og kjøkken
Leiligheten har en åpen og luftig løsning mellom stue og kjøkken, som skaper en fin romfølelse og et sosialt preg.
Kjøkkenet er lyst med slette fronter, god benkeplass og plass til alt man trenger i hverdagen.

Bad
Fint bad med fliser fra gulv til tak.

Innredning med servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk vifte i yttervegg bidrar til god ventilasjon.

Soverom
Hyggelig soverom med plass til seng og garderobe.

1. etasje
Gang
Gang som binder etasjen sammen på en fin måte.

Bad
Lyst og delikat bad med fliser fra gulv til tak.
Innredning med servant, toalett, badekar og dusjkabinett.
Ventilasjon i himlingen sikrer et friskt miljø.

Soverom
Soverommet har god plass til seng og oppbevaring, og er utstyrt med en stor og praktisk skyvedørsgarderobe.

Stue og kjøkken
Stue og kjøkken i åpen løsning gir en lun og sosial atmosfære.
Store vinduer slipper inn rikelig med dagslys, og her er det god plass til sofagruppe, spisebord og TV-møbler.
Vedovn og varmepumpe sørger for både varme og komfort.
Fra stuen er det utgang til en solrik veranda – perfekt for hyggelige stunder ute.
Kjøkkenet er lyst med profilerte fronter, benkeplate og delvis integrerte hvitevarer.
God skap- og benkeplass gjør dette til et funksjonelt og trivelig arbeidsrom for matlaging og samvær.

2. etasje
Gang
Lys gang som binder etasjen sammen på en naturlig og fin måte.

Soverom
Etasjen byr på to lyse og koselige soverom – perfekte som barnerom, gjesterom eller kontor.

Parkering

I dobbelgarasje, samt plass til flere bilder på gårdsplassen.
Det er montert el-bil lader.

Modernisering og påkostninger

Informasjon fra selger:
- Nytt baderomsinnredning på badet i 2.etg okt.2025 - dusjkabinett og badekar
- Byttet 7 nye sikringer i sikringsskapet
- Rens, filterskift og service på ventilasjonsanlegget nov.2025

Sammendrag selgers egenerklæring

Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2008
Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja
Polisenummer: 101067667
Forsikret i: watercircles forsikring

Utført arbeid
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Agder ei installasjon Installert el-billader og byttet noen dårlige sikringer. Ellers små oppdrag som å bytte termostat til varmekabler.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? 25.09.2024 - derfor ble sikringer byttet ut.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Agder el innstallasjon
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: Grimstad rør. Fikse utekranen.
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke navnet da dette ble gjort rett etter vi kjøpte boligen.
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja
Beskriv: Service, filterskift og rens av balansert ventilasjonsanlegget.
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NCC - legge asfalt, nedfelt/gravd vannkum Bygd uteområdet og muren rundt huset - fikk hjelp av en nabo som er forskaling snekker.

Feil og mangler
20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja
Beskriv: Lys-speilet på badet oppe. Lyset er defekt, men har ikke skiftet ut da det er godt lysforhold på badet.

Offentlige og private forhold
21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja
21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Ja
Beskriv: Sokkelleilighet med egen inngang - dette fremkommer i boligens dokumentasjon.
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? Da vi kjøpte boligen i 2008.
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja
Beskriv: Grimstad kommune har bedt om at hekken som grenser til kommunalt vei trimmes for å bedre sikt ut fra eiendommen. Dette er gjort og sendt bilder til kommunen 3. okt - 2025. Dersom vi ikke hører mer fra dem, var dette greit utført. Per dags dato har vi ikke fått tilbakemeldinger om mer utbredelser, så regner med at det nå er ok.

Bygningssakkyndig
Erik Sørensen AS

Byggemåte

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

Enebolig
Byggeår 2008
Grunnmur består av Leca og grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger. Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen. Kledning er av type liggende, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre. Taket er av type saltak og tekking er med betongtakstein. Renner og nedløp er i plastbelagt stål.
Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass.
Overflater - Gulv: Gulv i betong, påforet i samtlige rom.
Overflater - Vegger: Vegger i mur, påforet i samtlige rom.
Overflater - Himling: Himling er med plater

Garasje
Byggeår 2009.
Grunnmur: Mur er i Leca, er ikke pusset utvendig. Gulvet er i betong, har noe ru overflate.
Yttervegger: Yttervegger er i tre med liggende kledning, har vanlig elde mht. alder.
Takkonstruksjon: Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler.
Taktekking: Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av sutaksplater.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Vurdering / Avvik
Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Terrengforhold.
Konsekvens: Vil lede vann mot mur side nord av boligen

Grunnmur og fundamenter
Vurdering / Avvik
Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.
Grunnmur
Grunnmur består av Leca. Noen sprekker i utvendig puss, virker stabile. Noe puss på vegg øst ende syd trenger utbedringer.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Vann kan ledes inn i mur hvor puss mangler.

Drenering

Vurdering / Avvik
Drenering og fuktsikring
Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger, mangler topplist på vegg øst ende syd. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende montering av topplist.

Vinduer og ytterdører
Vurdering / Avvik
Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, har vanlig elde mht. alder. Terrassedør syd 1. etasje trenger litt justering. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Vinduer vil forringes raskere uten maling.

Yttertak
Vurdering / Avvik
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein, enkelte stein trenger utbedringer ved kilrenner syd-vest. Undertak er med plater. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Knekte stein.
Konsekvens: Kan renne vann inn under beslaget og ned på undertak.

Bad Hovedleilighet U- etasjen
Beskrivelse
Bad i fra byggeår.
Vurdering / Avvik
Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dører. Sluk lar seg kun delvis inspisere. Gulvet er å regne for flatt.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Utførelse.
Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Må forvente membran montert på alt av våtsoner.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder, halve levetiden er nå passert som er estimert til 20 år.
Konsekvens: Kan ikke lenger garantere tett membran.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, kabinett og vegghengt klosett uten dreneringsspalte under.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende dreneringsspalte under vegghengt klosett. Må eventuelt fremlegge dokumentasjon på sealbag løsning for wc.
Konsekvens: Ingen vesentlige funksjonsmangler, men fravær av dreneringsspalte under klosett gjør at eventuell lekkasjevann ikke vil ledes synlig ut i rommet, noe som kan øke risikoen for skjult fuktskade.

Bad Hovedleilighet 1. etasje
Beskrivelse
Bad i fra byggeår
Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulvet er å regne for flatt, sluker lar seg kun delvis inspisere.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Utførelse.
Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Må forvente membran montert på alt av våtsoner.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder, halve levetiden er nå passert som er estimert til 20 år.
Konsekvens: Kan ikke lenger garantere tett membran.

Bad Leilighet U- etasjen
Beskrivelse
Bad i fra byggeår.
Vurdering / Avvik
Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulvet er å regne for flatt.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Utførelse.
Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Membran synlig i sluk, må forvente membran montert på alt av våtsoner.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder, halve levetiden er nå passert som er estimert til 20 år.
Konsekvens: Kan ikke lenger garantere tett membran.

Innvendige trapper
Vurdering / Avvik
Innvendige trapper
Trapp er av type sving. Håndløpere mangler på vegg til trapp 2. etasje.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende montering.
Konsekvens: Risiko for fallskader ved bruk.

Radon
Vurdering / Avvik
Radon
Radonmåling er ikke utført.
Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Radonmåling er ikke utført.
Konsekvens: Grunn er ikke radonsikret.
Anbefalt tiltak:
Radon måling må utføres.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vurdering / Avvik
Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i teknisk rom nord-øst U- etasjen i hovedleilighet, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system.
Fordeler skap montert i teknisk rom nord-øst U- etasjen, er mangelfullt merket.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende merking.
Konsekvens: Vanskelig å finne ut ved feks. lekkasje hvilken kran som skal stenges av.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Takkonstruksjon
Vurdering / Avvik
Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne. Luke for inspeksjon må monteres.
Boligdel på loft er utluftet med ventiler.

Loft (innredet og uinnredet)
Vurdering / Avvik
Konstruksjonsoppbygging
Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen. Kun kaldt øverloft uten tilgang, luke til inspeksjon må monteres.

****

Rom for varig opphold
Vurdering / Avvik
Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.
Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.
Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

****

Elektrisk anlegg
Beskrivelse
Sikringsskap til hovedleilighet montert i hall U- etasjen på vegg øst.
Hovedsikring 40 ampere, 14 kurser.
Sikringsskap til leilighet montert i vegg syd i soverom.
Hovedsikring 32 ampere, 6 kurser.
Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget
Spørsmål til eier eller eiers representant

1: Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert? Svar: 2008
2: Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
3: Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?
4: Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?
Svar: 2025. Kommentar: Sikringsskap hovedleilighet.
5: Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?
Svar. Ja, 2024. Kommentar: Ingen dokumentasjon fremlagt.
6: Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Svar:Nei
7: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)
Svar: Nei. Kommentar: VVS bereder er med stikkontakt.
8: Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer? Svar: Ja

Observerte mangler
9: Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Svar: Nei
10: Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning? Svar: Nei
11: Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette? Svar: Nei
12: Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.
Svar: Nei. Kommentar: Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

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

Branntekniske forhold
Sjekkliste for det branntekniske anlegget
Boligen generelt

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje
6: Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?
7: Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift. Svar: Ja
8: Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?

Innbo og løsøre

Koketopp, stekeovn og oppvaskmaskinen medfølger handelen.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Ved ønske kan ny eier overta sofa, spisebord med tilhørende real, sengene (unntatt fra soverommet i 2. etasje) og skrivepulter.

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

C - rød

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

Oppvarming

Boligen har kun elektrisk varmekilder. Det er installert varmepumpe.

Informasjon om strømforbruk

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.
Selger er usikker på hva leieboer har valgt mht til Norgespris.

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 781,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, abonnement 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:

- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 800- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 5 022,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Grimstad kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 590 273,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 361 093,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Watercircles forsikring
Polisenr: 101067667

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 675 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.
Ifølge matrikkelkart ligger ett av byggene rett over tomtegrensen. Eiendommen innehar middels-høy nøyaktighet eiendomsgrenser ifølge matrikkelkartet.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Helvigåsen er et populært og barnevennlig boligområde i Grimstad, kjent for sitt rolige og trygge bomiljø. Her bor du med kort vei til både skole, barnehage, idrettsanlegg og flotte turområder – perfekt for familier i alle livsfaser. Området er veldrevet og trivelig, med et godt nabolag og flere lekeplasser og grønne fellesarealer i nærheten.

Grimstad sentrum ligger bare en kort kjøretur unna, med et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og småbåthavn. Det er også kort vei til E18, som gir enkel forbindelse videre mot Arendal, Lillesand og Kristiansand.

Helvigåsen kombinerer nærhet til alt du trenger med fredelige omgivelser – et ideelt sted for deg som ønsker et trygt og solrikt sted å bo

Offentlig kommunikasjon

Myråsen snuplass, bussholdeplass - Linje 140 - ca. 5 minutter i gåavstand.
Rise stasjon - Linje R50 - ca. 22 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 35 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager

Barnehager
Myråsen barnehage (1-5 år) - ca. 6 minutter i gåavstand.
Resvik barnehage (1-5 år) - ca. 5 minutter i kjøreavstand.
Espira Holbekk idrettsbarnehage (1-5 år) - ca. 6 minutter i kjøreavstand.

Skoler
Landvik skole (1-7 kl.) - ca. 6 minutter i kjøreavstand.
Frivoll skole (1-7 kl.) - ca. 9 minutter i kjøreavstand.
Holviga barneskole (1-7 kl.) - ca. 9 minutter i kjøreavstand.
Drottningborg ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 8 minutter i kjøreavstand.
Holviga ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 9 minutter i kjøreavstand.
Dahlske videregående skole - ca. 7 minutter i kjøreavstand.
Drottningborg videregående skole - ca. 15 minutter i kjøreavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 23 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.06.2009

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

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

Underetasje:
Det er i dag satt inn ett vindu ved inngangen som er lavere enn på de byggemeldte tegningene.

1. etasje:
Inngangen til soverommet er endret.

2. etasje:
Loftsetasjen er definert som disp. loft. Begge soverommene og gangen er ikke omsøkt og er ikke godkjent for varig opphold.

Garasje:
Inngangsdøren er flyttet til mottatt side.

Fasade:
Dagens vinduer er uten sprosser.

Endring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig.
Endringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Arealplaner under arbeid - Planid: 359 - Plannavn: Aagre
Kommuneplan - Planid: 0 - Plannavn: Grimstad - Formål: Boligbebyggelse nåværende
Reguleringsplan - Planid: 52 - Plannavn: MYRÅSEN, Myråsen del 2 - Formål: Felles gårdsplass, Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Bestemmelser til reguleringsplan for MYRÅSEN

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4202/86/144:
05.02.2007 - Dokumentnr: 173575 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Betyr: Skjøte med vilkår.
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

05.12.2001 - Dokumentnr: 8054 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4202 Gnr:86 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 1501250 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0904 Gnr:86 Bnr:144

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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Selger opplyser:
Grimstad kommune har bedt om at hekken som grenser til kommunalt vei trimmes for å bedre sikt ut fra eiendommen. Dette ble utbedret og dokumentert, 03.10.2025.
Det må påregnes av ett slikt pålegg kan komme på nytt.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Andre forsikringer

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 280,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-

Utlegg:
Utlegg boligstyling kr. 1,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 125 981,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. november 2025

Ansvarlig megler

Even Guttormsen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40408024

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper

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

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

Vedlegg

Helvigåsen 13

Helvigåsen 13

Nabolaget Myråsen - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Landvik skole (1-7 kl.)	**6 min**
401 elever, 18 klasser	3.7 km
Frivoll skole (1-7 kl.)	**9 min**
157 elever, 12 klasser	4.6 km
Holviga barneskole (1-7 kl.)	**9 min**
426 elever, 24 klasser	5.4 km
Drottningborg ungdomsskole (8-...	**8 min**
178 elever, 14 klasser	4.1 km
Holviga ungdomsskole (8-10 kl....	**9 min**
173 elever, 10 klasser	5.4 km
Dahlske videregående skole	**7 min**
700 elever, 36 klasser	3.9 km
Drottningborg videregående sko...	**15 min**
200 elever, 7 klasser	10 km

Offentlig transport

Myråsen snuplass	**5 min**
Linje 140	0.5 km
Rise stasjon	**22 min**
Linje R50	21 km
Kristiansand Kjevik	**35 min**

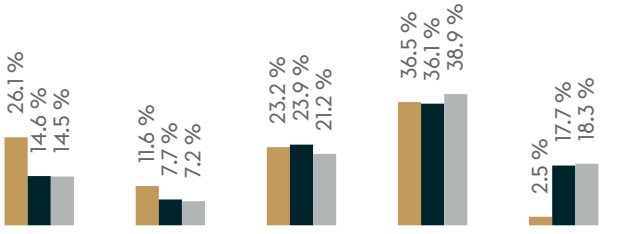
Barnehager

Myråsen barnehage (1-5 år)	**6 min**
94 barn	0.6 km
Resvik barnehage (1-5 år)	**5 min**
29 barn	3.2 km
Espira Holbekk idrettsbarnehag...	**6 min**
101 barn	2.9 km

Dagligvare

Kiwi Bergemoen	**4 min**
Coop Extra Øygårdsdalen	**7 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myråsen	989	338
Grimstad	13 647	6 988
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Egen bil

Sport

Myråsen Basketballbane	0 min
Myråsen - Balløkke	4 min
Gym36	8 min
Family Sports Club Grimstad	7 min

«Mange muligheter i nærheten når det gjelder aktiviteter. Ikke for langt unna byen, stille og rolig. Noe for enhver smak :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100



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

Tilstandsrapport - NS 3600

Helvigåsen 13

4886 Grimstad

Gnr: **86** Bnr: **144**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *470572*
Opprettet: *05.11.2025*
Utskrift: *06.11.2025*

Erik Sørensen AS

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

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0 — **Ingen avvik**

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

TG 1 — **Mindre eller moderate avvik**

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

TG 2 — **Vesentlige avvik**

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

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

TG 3 — **Store eller alvorlige avvik**

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

TG IU — **Ikke undersøkt**

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

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

Helvigåsen 13
4886 Grimstad
Gnr.: 86 Bnr.: 144

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 05.11.2025
Utskrift: 06.11.2025

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

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

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

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

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

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

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
5 stk

Bad - Hovedleilighet U- etasjen
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Geologiske forhold
Skredfare
Flomfare
Bad - Hovedleilighet 1. etasje
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Bad - Leilighet U- etasjen
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
40 stk

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

Helvigåsen 13
4886 Grimstad
Gnr.: 86 Bnr.: 144

Yttervegg
Konstruksjon
Kledning
Terrasser og plattinger på terreng
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Yttertak
Utstyr på tak
Skorsteiner over tak
Renner, nedløp og beslag
Renner og nedløp
Beslag
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)
Bad - Hovedleilighet U- etasjen
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Innvendige overflater
Kjøkken - Hovedleilighet 2. etasje
Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Avtrekk
Innredning
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Varmtvannsbereder
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Bad - Hovedleilighet 1. etasje
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Bad - Leilighet U- etasjen
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - Leilighet U- etasjen
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

TG 2
15 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Terrengforhold

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Drenering
- Drenering og fuktsikring

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Yttertak
- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Bad - Hovedleilighet U- etasjen
- Overflater - Gulv
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige trapper
- Innvendige trapper

Radon
- Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)

Bad - Hovedleilighet 1. etasje
- Overflater - Gulv
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Bad - Leilighet U- etasjen
- Overflater - Gulv
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG 3
0 stk

Helvigåsen 13
4886 Grimstad
Gnr.: 86 Bnr.: 144

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 05.11.2025
Utskrift: 06.11.2025

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

TG IU
2 stk

Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon

Loft (innredet og uinnredet)
- Konstruksjonsoppbygging

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med utleiedel og tilhørende garasje beliggende på en sentral tomt.

