NORDVIK

Solberg 36

5 soverom | 384 kvm | Enebolig

Velkommen til

Solberg 36

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
75	Om boligen
84	Nabolagsprofil
85	Tilstandsrapport
107	Egenerklæringsskjema
114	Andre vedlegg
118	Vedlegg
179	Kontaktinfo
182	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
185	Forbrukerinformasjon om budgivning
186	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.04.2026

Nøkkelinformasjon



Arkitekttegnet enebolig i særklasse – utendørs basseng - havsutsikt - høy standard i etablert, barnevennlig område

Prisantydning	**17 000 000,-**
Omkostninger	**426 380,-**
Totalpris	**17 426 380,-**
BRA-i	**384 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2022**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Solberg 36 – en unik og spennende enebolig fra 2022, tegnet av arkitekt Manuela Hardy, med gjennomgående høy standard og løsninger i det øvre sjiktet. Boligen kombinerer eksklusiv bokvalitet med en attraktiv beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde på Solberg, med kort vei til skole og barnehager.

Boligen inneholder 5 soverom, 3 komplette bad og egen barne/ungdomsavdeling med stue og bad. Energibrønn forsyner både bolig og basseng, kombinert med vannbåren gulvvarme også i garasje. Solcelleanlegg på 25 kWp gir en årlig produksjon på ca. 23.000 kWh. Frikjøling på hovedsoverom sikrer høy komfort året rundt.

Eiendommen byr på basseng med overbygg og motstrømsanlegg, vinkjeller med kapasitet på ca. 2000 flasker, flere terrasser og svært gode solforhold

Planløsning



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






















AEG
AEG


































HOEY
DAISY VASE




DREAM












PORTO
Nepoort






36













Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0046/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Solberg 36, 4885 GRIMSTAD
Gnr 7, bnr 493 (ideell andel 1/1) i Grimstad kommune

Selgere
Øyvind Stokkan
Kristine Valborgland Stokkan

Kjøpesum og omkostninger
17 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
425 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
426 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
446 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
17 426 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
17 446 080,- (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
2022

Antall soverom
5

Arealer

BRA-i: 384 kvm
Totalt BRA: 384 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 150 kvm. Underetasje: Garasje, stue, 2 tekniske rom, gang, stue, vinkjeller og bad.
Total BRA: 150 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 116 kvm. 1. etasje: Stue, WC, gang, 4 soverom, bad og vaskerom.
Total BRA: 116 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 118 kvm. 2. etasje: Stue, kjøkken, gang, bod, garderobe, bad og soverom.
Total BRA: 118 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Her følger også med en carport på 27m2.

Innhold
Underetasje: Garasje, stue, 2 tekniske rom, gang, entré, vinkjeller og bad.
1. etasje: Entré, stue, WC, gang, 4 soverom, bad og vaskerom
2. etasje: Stue, kjøkken, gang, bod, garderobe, bad og soverom.

Standard
En bolig preget av komfort og livskvalitet
Dette er et hjem som virkelig tar vare på deg. Gjennomgående vannbåren varme fra energibrønn sørger for en lun atmosfære i alle rom, mens de gjennomtenkte løsningene forenkler hverdagen og inviterer til både festlige lag og rolige stunder.

Underetasje:
Garasje: Glem iskalde morgener. Den store garasjen har behagelig vannbåren varme i gulvet og direkte adkomst til boligen – en luksus du vil sette pris på hver eneste dag.

Entré: Du blir møtt av en lys og romslig entré som umiddelbart gir en god hjemmefølelse. Her er det lagt til rette for en ryddig hverdag med praktiske garderobeløsninger.

Kjellerstue og vinkjeller: Boligens sosiale hjerte i denne

etasjen! Den hyggelige stuen leder deg direkte inn i en imponerende vinkjeller med plass til hele 2 000 flasker. Her ligger alt til rette for smakfulle opplevelser i godt lag.

Tekniske rom & Verksted: Funksjonalitet i fokus. Etasjen huser to tekniske rom, hvor det ene i dag fungerer som et kreativt verksted og det andre som en ekstra garderobe.

Bad: Et delikat og tidløst baderom med fliser fra gulv til tak, utstyrt med moderne dusjnisje og vegghengt toalett.

1. etasje:
Stue med bassengtilgang: En lys og luftig stue hvor de store flatene inviterer til avslapning. Skyvedøren åpner opp mot bassengområdet, noe som visker ut skillet mellom inne og ute på varme sommerdager.

Soverom: Med hele fire gode soverom i denne etasjen, har alle familiemedlemmer mulighet til å trekke seg tilbake til sin egen private sone.

Baderom og velvære: Et lekkert bad i tidsriktige farger som innbyr til spa-følelse i hverdagen. Senk skuldrene i et deilig boblebad etter en lang dag.

Vaskerom & WC: En praktisk hverdag krever gode løsninger. Etasjen har både et funksjonelt vaskerom med god arbeidsplass og et separat gjestetoalett.

2. etasje:
Stue og kjøkken i åpen harmoni: Dette er rommet man aldri vil forlate. Store vindusflater bader etasjen i naturlig lys og skaper en fantastisk romfølelse. Kjøkkenet er moderne og stilrent med integrerte hvitevarer og rikelig med benkeplass for den matglade.

Uteplass: Fra stuen trer du rett ut på en stor og solrik terrasse. Her kan du nyte morgenkaffen eller invitere til grillfester i helt usjenerte omgivelser.

Hovedsoverom med walk-in: Drømmen om en egen walk-in garderobe blir virkelighet her. Et lunt og rolig soverom der du kan starte dagen i fred og ro.

Bad: Enda et lekkert baderom med gjennomtenkte detaljer. Her er det ett deilig spabad - Interform med MicroSilk.
Et liggende vindu under taket slipper inn det vakre dagslyset samtidig som det skjermer helt for innsyn.

Kort fortalt om boligens kvaliteter:
Vannbåren varme i alle gulv koblet mot energibrønn – både bærekraftig og økonomisk.
Balansert ventilasjonsanlegg sikrer et friskt og godt inneklima året rundt.
Teknisk utstyr og stoppekran er praktisk plassert i egne rom i underetasjen.

Parkering
I stor garasje med gulvvarme (vannbåren) og i carport ved siden av.

Det er montert ladeboks for elbil lading.

Modernisering og påkostninger
Informasjon fra selger: Huset er nytt.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. desember 2022
Har du kjennskap til eiendommen?
Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7776930
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid
7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Kommunalt vann og avløp

Feil og mangler
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Huset har ikke pipe

Offentlige og private forhold
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: - Tak/terrasse over carport er ikke omsøkt. Grenseerklæring fra nabo er på plass. Carport er søkt som parkeringsplass, så tiltaket påvirker ikke bebygd areal. - Parkett i stue er over 10 meter i lengderetning. I sesonger med svingninger i luftfuktighet etc. kan åpninger på 0.1-0.6mm i endeskjøter være synlig. Dette var en risiko vi bevisst tok da en fuge midt på gulvet ikke var aktuelt. - En pyntelist rundt sluk på bad i 3.etg er litt bevegelig. Dette er utelukkende kosmetisk og produsent har bekreftet
dette. Vi har valgt å ikke bytte denne på reklamasjon da det innebærerer et større inngrep i baderomsgulv. - Det er bevisst valgt å ikke legge fall på plenen da grunnen er svært godt drenert under 15-20 cm jord (ca 1m pukk) og det er en svært godt drenert gangsti langs husvegg.