Boligen har nå utvendig vanlig elde mht. alder og her må deler av taktekkingen ved kilrenne syd-vest utbedres vedrørende enkelte knekte takstein. Topplist på grunnmursplate mangler side øst og deler av puss må utbedres side øst ende syd.

Innvendig må en være obs på kommentarer til våtrommene.

Garasje er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Thuy Kim Le
Xuan Hien Tran Le

Rekvirert dato: 31.10.2025

Besiktigelse

Til stede: Xuan Hien Tran Le
Takstingeniør Erik Sørensen
Thuy Kim Le

Besiktigelsesdato: 04.11.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Helvigåsen 13, 4886 Grimstad **Kommunnr:** 4202 **Kommune:** Grimstad

Gnr	Bnr
86	144

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Xuan Hien Tran Le
Thuy Kim Le

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	31.10.2025	

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

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

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
2008	2009	Innredet loft.

Helvigåsen 13
4886 Grimstad
Gnr.: 86 Bnr.: 144

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 05.11.2025
Utskrift: 06.11.2025

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

Arealopplysninger - NS3940:2023

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

Enebolig

Arealskjema

Etasje		BRA-i	TBA
U. etasjen		74	
1. etasje		79	95
2. etasje		38	
	Sum:	**191**	**95**
	Sum BRA:	**191**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
U. etasjen	**BRA-i:** Hovedleilighet: Hall, 2 soverom, bad, teknisk rom. Leilighet: Stue, kjøkken, bad, soverom.
1. etasje	**BRA-i:** Gang, bad, soverom, stue, kjøkken. **TBA:** Terrasse.
2. etasje	**BRA-i:** Gang, 2 soverom.

Garasje

Arealskjema

Etasje		BRA-e
1. etasje		32
	Sum BRA:	**32**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** Garasjeplass.

Kommentar til arealopplysninger

Enebolig:
Bruksareal = 191m2.
P- rom = 187m2.
S- rom = 4m2.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

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

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Vil lede vann mot mur side nord av boligen.

TG 1

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

Grunnmur og fundamenter — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

TG 2

Grunnmur
Grunnmur består av Leca. Noen sprekker i utvendig puss, virker stabile. Noe puss på vegg øst ende syd trenger utbedringer.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Vann kan ledes inn i mur hvor puss mangler.

Drenering — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring
Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger, mangler topplist på vegg øst ende syd. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende montering av topplist.

Helvigåsen 13
4886 Grimstad
Gnr.: 86 Bnr.: 144

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 05.11.2025
Utskrift: 06.11.2025

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

Konsekvens: Kan komme inn vann bak platen.

Yttervegg — NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

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

TG 1

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

Vinduer og ytterdører — NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, har vanlig elde mht. alder. Terrassedør syd 1. etasje trenger litt justering. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Vinduer vil forringes raskere uten maling.

Terrasser og plattinger på terreng — NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse side nord.

Terrasse side vest er med dekke i betong.

Terrasse side syd virker ok.

Rekkverk burde vært med 1 meter høyde.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne. Luke for inspeksjon må monteres.

Boligdel på loft er utluftet med ventiler.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein, enkelte stein trenger utbedringer ved kilrenner syd-vest. Undertak er med plater. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Knekte stein.

Konsekvens: Kan renne vann inn under beslaget og ned på undertak.

TG 1

Utstyr på tak
Stigetrinn montert.

Snøfanger mangler, men her er montert ru stein.

TG 1

Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp
Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

Beslag
Beslag over tak virker ok på utforming.

Helvigåsen 13
4886 Grimstad
Gnr.: 86 Bnr.: 144

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 05.11.2025
Utskrift: 06.11.2025

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

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulv i betong, påforet i samtlige rom.

Overflater - Vegger
Vegger i mur, påforet i samtlige rom.

Overflater - Himling
Himling er med plater.

TG 1

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)
Hulltaking utført i teknisk rom nord-øst, ingen fukt målt her.

Vegger er påforet med papp, isolasjon plast og gips, vanlig ut i fra byggeår.

Bilder



Hulltaking.

Bad Hovedleilighet U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dører. Sluk lar seg kun delvis inspisere. Gulvet er å regne for flatt.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Utførelse.

Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Må forvente membran montert på alt av våtsoner.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder, halve levetiden er nå passert som er estimert til 20 år.

Konsekvens: Kan ikke lenger garantere tett membran.

TG 1

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

TG 1

Ventilasjon
Ventil i vegg.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, kabinett og vegghengt klosett uten dreneringsspalte under.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende dreneringsspalte under vegghengt klosett. Må eventuelt fremlegge dokumentasjon på sealbag løsning for wc.

Konsekvens: Ingen vesentlige funksjonsmangler, men fravær av dreneringsspalte under klosett gjør at eventuell lekkasjevann ikke vil ledes synlig ut i rommet, noe som kan øke risikoen for skjult fuktskade.

Helvigåsen 13
4886 Grimstad
Gnr.: 86 Bnr.: 144

TG 0

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

Hulltaking er bort valgt pga. rør til kabinett står på yttervegg og mot lydvegg, vegg til leilighet er med fliser i bakkant.

Bad Hovedleilighet 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulvet er å regne for flatt, sluker lar seg kun delvis inspisere.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Utførelse.

Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Må forvente membran montert på alt av våtsoner.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder, halve levetiden er nå passert som er estimert til 20 år.

Konsekvens: Kan ikke lenger garantere tett membran.

TG 1

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

TG 1

Ventilasjon
Ventil i himlingen.

TG 1

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

TG 0

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

Hulltaking er utført i fra stuen, ingen fukt målt.

Bilder



Hulltaking.

Bad Leilighet U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulvet er å regne for flatt.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Utførelse.

Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

Helvigåsen 13
4886 Grimstad
Gnr.: 86 Bnr.: 144

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 05.11.2025
Utskrift: 06.11.2025

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

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Membran synlig i sluk, må forvente membran montert på alt av våtsoner.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder, halve levetiden er nå passert som er estimert til 20 år.

Konsekvens: Kan ikke lenger garantere tett membran.

TG 1

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

TG 1

Ventilasjon
EL. vifte i yttervegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, dusjhjørne og avløp til vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet ved dusjen, er vanlig pga. fuger trekker vann. Hvis membran er tett skal fukt kun stå mellom fliser og membran.

Hulltaking er utelatt pga. rør til dusjen står på yttervegg og vegg mot hovedleilighet er med fliser i bakkant.

Samlet vurdering:
Her bør mht. kommentarer for gulvet og alder på membran monteres kabinett.

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 1

Her er i flere av rommene liten avtrapping på endeskjøter til parkett, er kun estetisk.

Kjøkken Hovedleilighet 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med parkett, har litt svikt pga. den buler litt opp fra underlaget.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

TG 1 **Avløp og vannrør**
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1 **Avtrekk**
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1 **Innredning**
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med speil fronter.

Kjøkken Leilighet U- etasjen — NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1 **Overflater - Gulv**
Gulvet er med belegg.

TG 1 **Overflater - Vegger**
Veggene er med plater som er malt.

TG 1 **Overflater - Himling**
Himling er med malt gips.

TG 1 **Avløp og vannrør**
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1 **Avtrekk**
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1 **Innredning**
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Blandebatteri er mangelfullt festet. Kjøkkeninnredning er med speil fronter.

Innvendige trapper — NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2 **Innvendige trapper**
Trapp er av type sving. Håndløpere mangler på vegg til trapp 2. etasje.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Risiko for fallskader ved bruk.

Helvigåsen 13
4886 Grimstad
Gnr.: 86 Bnr.: 144

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 05.11.2025
Utskrift: 06.11.2025

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

Loft (innredet og uinnredet) — NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG IU **Konstruksjonsoppbygging**
Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen. Kun kaldt øverloft uten tilgang, luke til inspeksjon må monteres.

Rom for varig opphold — NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon — NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2 **Radon**
Radonmåling er ikke utført.
Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Radonmåling er ikke utført.

Konsekvens: Grunn er ikke radonsikret.

Anbefalt tiltak:
Radon måling må utføres.

Geologiske forhold — NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0 **Skredfare**
Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

TG 0 **Flomfare**
Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i teknisk rom nord-øst U- etasjen i hovedleilighet, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system.

Fordeler skap montert i teknisk rom nord-øst U- etasjen, er mangelfullt merket.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende merking.

Konsekvens: Vanskelig å finne ut ved feks. lekkasje hvilken kran som skal stenges av.

TG 1

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

TG 1

Varmtvannsbereder
VVS bereder à 200 liter montert i teknisk rom nord-øst til hovedleilighet.

VVS bereder a mindre type bokset inne i skap på soverom til leiligheten.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventilasjonsanlegg montert, ny motor skal nå monteres omgående.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Varmepumpe montert.

Helvigåsen 13
4886 Grimstad
Gnr.: 86 Bnr.: 144

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 05.11.2025
Utskrift: 06.11.2025

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

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Byggeår 2009.

Grunnmur:
Mur er i Leca, er ikke pusset utvendig. Gulvet er i betong, har noe ru overflate.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med liggende kledning, har vanlig elde mht. alder.

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

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

Bygningen har kun vanlig elde mht. alder.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap til hovedleilighet montert i hall U- etasjen på vegg øst.
Hovedsikring 40 ampere, 14 kurser.

Sikringsskap til leilighet montert i vegg syd i soverom.
Hovedsikring 32 ampere, 6 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2008	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2025	Sikringsskap hovedleilighet.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2024	Ingen dokumentasjon fremlagt.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	VVS bereder er med stikkontakt.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

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

Helvigåsen 13
4886 Grimstad
Gnr.: 86 Bnr.: 144

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 05.11.2025
Utskrift: 06.11.2025

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

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Signatur

Signatur

Rykene - 06.11.2025
Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Le, Xuan Hien Tran	9578-5992-4-3202017	2025-10-31 13:21:51
Le, Thuy Kim	9578-5992-4-3209844	2025-10-31 13:30:15

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. okt. 2025

Oppdragsnummer
39-0200/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Helvigåsen 13, 4886 GRIMSTAD

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Thuy Kim Le, Xuan Hien Tran Le

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2008

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 101067667
Forsikret i: watercircles forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Agder ei installasjon Installert el-billader og byttet noen dårlige sikringer. Ellers små oppdrag som å bytte termostat til varmekabler.

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

Når ble kontrollen utført? 25.09.2024 - derfor ble sikringer byttet ut.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Agder el innstallasjon

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: Grimstad rør. Fikse utekranen.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke navnet da dette ble gjort rett etter vi kjøpte boligen.

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

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

Beskriv: Service, filterskift og rens av balansert ventilasjonsanlegget.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NCC - legge asfalt, nedfelt/gravd vannkum Bygd uteområdet og muren rundt huset - fikk hjelp av en nabo som er forskaling snekker.

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Lys-speilet på badet oppe. Lyset er defekt, men har ikke skiftet ut da det er godt lysforhold på badet.

Offentlige og private forhold

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

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Sokkelleilighet med egen inngang - dette fremkommer i boligens dokumentasjon.

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Da vi kjøpte boligen i 2008.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Grimstad kommune har bedt om at hekken som grenser til kommunalt vei trimmes for å bedre sikt ut fra eiendommen. Dette er gjort og sendt bilder til kommunen 3. okt - 2025. Dersom vi ikke hører mer fra dem, var dette greit utført. Per dags dato har vi ikke fått tilbakemeldinger om mer utbredelser, så regner med at det nå er ok.

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: 39-0200/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Le, Thuy Kim	**2025-10-31**	**Le, Xuan Hien Tran**	**2025-10-31**

Identifikasjon

bankID Le, Thuy Kim

Identifikasjon

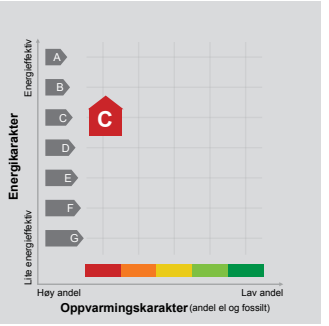
bankID Le, Xuan Hien Tran

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Helvigåsen 13
Postnummer	4886
Sted	GRIMSTAD
Kommunenavn	Grimstad
Gårdsnummer	86
Bruksnummer	144
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18895439
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-186653
Dato	03.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Følg med på energibruken i boligen
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	194
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4202	Grimstad	86	144		

Adresse til bygningen	Helvigåsen 13, 4886 Grimstad
Avtalenr.	22461
Kundenr.	101961

	JA	NEI
Restanse pr. dags dato på eiendom:		X
Beløp inkl. mva:		
Fakturakopi vedlagt:		X
Forfallsdato:		
	Måned	**Kvartal**
Siste fakturerte termin:	Oktober - desember	4.TERMIN
Antall terminer (valgt av kunde):		4

Kommentarer:

Dato: 04.11.2025

NB! Restanse er kun fakturaer som er forfalt. Hvis det er akkurat i forbindelse med forfall på fakturaen vil vi opplyse om forfallsdato på fakturaen selv om det ikke er restanse.

Med vennlig hilsen

Agder Renovasjons IKS

Dalenveien 347

4849 Arendal

Grimstad kommune
Adresse Postboks 123, 4891
Telefon

Utskriftsdato: 04.11.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 **Gårdsnr.:** 86 **Bruksnr.:** 144
Adresse: Helvigåsen 13, 4886 GRIMSTAD
Referanse: 39-0200/25

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

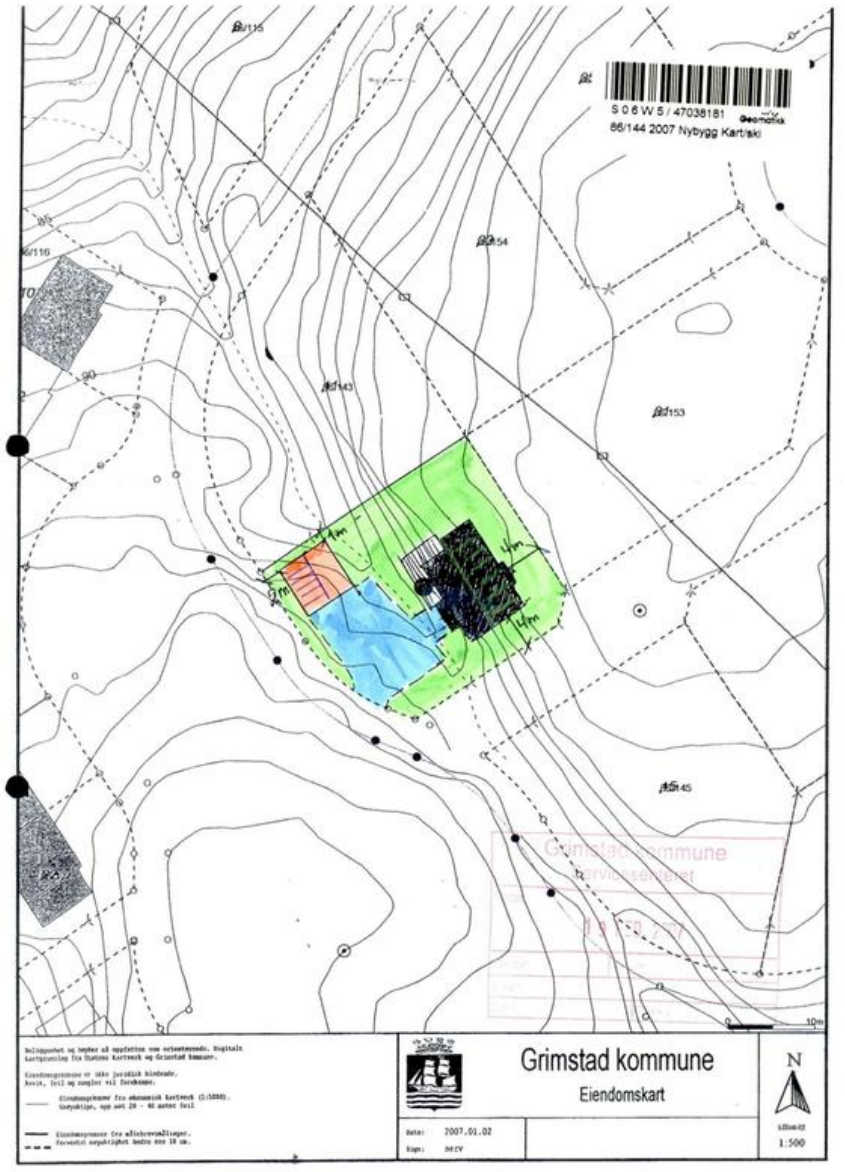
Kommentar
Eiendommen har en e-skatt på kr 5 022,- i året

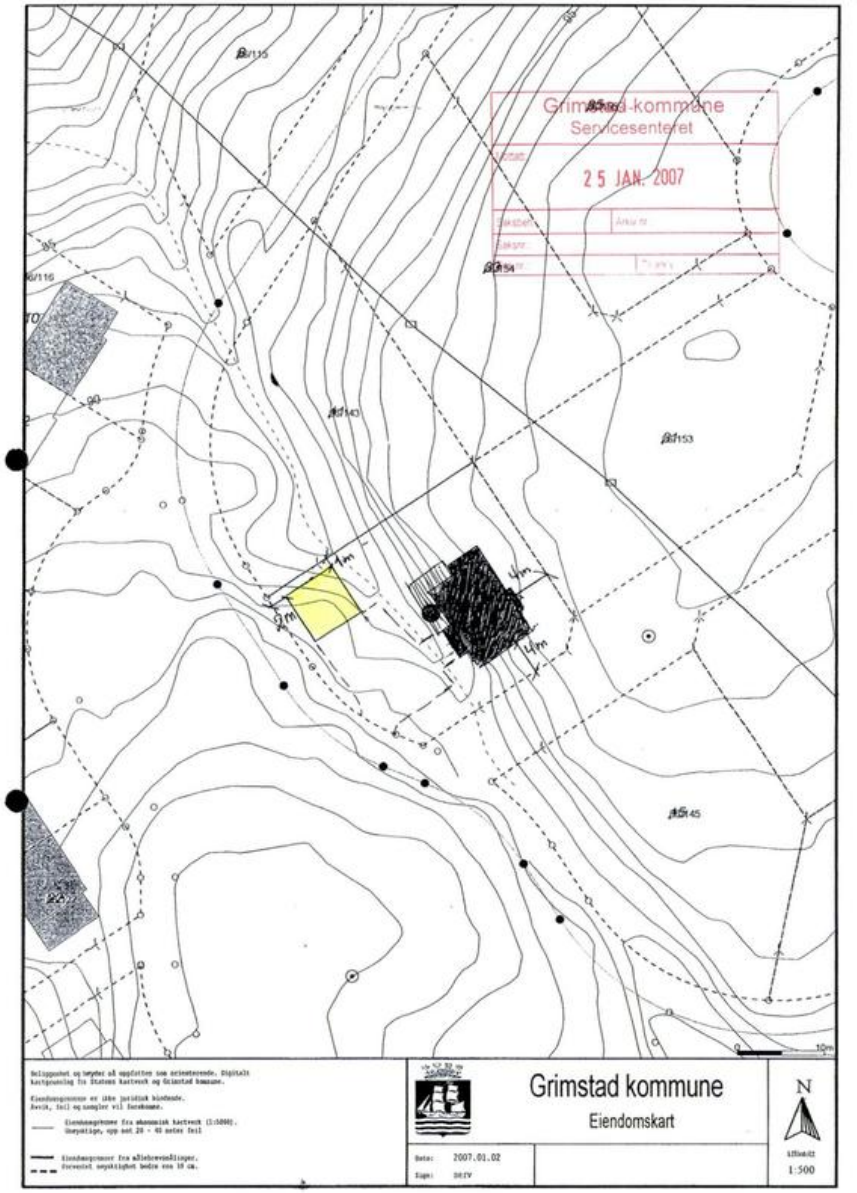
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

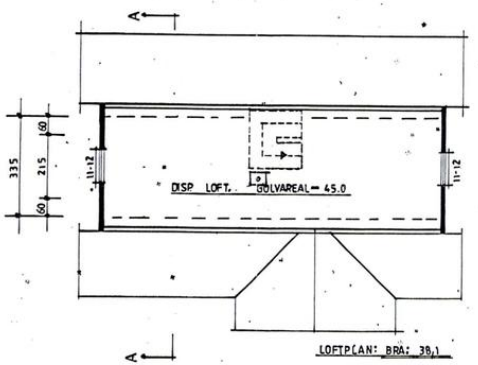
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.


S 0 6 W 5 / 47038181
86/144 2007 Nybygg Kart/ski
Grimstad kommune
Eiendomskart
Dato: 2007.01.02
Sign: DEIV
1:500
N

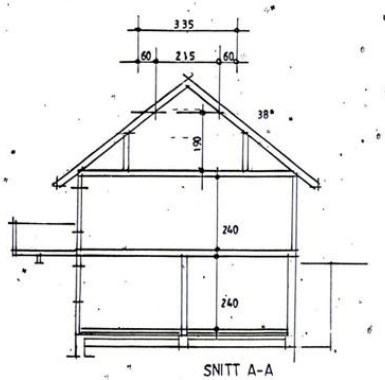

Grimstad kommune
Servicesenteret
25 JAN. 2007
Grimstad kommune
Eiendomskart
Dato: 2007.01.02
Sign: DEIV
1:500
N

Grimstad kommune
Servicesenteret
19 FEB. 2007

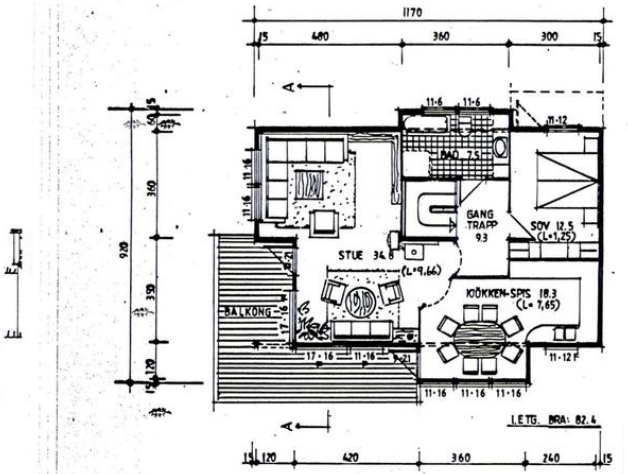
S 0 6 W 4 / 47038180
86/144 2007 Nybygg Tegninge



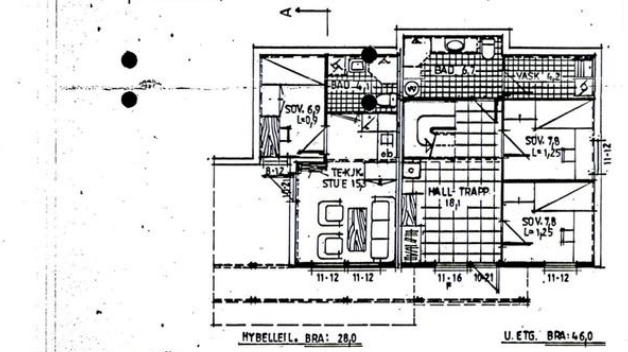


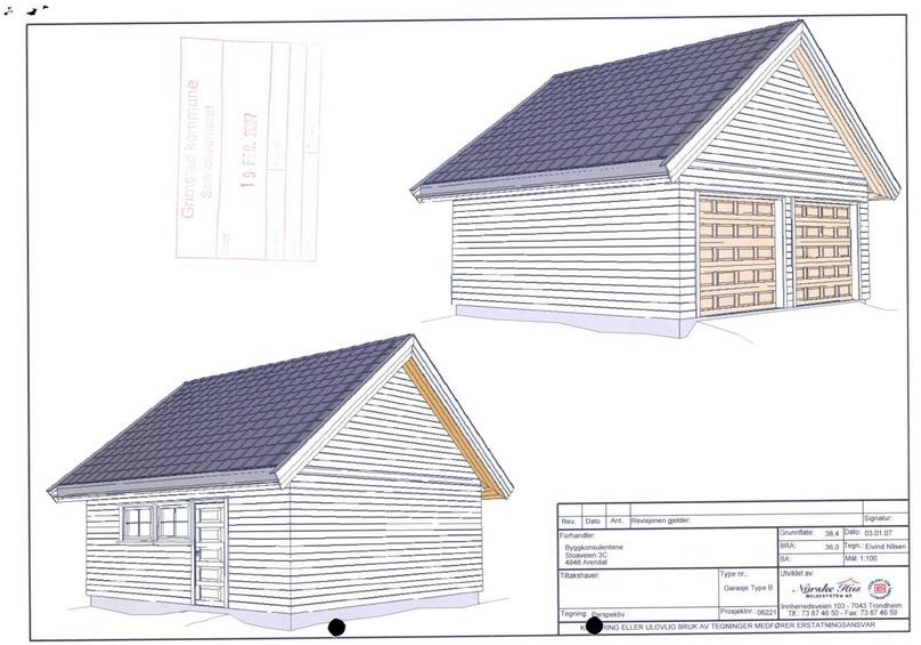


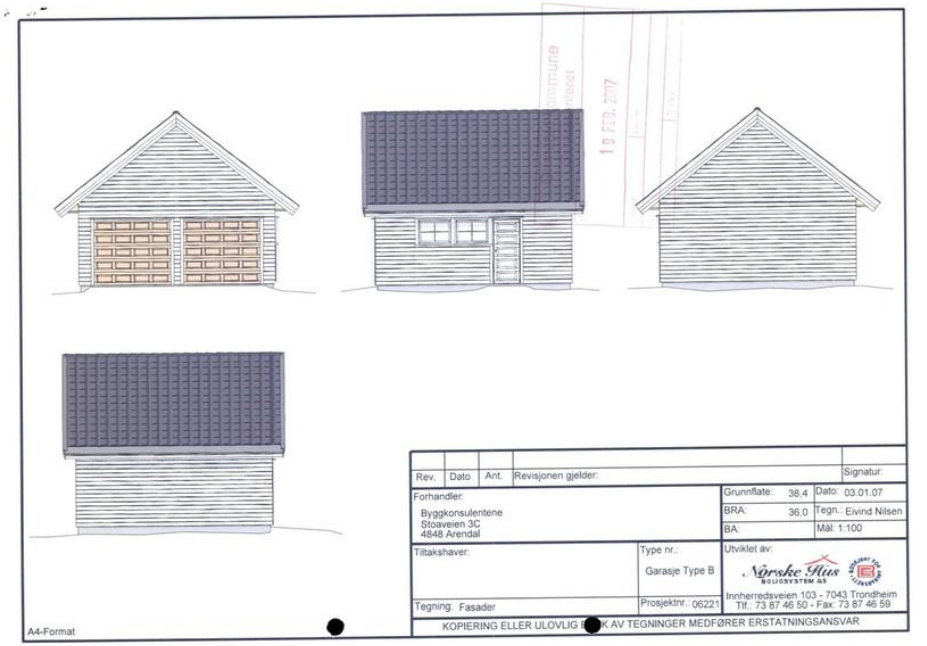
Grimstad kommune
Servicesenteret
19 FEB. 2007

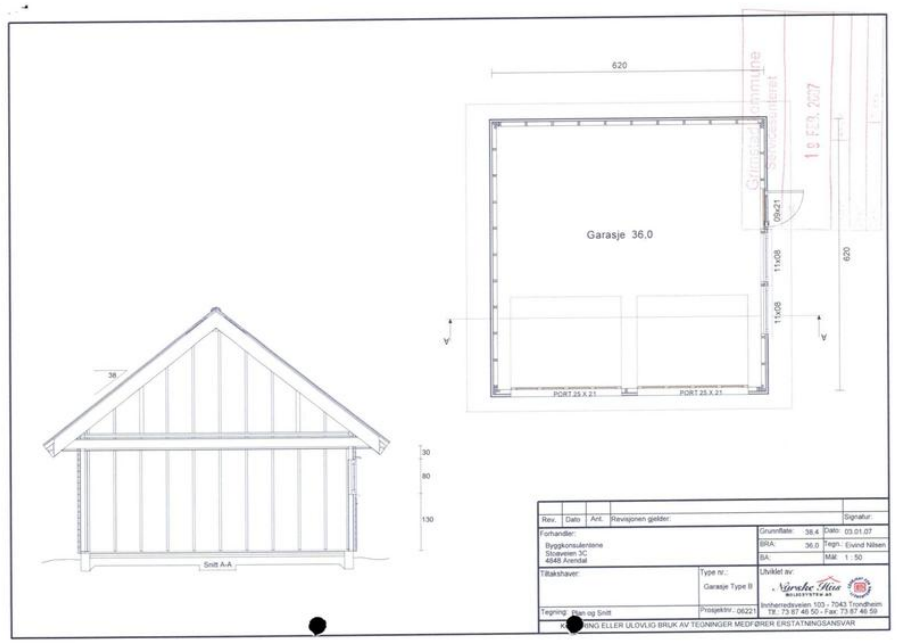


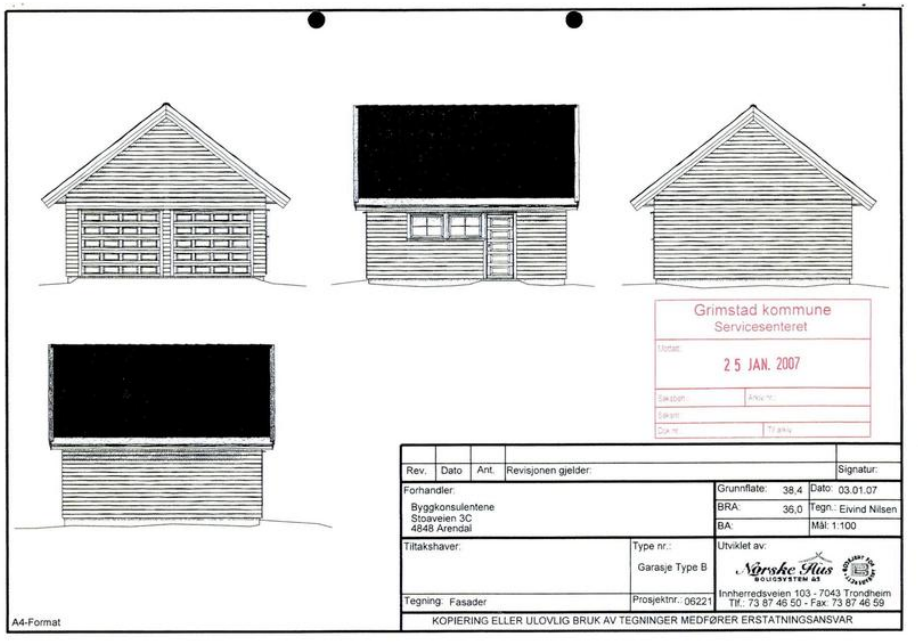
F=Fastkarm

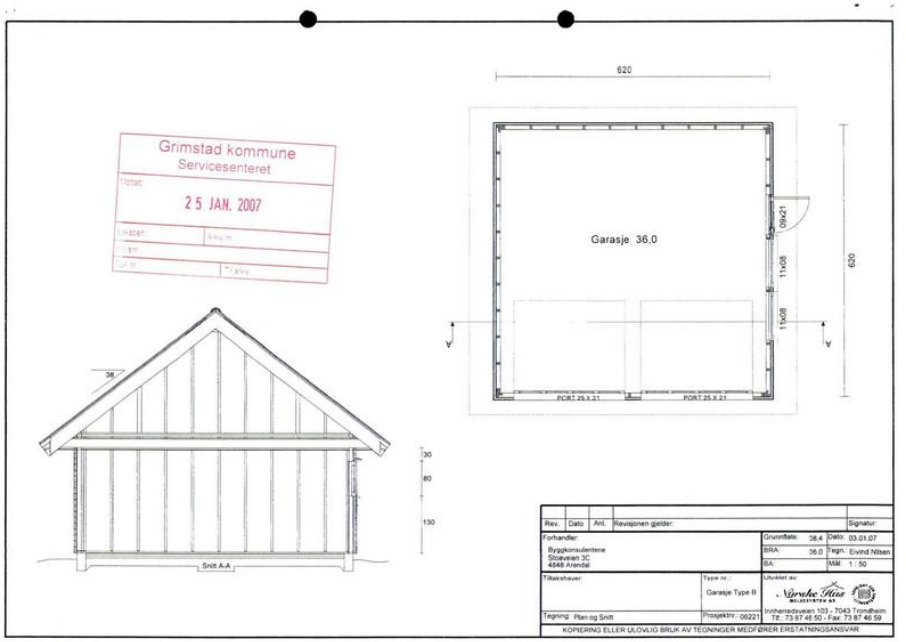


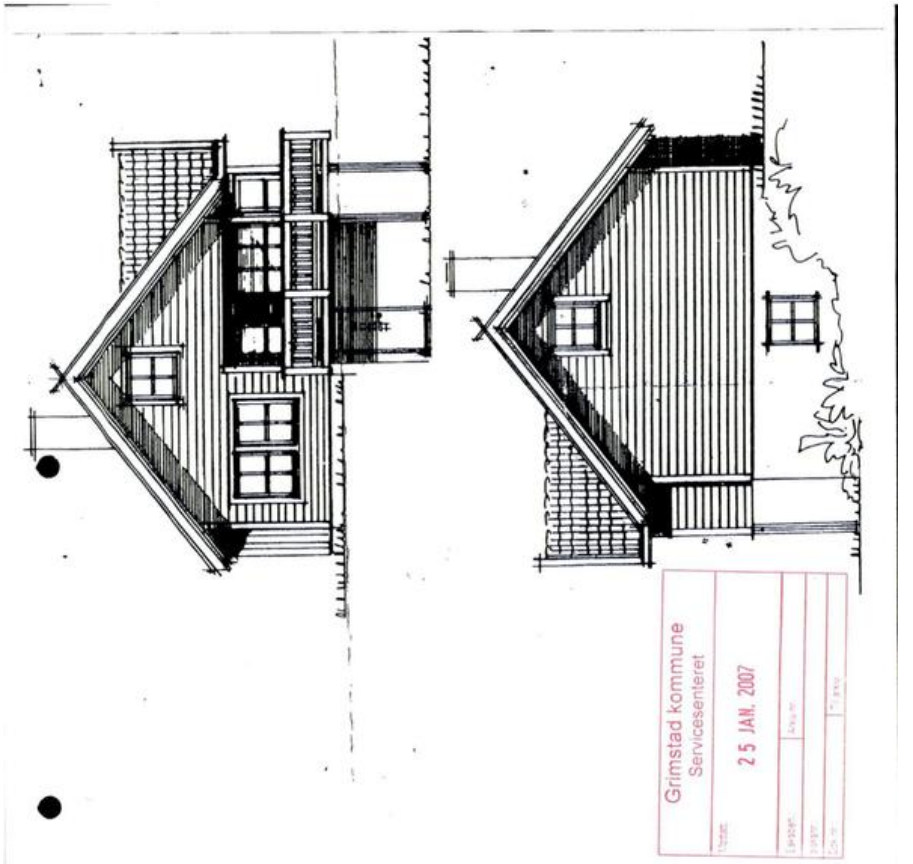

Grimstad kommune
Byggesaksarkivet
19 FEB. 2007
Rev. Dato Ant. Revisjonen gjelder:
Signatur:
Forhandler:
Byggkonsulentene
Stoaveien 3C
4848 Arendal
Grunnflate: 38,4
BRA: 36,0
BA:
Dato: 03.01.07
Tegn.: Eivind Nilsen
Mål: 1:100
Tiltakshaver:
Type nr.:
Garasje Type B
Utviklet av:
Norske Hus
BOLIGSYSTEM AS
Innherredsveien 103 - 7043 Trondheim
Tlf.: 73 87 46 50 - Fax: 73 87 46 59
Tegning: Perspektiv
Prosjektnr.: 06221
KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEGNINGER MEDFØRER ERSTATNINGSANSVAR


Grimstad kommune
Byggesaksarkivet
19 FEB. 2007
Rev. Dato Ant. Revisjonen gjelder:
Signatur:
Forhandler:
Byggkonsulentene
Stoaveien 3C
4848 Arendal
Grunnflate: 38,4
BRA: 36,0
BA:
Dato: 03.01.07
Tegn.: Eivind Nilsen
Mål: 1:100
Tiltakshaver:
Type nr.:
Garasje Type B
Utviklet av:
Norske Hus
BOLIGSYSTEM AS
Innherredsveien 103 - 7043 Trondheim
Tlf.: 73 87 46 50 - Fax: 73 87 46 59
Tegning: Fasader
Prosjektnr.: 06221
A4-Format
KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEGNINGER MEDFØRER ERSTATNINGSANSVAR


620
Garasje 36,0
09x21
11x08
11x08
620
PORT 2,5 X 2,1
PORT 2,5 X 2,1
38°
30
80
130
Snitt A-A
Grimstad kommune
Servicesenteret
19 FEB. 2007
Rev. Dato Ant. Revisjonen gjelder: Signatur:
Forhandler:
Byggkonsulentene
Stoaveien 3C
4848 Arendal
Grunnflate: 38,4 Dato: 03.01.07
BRA: 36,0 Tegn.: Eivind Nilsen
BA: Mål: 1 : 50
Tiltakshaver:
Type nr.: Garasje Type B
Utviklet av:
Norske Hus BOLIGSYSTEM AS
Innherredsveien 103 - 7043 Trondheim
Tlf.: 73 87 46 50 - Fax: 73 87 46 59
Tegning: Plan og Snitt
Prosjektnr.: 06221
KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEGNINGER MEDFØRER ERSTATNINGSANSVAR


Grimstad kommune
Servicesenteret
25 JAN. 2007
Rev. Dato Ant. Revisjonen gjelder: Signatur:
Forhandler:
Byggkonsulentene
Stoaveien 3C
4848 Arendal
Grunnflate: 38,4 Dato: 03.01.07
BRA: 36,0 Tegn.: Eivind Nilsen
BA: Mål: 1:100
Tiltakshaver:
Type nr.: Garasje Type B
Utviklet av:
Norske Hus BOLIGSYSTEM AS
Innherredsveien 103 - 7043 Trondheim
Tlf.: 73 87 46 50 - Fax: 73 87 46 59
Tegning: Fasader
Prosjektnr.: 06221
A4-Format
KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEGNINGER MEDFØRER ERSTATNINGSANSVAR





REV.	DATO	ANT.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.
1.	14.12.06.		INNTEGN. HYBELLEILIGHET + REV. AREAL	VO

UTVIKLET FOR:

GRUNNFL. 89,4 — DATO 08.12,06

BRA. 166,5 — TEGN. SS/VO

HYB.LEIL.: BRA: 28,0 — MÅL 1:100

BYGGHERRE:
BYGGKONSULENTENE
Helvigåsen 13
4886 GRIMSTAD

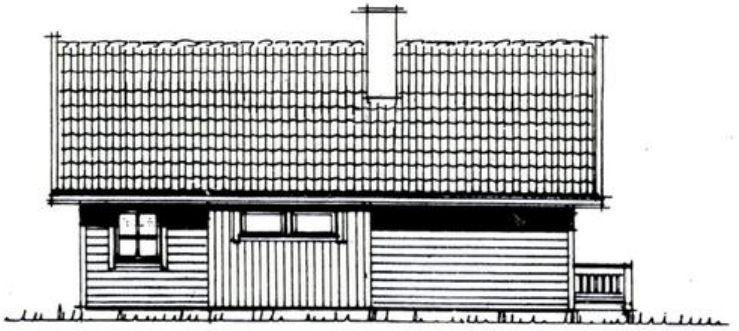
TYPE NR.:
FRÖYA
A-8

UTVIKLET AV:
Norske Hus
BOLIGSYSTEM AS
TLF.: 73 87 46 50 – Fax: 73 87 46 59

TEGNING: 73

PROSJEKTNR.: 06221

KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEGNINGER MEDFØRER ERSTATNINGSANSVAR





Grimstad kommune
Servicesenteret
Mottatt
25 JAN. 2007
Saksbeh.
Arkiv nr.
Saksnr.
Dok nr.
Tilskriv

GRIMSTAD KOMMUNE
Teknisk sektor
Forvaltningstjenesten

Vestfold Trebygg AS
Fogstadveien 2
3090 HOF

Arkivnr 86/144
Saksnr 07/217
Dok.nr 9

Vår ref.: 07/217-9 KBA **Deres ref.:** **Arkiv:** 86/144 **Dato:** 24.06.09

BYGGKONSULENTENE - 86/144 HELVIGÅSEN 13 - BOLIG OG GARASJE - FERDIGATTEST

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

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

Ferdigattesten kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Kjell Bartholdsen
byggesaksbehandler
Tlf. dir. 37 25 04 16

S 0 6 W 6 / 47038182 geomatikk
86/144 2007 Nybygg Ferdigat

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

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

Klageadressat:
Klagen skal stiles til Fylkesmannen i Aust-Agder, men sendes til Grimstad kommune, Forvaltningstjenesten, Serviceboks 503, 4898 Grimstad. Besøksadresse: Arendalsveien 23.

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

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

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

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

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

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

Kommunens saksnr.

Ferdigmelding

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
86	144				

Adresse	Postnr.	Poststed
Helevigåsen 13	4886	Grimstad

Det anmodes om

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

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Grimstad kommune Servicesenteret Mottatt 03 JUNI 2009 Saksbeh. Saksnr.

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

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

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	5 stk. -	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Vestfold Trebygg as

Dato: 28.05.09 Underskrift: Bjørn L. Pett

Gjentas med blokkbokstaver: Bjørn L. Pettersen

© standard norge

Skatteetaten

Dato
31.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4202 GRIMSTAD

Gnr 86 Bnr 144 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Helvigåsen 13, 4886 GRIMSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 590 273
Som sekundærbolig:	kr 6 361 093

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Reguleringsplan

Adresse: Helvigåsen 13, 4886 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 86/144/0/0
Planident: 52
Ikrafttredelsesdato: 21.5.2001
Plannavn: MYRÅSEN, Myråsen del 2

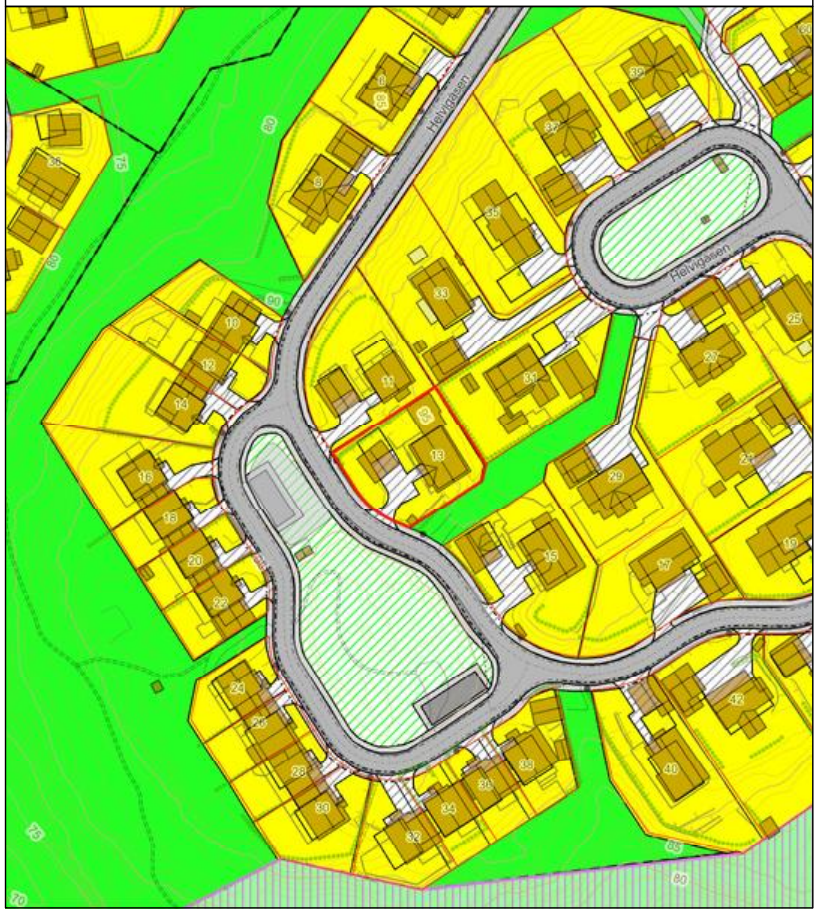
Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-10-31

Formål: Felles gårdsplass, Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Parkeringsplass
- FRIOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- 3030 - Turdrag
- 3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

Kommuneplan

Adresse: Helvigåsen 13, 4886 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 86/144/0/0

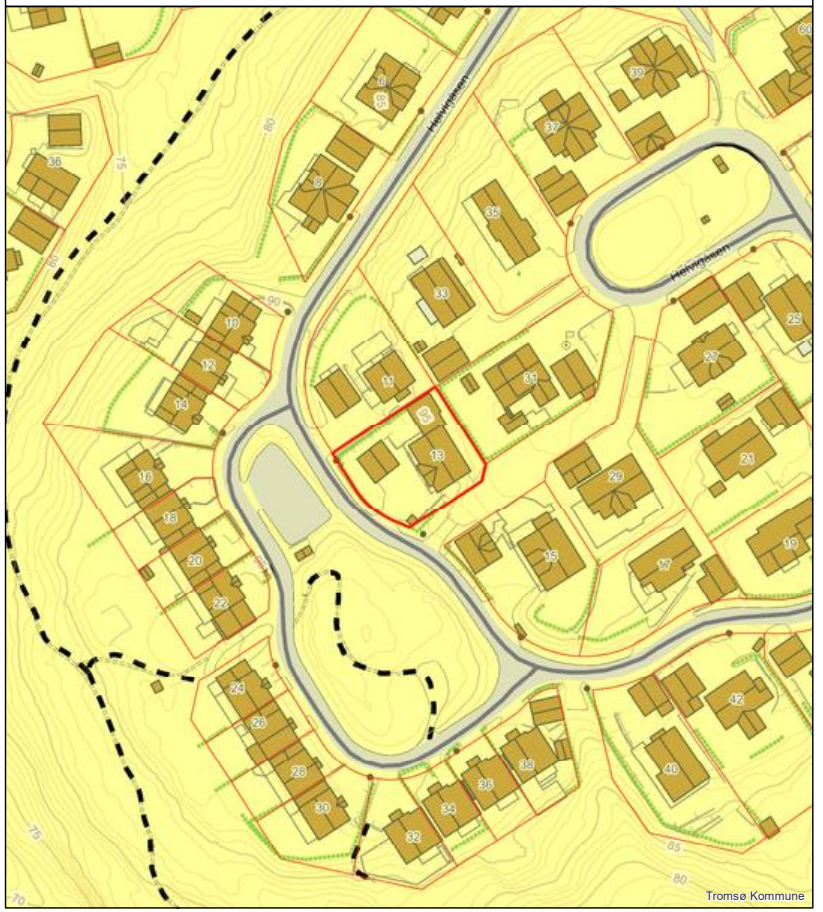
Planident: 0
Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019
Plannavn: Grimstad
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0
Formål: Boligbebyggelse nåværende

Hensynssone:

Grimstad kommune

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-10-31

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

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

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

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

Kommunedelplan

Adresse: Helvigåsen 13, 4886 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 86/144/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

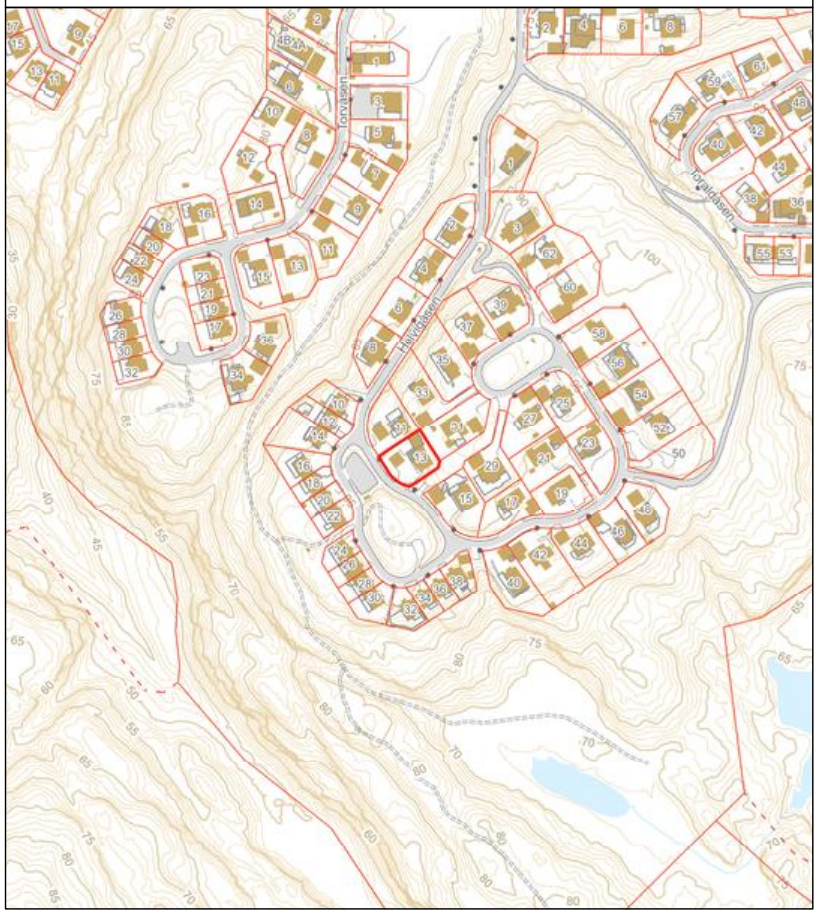
Formål:

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2025-10-31



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

GRIMSTAD KOMMUNE

Bestemmelser til reguleringsplan for

MYRÅSEN

PLANKARTETS DATO: 01.06.1999 **SISTE REVISJON: 07.09.99**

VEDTATT AV DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER: 19.08.99
VEDTATT AV TEKNISK UTVALG: 07.09.99

EGENGODKJENT AV GRIMSTAD BYSTYRE: 20.09.99 SAK 078/99

1 Generelt

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Arealene innenfor planen settes av til følgende formål:

Byggeområder
Landbruksområder
Trafikkområder
Friområder
Spesialområder
Fellesområder

2 Fellesbestemmelser

2.1 Før tomter innenfor feltene B2 – B10 fradeles eller bebygges, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan.

2.2 Bebyggelsesplanen skal vise tomteinndeling, hus- og garasjeplassering m/høydeangivelse, bygningenes møneretning, forstøtningsmurer, byggegrenser, biloppstillingsplasser, samt avkjørsler fra offentlig vei. Videre skal planen vise fellesveier, felles sandlekeplasser, stiforbindelser/korridorer ut til friområdene og anlegg i friområdene. Bestemmelser til planen skal fastsette bygningenes tillatte høyde og utforming, krav til avkjørsler, rekkefølge for gjennomføring av de ulike fellesanlegg m.v.

2.3 Reguleringsplanen fastsetter i hovedtrekk fremtidig bruk av arealene innenfor planens område. I bebyggelsesplanen kan det foretas mindre justeringer av atkomstveienes vertikal- og horisontalprofil. Det kan også gjøres detaljtilpasninger av byggeområdenes ytterbegrensning.

2.4 Innenfor planområdet skal det avsettes felles arealer for lek og opphold. Størrelse, antall, avstand fra bolig, utstyr m.v. skal oppfylle Grimstad kommunes retningslinjer for "felles oppholds-, leke- og aktivitetsarealer i boligområder", vedtatt av Grimstad kommunestyre 26.10.98. Plassering og utforming bestemmes i bebyggelsesplan.

2.5 Alle fellesarealer skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen de skal betjene, tas i bruk. Ball-løkker, kvartalslekeplasser, stier m.v. innenfor friområdene skal være ferdig opparbeidet når første bolig innenfor planområdet tas i bruk. Nærmere bestemmelser gis i bebyggelsesplanen.

2.6 Boligene innenfor planområdet kan ikke tas i bruk før gang-/sykkelvei langs Reddalsveien fra Myråsen til Risdal er gjennomført i samsvar med godkjent reguleringsplan.

2.7 Strømforsyning, telenett, fellesanlegg for TV m.v. skal legges i jordkabler.

2.8 Det er ikke tillatt å hensette lystbåter, campingvogner eller større biltilhengere på tomtene, langs offentlig vei eller på andre arealer dersom det er til sjenanse for naboer eller offentlig ferdsel, veivedlikehold m.v.

2.9 Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplanen eller bestemmelsene til planen.

2.10 Kommunen kan gjøre unntak fra disse bestemmelsene når særlige grunner foreligger.

3 Byggeområder (§ 25 nr. 1)

3.1 Områdene avsatt til planlagte boliger skal i hovedsak benyttes til frittliggende eneboliger med tilhørende uthus/garasjer. Inntil 25 % av boligmassen innenfor hvert delfelt kan oppføres som rekkehus, kjedehus eller flermannsboliger. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 25 % BYA.

3.2 Frittliggende boliger kan ha en tilleggsleilighet med bruksareal som ikke overstiger 30 % av hovedleilighetens bruksareal.

3.3 Hver boenhet skal ha plass til parkering på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter minst tilsvarende:

*	boenheter mindre enn 65 m^2 BRA	:	1,0 plasser pr. enhet
*	boenheter mellom 65 og 85 m^2 BRA	:	1,5 plasser pr. enhet
*	boenheter over 85 m^2 BRA	:	2,0 plasser pr. enhet

(kravene er i samsvar med gjeldende vedtekter til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3).

Dersom boligen innredes med tilleggsleilighet, skal det opparbeides minst 1 ekstra biloppstillingsplass på tomten eller på felles parkeringsanlegg.

Boenheter med bruksareal mellom 65 og 85 m^2 skal i tillegg ha plass til enkeltgarasje (3 x 6 meter) på egen tomt eller være sikret minst 1 plass i felles garasjeanlegg. Boenheter over 85 m^2 skal ha plass på egen tomt til dobbeltgarasje (6 x 6 meter) eller være sikret minst 2 plasser i felles garasjeanlegg.

Biloppstillingsplassene og muligheter for plassering av garasje skal vises på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om ikke garasjen skal oppføres samtidig med boligen. Biloppstillingsplassene skal være opparbeidet før boligen tas i bruk.

3.4 For garasjer og uthus med grunnflate under 50 m^2 kan avstanden til nabotomt være minimum 1,0 meter. Garasje som plasseres skrått eller vinkelrett på den offentlige veien, må plasseres minst 5,0 meter fra tomtegrense mot vei.

3.5 Område A1 kan nyttes til privat barnehage, grendehus og lignende. Sammen med byggemeldingen skal det innsendes plan i målestokk 1:500 som viser bygningenes plassering, atkomst, parkeringsplasser, lekearealer, fyllinger og skjæringer m.v., samt en beskrivelse av hvordan terrenget skal behandles og bearbeides. Krav til parkeringsdekning skal tilfredsstille kommunens vedtekter til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3 m/tilhørende retningslinjer. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 25 % BYA.

4. Offentlige trafikkområder (§ 25 nr. 3)

4.1 I området skal det anlegges kjøreveier og fortau som vist på planen. Avkjørsler til offentlig vei skal utformes og vedlikeholdes i henhold til kommunalteknisk veinorm. Nærmere bestemmelser gis i bebyggelsesplanen.

4.2 Det er ikke tillatt å etablere private avkjørsler langs VEI 1.

4.3 Fyllinger skal jordkles og gis en tiltalende landskapsmessig behandling.

5 Offentlige friområder (§ 25 nr. 4)

5.1 Det er ikke tillatt å fjerne vegetasjon i friområdene, uten at dette er godkjent av kommunen.

5.2 I området kan anlegges stier/løyper, akebakker, lekeplasser m.v. Bygninger som har tilknytning til slik bruk tillates innenfor området.

6 Spesialområder (§ 25 nr. 6)

6.1 Frisiktsoner skal klausuleres i skjøte/festekontrakten for tomten. Det er ikke tillatt å opparbeide eller beplante området slik at sikt 0,5 meter og høyere over veienes planum hindres. Det er heller ikke tillatt å hensette biler, båter eller andre konstruksjoner slik at fri sikt hindres.

6.2 Områdene Sp1 og Sp2 kan nyttes til båtopplag og parkering. Nærmere regler om opparbeidelse, bruk og organisering gis av kommunen.

7 Fellesområder (§25 nr. 7)

7.1 Enkelte fellesområder inngår i reguleringsplanen. Øvrige arealer vises i bebyggelsesplanen. Nærmere bestemmelser om hvilke eiendommer fellesarealene skal betjene, krav til standard og utstyr m.v. gis i bebyggelsesplanen. Jfr. punkt 2.4.

Dato: 01.06.1999

Revisjoner:

Se neste side for bestemmelser til bebbyggelsesplan del 1 + 2.

Myråsen boligfelt

BESTEMMELSER til bebyggelsesplan del 1+2

PLANKARTETS DATO: 01.10.99 SISTE REVISJON: 02.05.01

GODKJENT AV B.RÅDET I GRIMSTAD KOMMUNE:

PLANENS SIGNATURER:

*	**Byggeområder:**	**Bolig**
		Garasje
		Avkjørsel/gårdsplass
		Uteplass/terrasse
		Øvrig tomteareal
*	**Offentlige trafikkområder:**	**Kjørevei**
		Trafikkdeler, grøft
		Gang-/sykkelvei, fortau
*	**Friområder:**	**Naturterreng, lekeplasser, stier, sporstanlegg m.m.**
*	**Spesialområder:**	**Frisiktsone**
		Parkering/båtopplag
*	**Fellesområder:**	**Privat kjørevei**
		Trafikkdeler, grøft
		Gruppelekeplass

1 GENERELT

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er avgrenset på plankartet, og gjelder i tillegg til eller foran bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen.

1.2 Bebyggelsesplanen m/bestemmelser er bindende for uforming/størrelse og plassering av bygninger og anlegg. Vesentlige avvik som endring av møneretning, endret plassering av bygninger m.v. forutsetter at vedkommende del av bebyggelsesplanen må omarbeides og behandles på nytt.

2 BYGGEOMRÅDENE

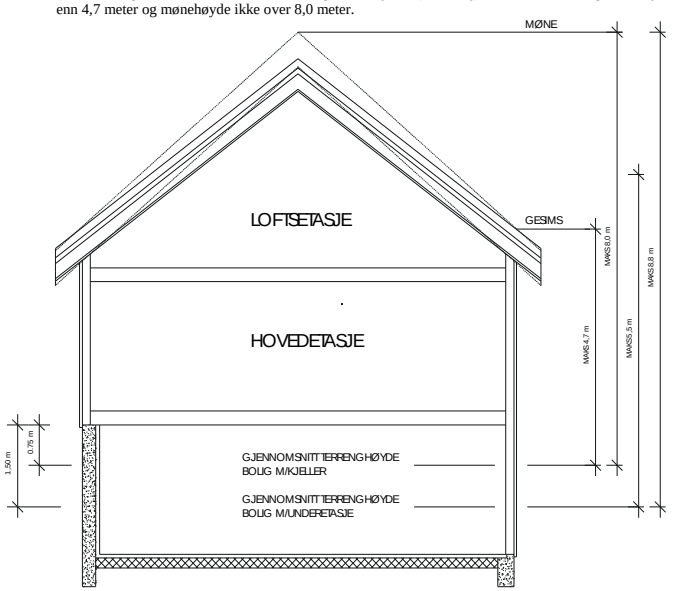
Generelt om utnyttelse, bygningenes utforming og plassering m.v.

2.1 Planen fastsetter tomteinndeling, bebyggelsens størrelse, plassering og veiledende høyder samt atkomstforhold. Bebyggelsen skal plasseres med den møneretning og innenfor den bygningskroppen som er inntegnet på plankartet. Eneboligene kan ha en grunnflate på inntil 100 m^2 og rekkeboligene inntil 75 m^2.

2.2 Dersom forholdene etter kommunens vurdering ligger til rette for det, kan mindre deler av bygningen (vinkler, utspring m.v.) ligge utenfor den viste bygningskroppen og den totale grunnflaten utvides med inntil 20 m^2 . Det er en forutsetning at eventuelle endringer og utvidelser får en god terrengtilpasning og at minsteavstander til grenser og andre bygninger overholdes. Avstanden til offentlig vei må ikke være mindre enn 9,0 meter målt fra senterlinjen.

2.3 Boliger i skrått terreng skal oppføres med underetasje (se forklaring *). Boliger på tilnærmet flatt terreng skal oppføres med eller uten kjeller. Alle boligene kan innrede loftet under skråhimlingen til beboelsesrom. På plankartet er de alternative boligtypene angitt med »1 ½ + U» eller »1 ½ + Kj».
I område B4 kan Karenveien 3, 5, 7, og 9 oppføres som bolig med kjeller.
Karenveien 4 – 14 kan oppføres som bolig med kjeller. Kotehøyde – topp grunnmur (TG) senkes med 1,5 m for Karenveien 4 – 14 dersom eneboligene bebygges uten underetg.

2.4 Med unntak av de boligene som er nevnt i punkt 2.4.1, gjelder følgende krav til takvinkel og høyder: Bygningene skal ha rent saltak (ikke valmtak) med takvinkel mellom 38 og 42 grader. Bolighus med underetasje (1 ½ + U) kan ikke ha større gesimshøyde (se forklaring **) enn 5,5 meter og mønehøyde (se forklaring ***) ikke over 8,8 meter. Boliger med kjeller (1 ½ + Kj) kan ikke ha større gesimshøyde enn 4,7 meter og mønehøyde ikke over 8,0 meter.



2.4.1 For bolighusene på tomtene Helvigåsen nr. 33, 35, 37 og 39 og tomtene Helvigåsen nr. 50, 52, 54, 56, 58, 60 og 62, gjelder følgende krav til takvinkel og høyder: Bygningene skal ha rent saltak (ikke valmtak) med takvinkel mellom 28 og 33 grader. Bolighus med underetasje (1 ½ +U) skal ikke ha større gesimshøyde enn 5,1 meter og mønehøyde ikke over 7,7 meter.

2.5 Situasjonsplanen som følger byggemeldingen for boligen skal være i målestokk 1:500 eller 1:200 og vise bygningenes eksakte plassering (med målsatte avstander til grenser på alle 4 sider). Bygningenes mønehøyde og høyden på topp grunnmur skal angis. Terrenghøyde (ferdig planert) skal oppgis i alle hushjørner. Plass til søppelstativer/avfallssorteringsskap skal vises på situasjonsplanen.

2.6 På tomter der »topp fylling» er markert, er det ikke tillatt å planere (fylle opp) lenger fra veggliv enn ut til denne linjen, og dessuten ikke høyere enn den kotehøyden som er angitt. Skråningen ned mot terreng eller eventuell forstøtningsmur, skal ha fall lik 1:2.

Generelt om parkering, garasjer og forstøtningsmurer

2.7 Hver boenhet skal ha plass til parkering på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter minst tilsvarende:

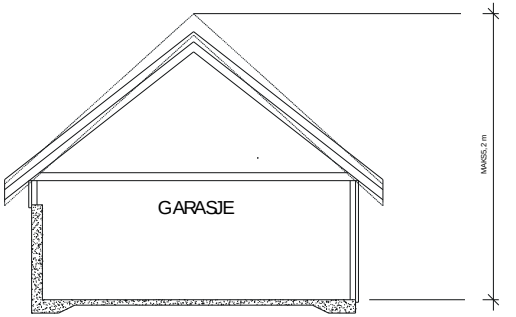
*	boenheter mindre enn 65 m^2 BRA	:	1,0 plasser pr. enhet
*	boenheter mellom 65 og 85 m^2 BRA	:	1,5 plasser pr. enhet
*	boenheter over 85 m^2 BRA	:	2,0 plasser pr. enhet

(Kravene er i samsvar med gjeldende vedtekter til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3).

Biloppstillingsplassene skal være opparbeidet senest når boligen tas i bruk.

2.8 Garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

2.9 Med unntak av de garasjer som er nevnt i punkt 2.9.1 gjelder følgende krav til mønehøyde: Garasje kan oppføres i maks 1 etasje med mønehøyde ikke over 5,2 meter målt fra garasjegulv. Garasje skal ha samme takvinkel som bolighuset. Beboelsesrom kan ikke innredes i garasjen eller i del av garasjen.



2.9.1 For garasjer på tomtene Helvigåsen nr. 33, 35, 37 og 39 og tomtene nr. 50, 52, 54, 56, 58, 60 og 62 gjelder følgende krav: Garasjer kan oppføres i maks 1 etasje med mønehøyde ikke over 4,6 meter målt fra ferdig garasjegulv. Garasje skal ha samme takvinkel som bolighuset. Beboelsesrom kan ikke innredes i garasjen eller i del av garasjen.

2.10 Garasje kan plasseres 1,0 meter fra grense mot friareal og annen tomt. Avstanden fra grensen mot offentlig vei kan være 1,0 meter når garasjen plasseres parallelt med veien. Garasje som plasseres vinkelrett eller skrått på veien, må plasseres minst 5,0 meter fra tomtegrensen. Avstand til bolighuset skal være minimum 2,0 meter.

Særskilte bestemmelser for eneboligbebyggelsen

2.10 Eneboligene kan ha en tilleggsleilighet med bruksareal ikke større enn 30 % av hovedleilighetens bruksareal (se forklaring ****).

2.11 Situasjonsplanen for eneboligtomtene skal vise fremtidige forstøtningsmurer, fyllinger, uteoppholdsareal m.v, jfr. tomtearket.

2.12 Forstøtningsmurer på inntil 1,0 meter kan settes opp uten særskilt tillatelse fra kommunen, forutsatt at avstanden til nabogrense er minimum 2,0 meter. For forstøtningsmurer der hele eller deler av muren er høyere enn 1,0 meter, må tillatelse etter plan- og bygningslovens bestemmelser foreligge før arbeidene påbegynnes. Forstøtningsmurer skal ha overflate av naturstein.

2.13 På hver tomt skal det avsettes plass til dobbeltgarasje (brutto mål minimum 6 x 6 meter). Garasjen må

vises på situasjonsplanen når boligen byggemeldes.

2.14 Garasje kan ikke ha større grunnflate enn 40 m^2 . Bod må bygges i forlengelse (møneretningen) av garasjen og ha en grunnflate på inntil 10 m^2 (totalt 50 m^2).

Særskilte bestemmelser for rekkehusbebyggelsen

2.15 Det er ikke tillatt med mer enn en boenhet på hver tomt.

2.16 Rekkehusbebyggelsen innenfor hvert delfelt skal ha en enhetlig form. Bygninger som henger sammen skal ha like farger utvendig på vegger, dører, vinduer og tak.

2.17 På situasjonsplanen for rekkehusbebyggelsen skal disponering av alle tomtene innenfor hvert delfelt vises i detalj. Forstøtningsmurer, skråninger eller andre anlegg som skal eller bør være sammenhengende gjennom flere tomter, skal ha en ensartet utførelse og anlegges som del av tomteopparbeidelsen. Kommunen kan forlange særskilt utførelse av forstøtningsmurer og terrengbearbeiding.

2.18 Hver boenhet skal disponere 1 garasjeplass. Garasjer i tilknytning til rekkeboligene skal være ferdig og godkjent når boligene tas i bruk.

2.19 Garasje kan ikke ha større grunnflate enn 20 m^2 . Bod må bygges i forlengelse av garasjen og kan ha en grunnflate på inntil 5,0 m^2 (totalt 25,0 m^2).

Andre områder

2.20 Før utbygging av området A1 kan gjennomføres, må det fremlegges situasjonskart som viser nøyaktig plassering av bygningen(e), avkjørsel, parkeringsplasser m.v. Det må gis en beskrivelse av hvordan øvrig areal skal behandles. Kommunen kan stille særskilte krav til utforming og utnyttelse av området og til parkeringsdekning.

3 TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Veienes kurvatur og bredde fremgår av planen. Planen viser veienes høyde, senterlinje, skulderkant og sideareal.

3.2 Fyllinger skal ikke ha større stigning enn 1:2 og skal jordkles.

3.3 Dersom fyllingshøyden er mer enn 3 meter fra ferdig opparbeidet terreng, skal veikanten sikres med rekkverk. Alternativt kan skråningen anlegges med maks stigning 1:3.

3.4 Avkjørsler fra offentlig vei skal utformes i samsvar med kommunalteknisk standard. Avkjørsler kan ikke ha større stigning inn til garasje/biloppstillingsplass enn 1:8. De første 2 meter fra veikant skal falle 5 cm.

4 FRIOMRÅDER

4.1 I området kan det anlegges stier/løyper, akebakker, lekeplasser m.v. Bygninger som har tilknytning til slik bruk tillates innenfor området.

5 SPESIALOMRÅDER

5.1 Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med tilhørende atkomstveier. Området må planeres i nivå med eller lavere enn tilstøtende veiers planum. Det er ikke tillatt å beplante områdene eller nytte områdene slik at fri sikt over 0,5 meter hindres. Begrensningene som dette medfører for utnyttelsen av tomtene, skal tinglyses som heftelse i skjøtene/festekontraktene.

6 FELLESAREALER

6.1 Gruppelekeplassene er felles for tilliggende boligtomter.

6.2 Lekeplassene skal være ferdig opparbeidet og utstyrt i samsvar med godkjent detaljplan, når første bolig i delfeltet tas i bruk.

6.3 Private fellesveier skal være ferdig opparbeidet med asfaltdekke når den første av de boligene veien skal betjene tas i bruk.

Dato: 01.10.99

REVISJONER

20.10.99 Redaksjonelle endringer av teksten.
08.11.99 Diverse mindre justeringer.
29.11.99
15.12.99
16.12.99 Nytt punkt 4.2
02.05.01 Endret punktene 2.4 og 2.9. Nye punkter 2.4.1 og 2.9.1.
12.09.06 Rev. § 2.3 –siste setning ny, vedt. TU 12.09.06, sak 071/06.

FORKLARINGER:

* Med 1/2 etasje menes etasje over hovedplan, med skrå himling og eventuelle knevegger. Innvendig takhøyde vil begrenses av tillatt takvinkel og gesims- og mønehøyde. Med U (underetasje) menes etasje under hovedplan som ligger i terreng , men med minst 1 fasade mot det fri.

** Gesimshøyden er høyden fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten.

*** Mønehøyden er høyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittnivå rundt bygningen. For garasjer måles mønehøyden fra ferdig gulv.

**** Bruksareal beregnes etter reglene i Norsk Standard 3940, med endringer som framkommer av teknisk forskrift § 3.5.

BEBYGGELSESPLAN FOR:
MYRÅSEN BOLIGOMRÅDE - DEL 3 **BESTEMMELSER**

(BYGGEOMRÅDENE B8 – B10)

PLANKARTETS DATO: 31.05.07 SISTE REVISJON: 04.01.08

GODKJENT AV PLANUTVALGET (TEKNISK UTVALG) I GRIMSTAD KOMMUNE: 06.11.07

PLANENS SIGNATURER:

Byggeområder (pbl. § 25 1. ledd nr. 1):	**Område for boliger**
Offentlige trafikkområder (pbl. § 25 1. ledd nr. 3):	**Kjørevei** **Annen veigrunn**
Friområder (pbl § 25 1. ledd nr. 4):	**Annet friområde** **Lek**
Fareområder (pbl. § 25 1. ledd nr. 5):	**Høyspenningsanlegg**
Spesialområder (pbl. § 25 1. ledd nr. 6):	**Privat vei**

Frisiktsone ved vei

Fellesområder (§ 25 1. ledd nr. 7): **Felles avkjørsel/parkering**
Felles lekeplass

1 GENERELT

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er avgrenset på plankartet, og gjelder i tillegg til eller foran bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen.

1.2 Bebyggelsesplanen m/bestemmelser er bindende for uforming/størrelse og plassering av bygninger og anlegg. Vesentlige avvik som endring av møneretning, endret plassering av bygninger m.v. forutsetter at vedkommende del av bebyggelsesplanen må omarbeides og behandles på nytt.

2 BYGGEOMRÅDER

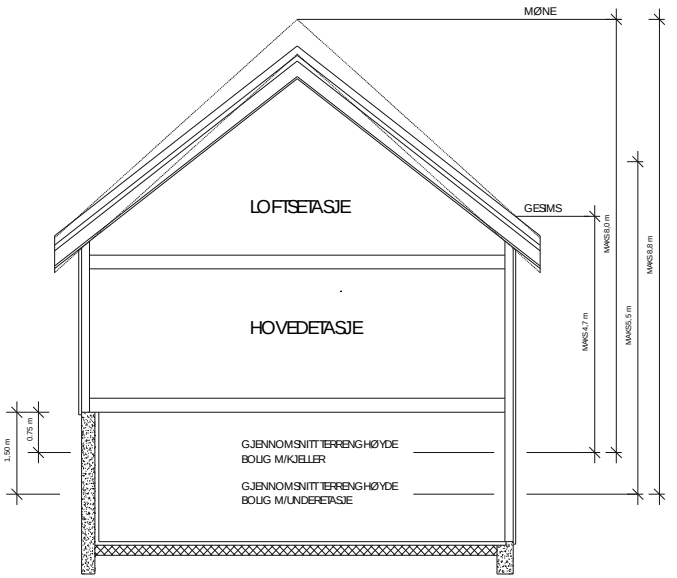
Generelt om utnyttelse, bygningenes utforming og plassering m.v.

2.1 Planen fastsetter tomteinndeling, bebyggelsens størrelse, plassering og veiledende høyder samt atkomstforhold. Bebyggelsen skal plasseres med den møneretning og innenfor den bygningskroppen som er inntegnet på plankartet. Eneboligene kan ha en grunnflate på inntil 100 m² og rekkeboligene inntil 75 m².

2.2 Dersom forholdene etter kommunens vurdering ligger til rette for det, kan mindre deler av bygningen (vinkler, utspring m.v.) ligge utenfor den viste bygningskroppen og den totale grunnflaten utvides med inntil 20 m² . Det er en forutsetning at eventuelle endringer og utvidelser får en god terrengtilpasning og at minsteavstander til grenser og andre bygninger overholdes. Avstanden fra nærmeste bygningsdel til senter offentlig vei må ikke være mindre enn 9,0 meter, jfr. punkt 2.9.

2.3 Boliger i skrått terreng skal oppføres med underetasje (se forklaring *). Boliger på tilnærmet flatt terreng skal oppføres med eller uten kjeller. Alle boligene kan innrede loftet under skråhimlingen til beboelsesrom. På plankartet er de alternative boligtypene angitt med "1 ½ + U" eller "1 ½ + Kj".

2.4 Bygningene skal ha rent saltak (ikke valmtak) med takvinkel mellom 38 og 42 grader. Bolighus med underetasje (1 ½ + U) kan ikke ha større gesimshøyde (se forklaring **) enn 5,5 meter og mønehøyde (se forklaring ***) ikke over 8,8 meter. Boliger med kjeller (1 ½ + Kj) kan ikke ha større gesimshøyde enn 4,7 meter og mønehøyde ikke over 8,0 meter.



2.5 Situasjonsplanen som følger byggemeldingen for boligen skal være i målestokk 1:500 eller 1:200 og vise bygningenes eksakte plassering (med målsatte avstander til grenser på alle 4 sider). Bygningenes mønehøyde og høyden på topp grunnmur skal angis. Terrenghøyde (ferdig planert) skal oppgis i alle hushjørner. Plass til søppelstativer/avfallssorteringskap skal vises på situasjonsplanen.

Generelt om parkering, garasjer og forstøtningsmurer

2.6 Hver boenhet skal ha plass til parkering på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter minst tilsvarende:

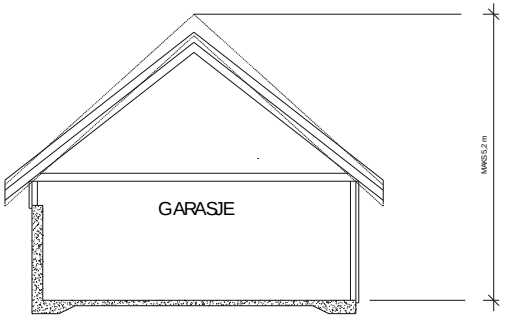
*	boenheter mindre enn 65 m² BRA	:	1,0 plasser pr. enhet
*	boenheter mellom 65 og 85 m² BRA	:	1,5 plasser pr. enhet
*	boenheter over 85 m² BRA	:	2,0 plasser pr. enhet

(Kravene er i samsvar med gjeldende vedtekter til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3).

Biloppstillingsplassene skal være opparbeidet senest når boligen tas i bruk.

2.7 Garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

2.8 Garasjer kan oppføres i maks 1 etasje med mønehøyde ikke over 5,2 meter målt fra garasjegulv. Garasje skal ha samme takvinkel som bolighuset. Beboelsesrom kan ikke innredes i garasjen eller i del av garasjen.



2.9 Garasje kan plasseres 1,0 meter fra grense mot friareal og annen tomt. Avstanden fra grensen mot offentlig vei kan være 1,0 meter når garasjen plasseres parallelt med veien. Garasje som plasseres vinkelrett eller skrått på veien, må plasseres minst 5,0 meter fra tomtegrensen. Avstand til bolighuset skal være minimum 2,0 meter.

Særskilte bestemmelser for eneboligbebyggelsen

2.10 Eneboligene kan ha en tilleggsleilighet med bruksareal ikke større enn 30 % av hovedleilighetens bruksareal (se forklaring ****).

2.11 Situasjonsplanen for eneboligtomtene skal vise fremtidige forstøtningsmurer, fyllinger, uteoppholdsareal mv.

2.12 Forstøtningsmurer på inntil 1,0 meter kan settes opp uten særskilt tillatelse fra kommunen, forutsatt at avstanden til nabogrense er minimum 2,0 meter. For forstøtningsmurer der hele eller deler av muren er høyere enn 1,0 meter, må tillatelse etter plan- og bygningslovens bestemmelser foreligge før arbeidene påbegynnes. Forstøtningsmurer skal ha overflate av naturstein.

2.13 På hver tomt skal det avsettes plass til dobbeltgarasje (brutto mål minimum 6 x 6 meter). Garasjen må vises på situasjonsplanen når boligen byggemeldes.

2.14 Garasje kan ikke ha større grunnflate enn 40 m². Bod må bygges i forlengelse (møneretningen) av garasjen og kan ha en grunnflate på inntil 10 m² (totalt 50 m²).

Særskilte bestemmelser for rekkehusbebyggelsen

2.15 Det er ikke tillatt med mer enn en boenhet på hver tomt.

2.16 Rekkehusbebyggelsen innenfor hvert delfelt skal ha en enhetlig form. Bygninger som henger sammen skal ha like farger utvendig på vegger, dører, vinduer og tak.

2.17 På situasjonsplanen for rekkehusbebyggelsen skal disponering av alle tomtene innenfor hvert delområde vises i detalj. Forstøtningsmurer, skråninger eller andre anlegg som skal eller bør være sammenhengende gjennom flere tomter, skal ha en ensartet utførelse og anlegges som del av tomteopparbeidelsen. Kommunen kan forlange særskilt utførelse av forstøtningsmurer og terrengbearbeiding.

2.18 Hver boenhet skal disponere 1 garasjeplass. Garasjer i tilknytning til rekkeboligene skal være ferdig og godkjent når boligene tas i bruk.

2.19 Garasje kan ikke ha større grunnflate enn 20 m². Bod må bygges i forlengelse av garasjen og kan ha en grunnflate på inntil 5,0 m² (totalt 25,0 m²).

3 TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Veienes kurvatur og bredde fremgår av planen. Planen viser veienes høyde, senterlinje, skulderkant og sideareal.

3.2 Fyllinger skal ikke ha større stigning enn 1:2 og skal jordkles.

3.3 Dersom fyllingshøyden er mer enn 3 meter fra ferdig opparbeidet terreng, skal veikanten sikres med rekkverk. Alternativt kan skråningen anlegges med maks stigning 1:3.

3.4 Avkjørsler fra offentlig vei skal utformes i samsvar med kommunalteknisk standard. Avkjørsler kan ikke ha større stigning inn til garasje/biloppstillingsplass enn 1:8. De første 2 meter fra veikant skal falle 5 cm.

4 FRIOMRÅDER

4.1 I området kan det anlegges stier/løyper, akebakker, lekeplasser m.v. Bygninger som har tilknytning til slik bruk tillates innenfor området.

5 FELLESAREALER

5.1 Gruppelekeplassene er felles for tilliggende boligtomter.

5.2 Lekeplassene skal være ferdig opparbeidet og utstyrt i samsvar med godkjent detaljplan, når første bolig i delfeltet tas i bruk.

5.3 Private fellesveier skal være ferdig opparbeidet med asfaltdekke når den første av de boligene veien skal betjene tas i bruk.

Dato: 12.04.07

REVISJONER. 23.10.07

FORKLARINGER:

* Med 1/2 etasje menes etasje over hovedplan, med skrå himling og eventuelle knevegger. Innvendig takhøyde vil begrenses av tillatt takvinkel og gesims- og mønehøyde. Med U (underetasje) menes etasje under hovedplan som ligger i terreng, men med minst 1 fasade mot det fri.

** Gesimshøyden er høyden fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten.

*** Mønehøyden er høyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittnivå rundt bygningen. For garasjer måles mønehøyden fra ferdig gulv.

**** Bruksareal beregnes etter reglene i Norsk Standard 3940, med endringer som framkommer av teknisk forskrift § 3.5.

REGULERINGSPLAN FOR:

MYRÅSEN BOLIGOMRÅDE - DEL 3
OMREGULERING AV DEL AV OMRÅDENE B8 – B9
(DELOMRÅDENE A – C)

BESTEMMELSER

PLANKARTETS DATO: 12.11.07

GODKJENT AV KOMMUNESTYRET I GRIMSTAD KOMMUNE: 25.02.08

PLANENS SIGNATURER:

Byggeområder (pbl. § 25 1. ledd nr. 1):	**Område for boliger**
Offentlige trafikkområder (pbl. § 25 1. ledd nr. 3):	**Kjørevei** **Annen veigrunn**
Friområder (pbl § 25 1. ledd nr. 4):	**Annet friområde** **Lek**
Spesialområde (pbl § 25 1. ledd nr. 6):	**Frisiktsone ved vei**
Fellesområder (§ 25 1. ledd nr. 7):	**Annet fellesområde (parkering, renovasjon, park)**

3 GENERELT

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er avgrenset på plankartet, og gjelder i tillegg til eller foran bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen.

3.2 Reguleringsplanen m/bestemmelser er bindende for uforming/størrelse og plassering av bygninger og anlegg. Vesentlige avvik som endring av møneretning, endret plassering av bygninger m.v. forutsetter at vedkommende del av bebyggelsesplanen må omarbeides og behandles på nytt.

4 BYGGEOMRÅDER

Generelt om utnyttelse, bygningenes utforming og plassering m.v.

2.13 Planen fastsetter tomteinndeling, bebyggelsens størrelse, plassering og veiledende høyder samt atkomstforhold. Bebyggelsen skal plasseres med den møneretning og innenfor den bygningskroppen som er inntegnet på plankartet. Eneboligene kan ha en grunnflate på inntil 100 m² og rekkeboligene inntil 75 m².

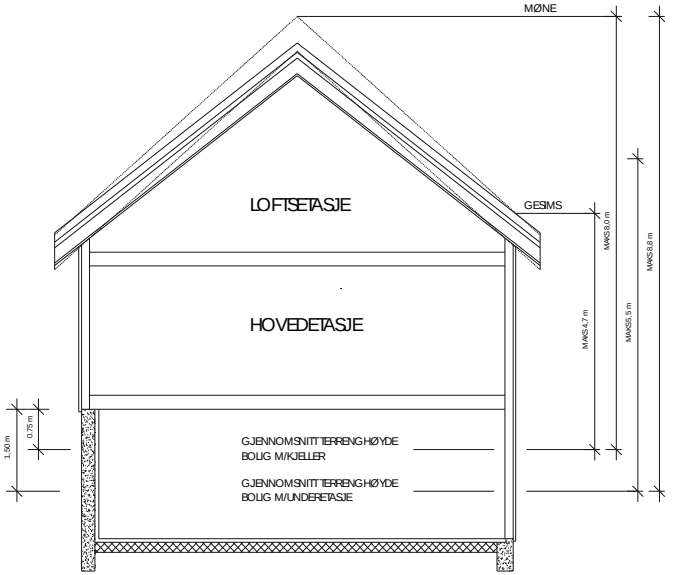
2.14 Dersom forholdene etter kommunens vurdering ligger til rette for det, kan mindre deler av bygningen (vinkler, utspring m.v.) ligge utenfor den viste bygningskroppen og den totale grunnflaten utvides med inntil 20 m² . Det er en forutsetning at eventuelle endringer og utvidelser får en god terrengtilpasning og at minsteavstander til grenser og andre bygninger overholdes. Avstanden fra nærmeste bygningsdel til senter offentlig vei må ikke være mindre enn 9,0 meter, jfr. punkt 2.9.

2.15 Boliger i skrått terreng skal oppføres med underetasje (se forklaring *). Boliger på tilnærmet flatt terreng skal oppføres med eller uten kjeller. Alle boligene kan innrede loftet under skråhimlingen til beboelsesrom. På plankartet er de alternative boligtypene angitt med "1 ½ + U" eller "1 ½ + Kj". For område C gjelder følgende særlige bestemmelser:

- Bygning på tomt nr. 26 må ha underetasje på fasade mot vest
- Bygning på tomt nr. 32 må ha underetasje på fasade mot øst

2.16 Bygningene i områdene A og B skal ha flate tak eller pulttak. Gesimshøyden skal ikke overstige 7,2 meter

Bygningene i område C skal ha rent saltak (ikke valmtak) med takvinkel mellom 38 og 42 grader. Bolighus med underetasje (1 ½ + U) kan ikke ha gesimshøyde (se forklaring **) over 5,5 meter og mønehøyde (se forklaring ***) ikke over 8,8 meter. Boliger med eller uten kjeller (1 ½ + Kj) kan ikke ha gesimshøyde over enn 4,7 meter og mønehøyde ikke over 8,0 meter.



2.17 Situasjonsplanen som følger byggemeldingen for boligen skal være i målestokk 1:500 eller 1:200 og vise bygningenes eksakte plassering (med målsatte avstander til grenser på alle 4 sider). Bygningenes mønehøyde og høyden på topp grunnmur skal angis. Terrenghøyde (ferdig planert) skal oppgis i alle hushjørner. Plass til søppelstativer/avfallssorteringskap skal vises på situasjonsplanen.

Generelt om parkering, garasjer og forstøtningsmurer

2.18 Hver boenhet skal ha plass til parkering på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter minst tilsvarende:

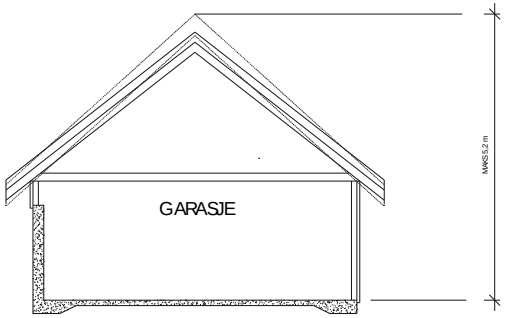
*	boenheter mindre enn 65 m² BRA	:	1,0 plasser pr. enhet
*	boenheter mellom 65 og 85 m² BRA	:	1,5 plasser pr. enhet
*	boenheter over 85 m² BRA	:	2,0 plasser pr. enhet

(Kravene er i samsvar med gjeldende vedtekter til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3).

Biloppstillingsplassene skal være opparbeidet senest når boligen tas i bruk.

2.19 Garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

2.20 Garasjer kan oppføres i maks 1 etasje med mønehøyde ikke over 5,2 meter målt fra garasjegulv. Garasje skal ha samme takvinkel som bolighuset. Beboelsesrom kan ikke innredes i garasjen eller i del av garasjen.



2.21 Garasje kan plasseres 1,0 meter fra grense mot friareal og annen tomt. Avstanden fra grensen mot offentlig vei kan være 1,0 meter når garasjen plasseres parallelt med veien. Garasje som plasseres vinkelrett eller skrått på veien, må plasseres minst 5,0 meter fra tomtegrensen. Avstand til bolighuset skal være minimum 2,0 meter.

Særskilte bestemmelser for eneboligbebyggelsen

2.22 Eneboligene kan ha en tilleggsleilighet med bruksareal ikke større enn 30 % av hovedleilighetens bruksareal (se forklaring ****).

2.23 Situasjonsplanen for eneboligtomtene skal vise fremtidige forstøtningsmurer, fyllinger, uteoppholdsareal mv.

2.24 Forstøtningsmurer på inntil 1,0 meter kan settes opp uten særskilt tillatelse fra kommunen, forutsatt at avstanden til nabogrense er minimum 2,0 meter. For forstøtningsmurer der hele eller deler av muren er høyere enn 1,0 meter, må tillatelse etter plan- og bygningslovens bestemmelser foreligge før arbeidene påbegynnes. Forstøtningsmurer skal ha overflate av naturstein.

2.13 På hver tomt skal det avsettes plass til dobbeltgarasje (brutto mål minimum 6 x 6 meter). Garasjen må vises på situasjonsplanen når boligen byggemeldes.

2.14 Garasje kan ikke ha større grunnflate enn 40 m². Bod må bygges i forlengelse (møneretningen) av garasjen og kan ha en grunnflate på inntil 10 m² (totalt 50 m²).

Særskilte bestemmelser for rekkehusbebyggelsen

2.20 Det er ikke tillatt med mer enn en boenhet på hver tomt.

2.21 Rekkehusbebyggelsen innenfor hvert delfelt skal ha en enhetlig form. Bygninger som henger sammen skal ha like farger utvendig på vegger, dører, vinduer og tak.

2.22 På situasjonsplanen for rekkehusbebyggelsen skal disponering av alle tomtene innenfor hvert delområde vises i detalj. Forstøtningsmurer, skråninger eller andre anlegg som skal eller bør være sammenhengende gjennom flere tomter, skal ha en ensartet utførelse og anlegges som del av tomteopparbeidelsen. Kommunen kan forlange særskilt utførelse av forstøtningsmurer og terrengbearbeiding.

2.23 Hver boenhet skal disponere 1 garasjeplass. Garasjer i tilknytning til rekkeboligene skal være ferdig og godkjent når boligene tas i bruk.

2.24 Garasje kan ikke ha større grunnflate enn 20 m². Bod må bygges i forlengelse av garasjen og kan ha en grunnflate på inntil 5,0 m² (totalt 25,0 m²).

6 TRAFIKKOMRÅDER

6.1 Veienes kurvatur og bredde fremgår av planen. Planen viser veienes høyde, senterlinje, skulderkant og sideareal.

6.2 Fyllinger skal ikke ha større stigning enn 1:2 og skal jordkles.

6.3 Dersom fyllingshøyden er mer enn 3 meter fra ferdig opparbeidet terreng, skal veikanten sikres med rekkverk. Alternativt kan skråningen anlegges med maks stigning 1:3.

6.4 Avkjørsler fra offentlig vei skal utformes i samsvar med kommunalteknisk standard. Avkjørsler kan ikke ha større stigning inn til garasje/biloppstillingsplass enn 1:8. De første 2 meter fra veikant skal falle 5 cm.

7 FRIOMRÅDER

7.1 I området kan det anlegges stier/løyper, akebakker, lekeplasser m.v. Bygninger som har tilknytning til slik bruk tillates innenfor området.

8 FELLESAREALER

8.1 Gruppelekeplassene er felles for tilliggende boligtomter.

8.2 Lekeplassene skal være ferdig opparbeidet og utstyrt i samsvar med godkjent detaljplan, når første bolig i delfeltet tas i bruk.

8.3 Private fellesveier skal være ferdig opparbeidet med asfaltdekke når den første av de boligene veien skal betjene tas i bruk.

Dato: 13.11.07

FORKLARINGER:

* Med 1/2 etasje menes etasje over hovedplan, med skrå himling og eventuelle knevegger. Innvendig takhøyde vil begrenses av tillatt takvinkel og gesims- og mønehøyde. Med U (underetasje) menes etasje under hovedplan som ligger i terreng, men med minst 1 fasade mot det fri.

** Gesimshøyden er høyden fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten.

*** Mønehøyden er høyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittnivå rundt bygningen. For garasjer måles mønehøyden fra ferdig gulv.

**** Bruksareal beregnes etter reglene i Norsk Standard 3940, med endringer som framkommer av teknisk forskrift § 3.5.

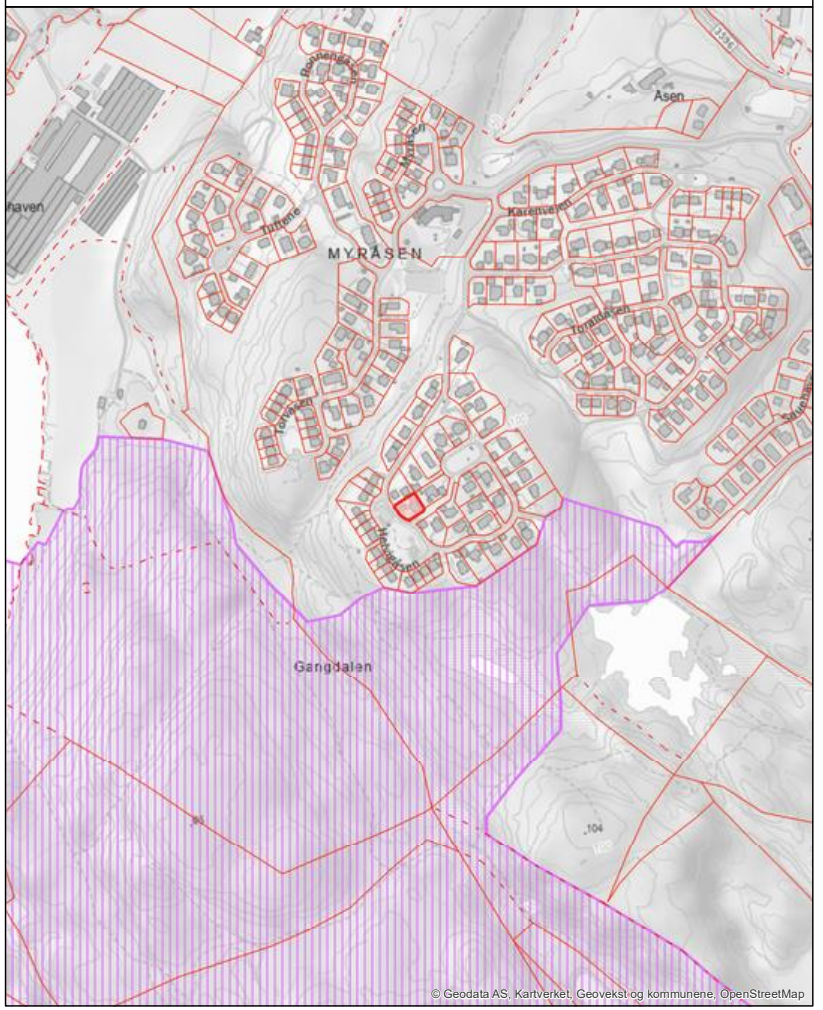
Arealplaner under arbeid

Adresse: Helvigåsen 13, 4886 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 86/144/0/0
Planident: 359
Plannavn: Aagre

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2025-10-31

Grimstad kommune

N



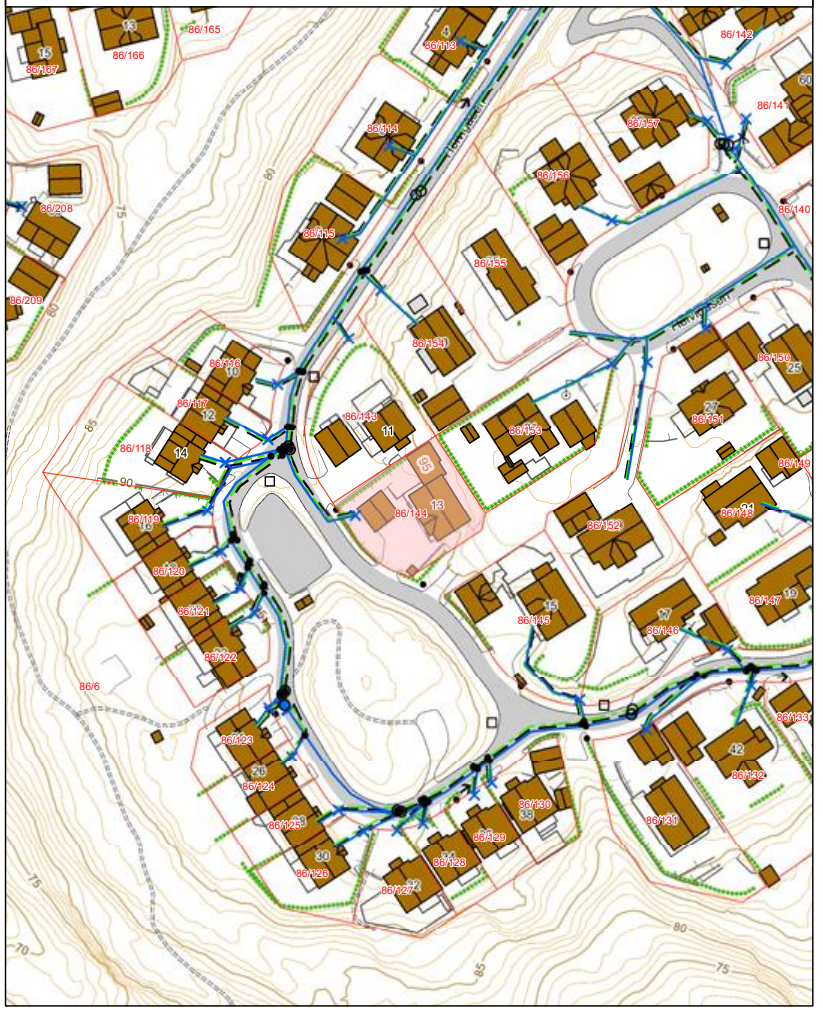
Ledningskart

Adresse: Helvigåsen 13, 4886 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 86/144/0/0

Grimstad kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 676 m□
Dato: 2025-10-31

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

Vann og avløp

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

ambita

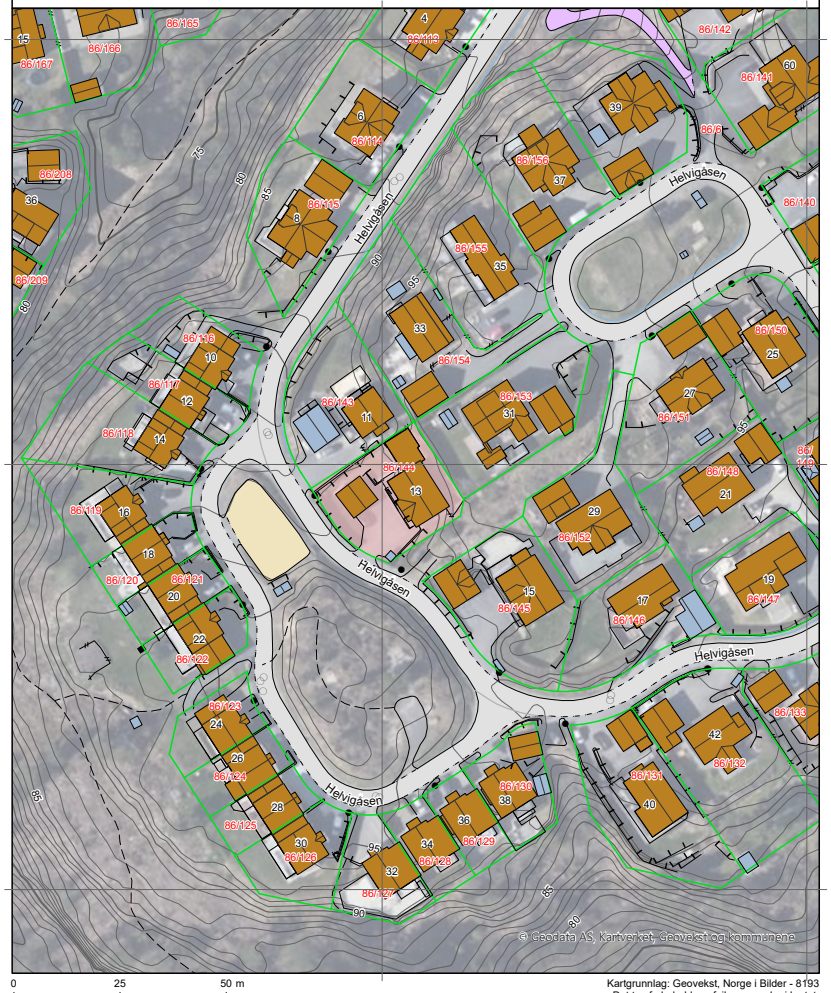
Kommune: 4202 Grimstad
Eiendom: 4202/86/144/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 31.10.2025



0 25 50 m

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

ambita

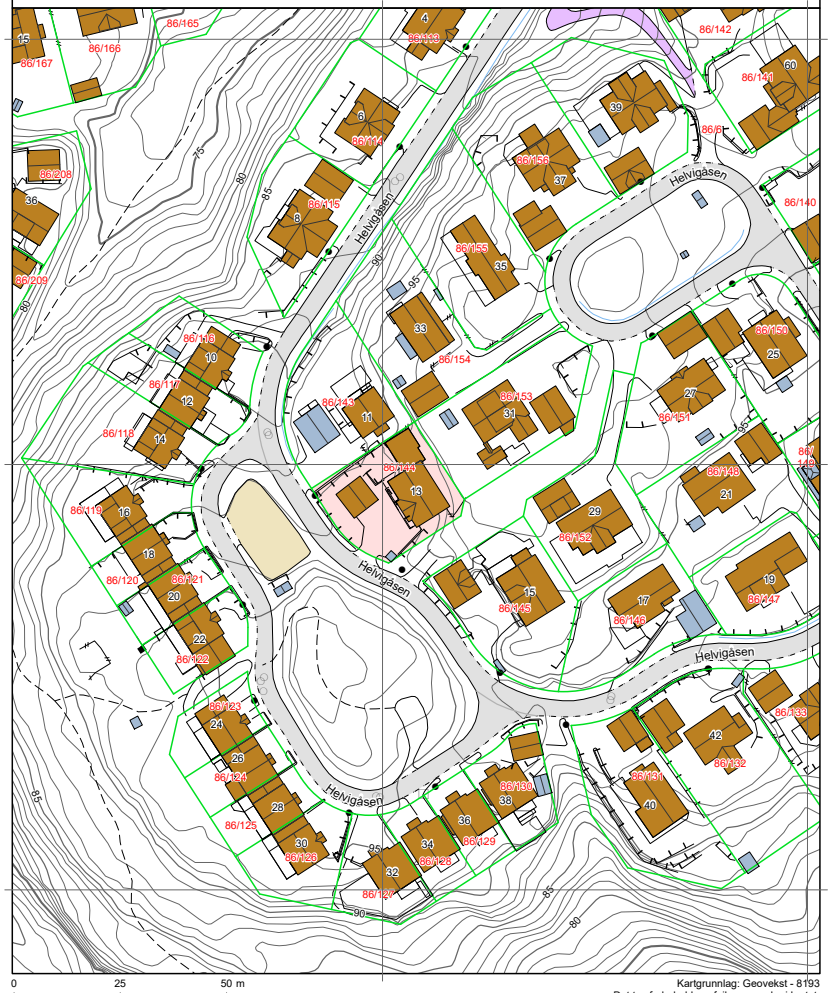
Kommune: 4202 Grimstad
Eiendom: 4202/86/144/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 31.10.2025



0 25 50 m

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


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

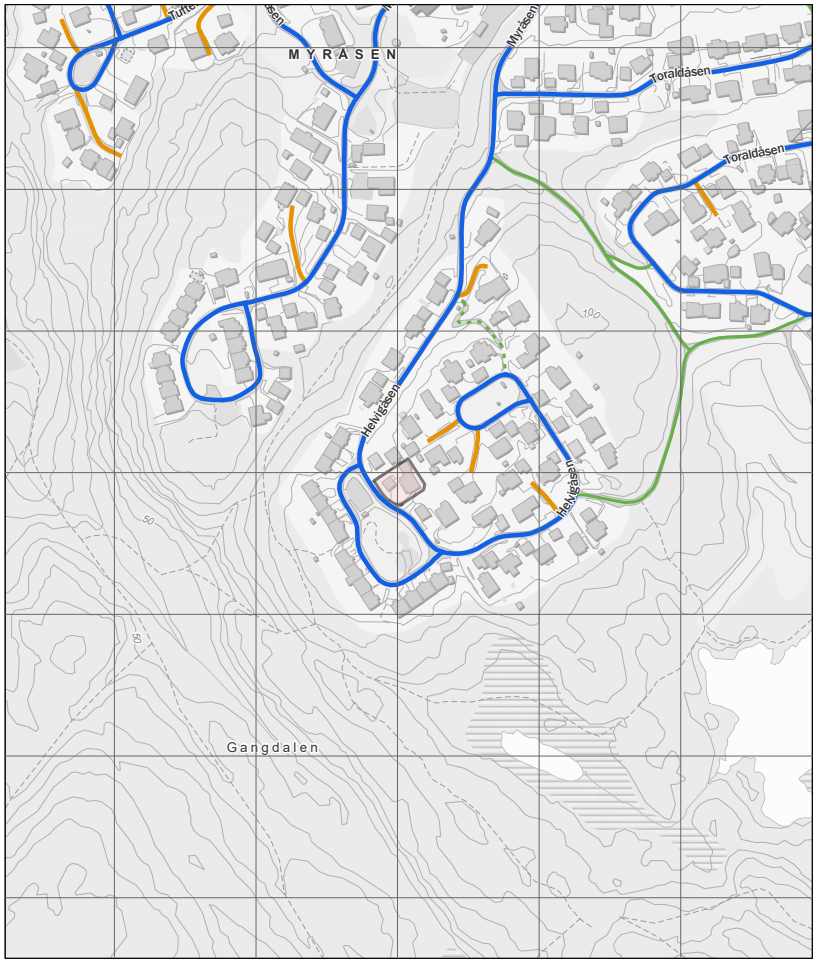
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Grimstad
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 86/144/0/0
Adresse: Helvigåsen 13, 4886 GRIMSTAD

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 31/10/2025



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

Utskriftsdato: 31.10.2025

Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4202	**Gårdsnr.**	86	**Bruksnr.**	144	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Helvigåsen 13, 4886 GRIMSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Renovasjon	6 263,40 kr
Sum	**6 263,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Delt Abonnement (fast del)	25%	2 stk	1445.58	1/1	0 %	2 891,15 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	140 liter	24.09	2/2	0 %	3 372,25 kr
					Sum	**6 263,40 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

Grimstad kommune
Adresse Postboks 123, 4891
Telefon

Utskriftsdato: 31.10.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt — Kilde: Grimstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 **Gårdsnr.:** 86 **Bruksnr.:** 144
Adresse: Helvigåsen 13, 4886 GRIMSTAD
Referanse: 39-0200/25

April 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Forbruk vann	01.04.2024	30.04.2024	kr 229,45
Abonnement vann	01.04.2024	30.04.2024	kr 188,76
Forbruk avløp	01.04.2024	30.04.2024	kr 308,91
Abonnement avløp	01.04.2024	30.04.2024	kr 232,72
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 959,84

Mars 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Forbruk vann	01.03.2024	31.03.2024	kr 229,45
Abonnement vann	01.03.2024	31.03.2024	kr 188,76
Forbruk avløp	01.03.2024	31.03.2024	kr 308,91
Abonnement avløp	01.03.2024	31.03.2024	kr 232,72
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 959,84

Februar 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Forbruk vann	01.02.2024	29.02.2024	kr 229,45
Abonnement vann	01.02.2024	29.02.2024	kr 188,76
Forbruk avløp	01.02.2024	29.02.2024	kr 308,91
Abonnement avløp	01.02.2024	29.02.2024	kr 232,72
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 959,84

Januar 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Forbruk vann	01.01.2024	31.01.2024	kr 229,45
Abonnement vann	01.01.2024	31.01.2024	kr 188,76
Forbruk avløp	01.01.2024	31.01.2024	kr 308,91
Abonnement avløp	01.01.2024	31.01.2024	kr 232,72
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 959,84

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.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 86, Bruksnr 144	**Kommune:**	4202	Grimstad
Adresse:				
Veiadresse:	Helvigåsen 13, gatenr 1330 4886 Grimstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	310 2	Morholtmoen Holvika
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	5060301 3523	Landvik Grimstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Helvigåsen 13	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	13.11.2001	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	675,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	4202/86/144	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	13.11.2001	Avgiver Mottaker	4202/86/6 4202/86/144	-675,9 675,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Helvigåsen 13	H0101	Bolig	166,0	Kjøkken	5	2	2
Helvigåsen 13	H0102	Bolig	28,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.03.2007
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	194,0	Igangset.till.:	13.04.2007
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	24.06.2009
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	194,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	18895439			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		74,0		74,0			
H01	2	82,0		82,0			
L01		38,0		38,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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:		Rammetillatelse:	13.03.2007
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	36,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	36,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.09.2009
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18895447			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			36,0	36,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

SKJØTE

Returneres til:
Frode Dale
Postboks 77
4854 NEDENES

TINGLYST
DAGBOKNR: 173575
- 5 FEB. 2007
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-6 registreres i grunnboken © GG-98

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Ideell andel
0904	Grimstad	86	144			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [ ] JA [X] NEI — Overdragelsen gjelder transport av festerett: [ ] JA [X] NEI

Beskaffenhet: Bebygd 1 [ ] Ubebygd 2 [X]

Anvendelse av grunn: Bolig-eiendom B [X] Fritids eiendom F [ ] Forretn/kontor V [ ] Industri I [ ] Landbruk L [ ] Off.vei K [ ] Annet A [ ]

Type bolig: Frittliggende enebolig FB [ ] Tomanns-bolig TB [ ] Rekkehus/kjede RK [ ] Blokk-leilighet BL [ ] Annet AN [ ]

2. Kjøpesum
Kr. 252.000 er oppgjort på omforent måte.
Utlyst til salg på det frie markedet: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: Fritt salg 1 [X] Gave (helt eller delvis) 2 [ ] Ekspropriasjon 3 [ ] Tvangsauksjon 4 [ ] Skifteoppgjør 5 [ ] Annet 6 [ ]

3. Salgsverdi/Avgiftsgrunnlag (bare dersom verdien er større enn kjøpesummen)
Kr. 252.000

4. Overdras fra

Fødsels-/Organisasjonsnr. (11/7 siffer)	Navn	Ideell andel
864964702	Grimstad kommune	1/1

Doknr: 173575 Tinglyst: 05.02.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Overdras til

Fødsels-/Organisasjonsnr. (11/7 siffer)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
[redacted]	~~Frode Dale~~	X Ja [ ] Nei	~~1/1~~
890723 012	BYGGKONSULENTENE AS	X Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler (Her føres kun opplysninger som skal og kan tinglyses)
Selger er uten ansvar for skader som påføres faste eller løse installasjoner som er plassert utenfor tomtegrensen eller nærmere veikanten enn 2,0 meter ved vedlikeholdsarbeid av veier og felles arealer, eller skader på eiendommen som skyldes overvann fra veigrunn eller fellesarealer.
Eventuelle offentlige ledninger som er anlagt eller planlagt anlagt over eiendommen ved eiendommens overdragelse skal kunne anlegges/vedlikeholdes fritt av det offentlige, mot at det offentlige tilbakefører arealene til tilstanden før anlegg/vedlikehold.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
Kjøpekontrakt, datert 12.05.06.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon.
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr.7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i samelet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til ansatte."

Sted, dato: Arendal 2/2-07

Kjøpers/erververs underskrift: Frode Dale
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: BYGGKONSULENTENE, Stoavcien 3c, Pb. 77, 4854 NEDENES, Tlf. 37 02 28 28, 90 08 15 80, FRODE DALE

8. Erklæring om sivilstand m.v.

1. Er utstederen/utstederne gift eller registrert(e) partner(e)? Hvis ja må også spørsmål 2 besvares	2 Er utstederen/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) og begge underskriver som utsteder? Hvis nei må også spørsmål 3 besvares	3 Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? Hvis ja må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen
[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato:

Utsteder(e)s underskrift(er): GRIMSTAD KOMMUNE
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Grimstad kommune, Svein Harberg, ordfører

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har under skrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver — Adresse:
2. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver — Adresse:

TINGLYST
DAGBOKNR 173575
- 5 FEB. 2007
STATENS KARTVERK

Som ektefelle/registrert samboer samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

Sted, dato:

Ektefellens underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har under skrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver — Adresse:
2. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver — Adresse:

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Arendal

Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

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

Even Guttormsen

404 08 024

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

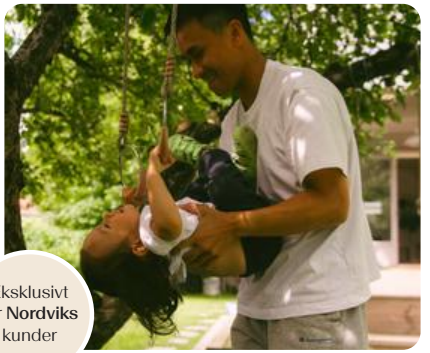
Kontakt

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

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: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 39-0200/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Helvigåsen 13 4886 GRIMSTAD

Betegnelse: Gnr 86, bnr 144 (ideell andel 1/1) i Grimstad kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no