Bygningssakkyndig
Erik Sørensen AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en

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

Byggemåte:
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.
Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.
Grunnmur
Grunnmur består av temomur.
Drenering og fuktsikring
Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger.
Konstruksjon
Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak
kledningen.
Kledning
Kledning er av type liggende og stående, er lektet ut i fra vindsperre.
Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass.
Takkonstruksjon
Taket er av type pulttak.
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med Sarnafil. Undertak består av plater.
Renner og nedløp
Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Nedløp blir ledet i rør.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Vurdering / Avvik
Terrengforhold
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Terrengforhold.
Konsekvens: Kan lede vann mot mur som får ekstra fuktbelastning.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Terrasser og plattinger på terreng
Vurdering / Avvik
Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen
Ingen tilgang til undertekking på terrasser.
På terrasse i 3. etasje krever det jevnlig vedlikehold/ettersyn av avløp.

Takkonstruksjon
Vurdering / Avvik
Takkonstruksjon
Taket er av type pulttak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Yttertak
Vurdering / Avvik
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med Sarnafil. Undertak består av plater.
Tekkingen er ikke inspisert pga. manglende tilgang.
Krever jevnlig tilgang.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Stekeovn, dampovn, koketopp, mikrobølgeovn, kaffemaskin og 2 oppvaskmaskiner på kjøkkenet.
Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Vaskemaskiner og tørketromler på de to vaskerommene. De på hovedvaskerom kan medfølge mot tillegg i pris da disse passer fargemessig osv. opplyser selger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

-Aksesspunkt/nettverksutstyr, overvåkningskamera, avfukter i garasje, hyller/skap i garasje og TV'er.

Kan gjøre avtale om at alt dette bli mot tillegg i pris.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Selger opplyser:
Energibrønn med varmepumpe står for all oppvarming.
COP-verdi de siste årene har ligget mellom 4.1 og 4.4.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 32.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 13 118,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, abonnement vann- og avløp, samt forbruk.

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 16.548,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra NextGenTel kr 800,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 11 386,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Grimstad kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 138 645,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 554 581,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 7776930

TV/Internett/Bredbånd
NextGenTel

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 803 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.

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

Radonmåling
Fra tilstandsrapporten: Radonduk skal i følge ferdigattest være montert.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et rolig og attraktivt boligområde på Solberg i Grimstad. Området er kjent for å være barnevennlig og veletablert, med lite gjennomgangstrafikk og et trygt bomiljø.

Her bor du sentralt med kort vei til både natur og by. Det er fine turmuligheter i nærområdet, med skog, lysløyper og rekreasjonsområder like i nærheten. Samtidig er det kort avstand til Grimstad sentrum med et godt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud.

For barnefamilier er området svært praktisk, med nærhet til skoler og barnehager samt gode kollektivforbindelser. Området har gode solforhold og oppleves som stille og hyggelig, med et godt naboskap.

Boligfeltet består av en kombinasjon av nyere og moderne boliger, samt noe eldre bebyggelse, noe som gir et variert og tiltalende bomiljø. Flere boliger i området er oppført de senere årene, og området fremstår som populært blant både familier og førstegangskjøpere.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass Nordås - linje 101 - ca. 7 minutter i gåavstand.
Rise togstasjon - linje R50 - ca. 18 minutter i kjøreavstand.
Kristisand Kjevik - ca. 34 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager
Matilda Egra (1-5 år) - ca. 12 minutter i gåavstand.
Regnbuebarna (1-5 år) - ca. 13 minutter i gåavstand.
Espira Holbekk idrettsbarnehage - ca. 13 minutter i

gåavstand.

Skoler
Frivoll skole (1-7 kl.) - ca. 14 minutter i gåavstand.
Landvik skole (1-7 kl.) - ca. 3 minutter i kjøreavstand.
Jappa skole (1-7 kl.) - ca. 4 minutter i kjøreavstand.
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 7 minutter i kjøreavstand.
Drottningborg ungdomsskole (8-10. kl.) - ca. 6 minutter i kjøreavstand.
Dahlske videregående skole - ca. 6 minutter i kjøreavstand.
Drottningborg videregående skole - ca. 10 minutter i kjøreavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 21 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.05.2023.

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

Det foreligger ferdigmelding for vann- og avløp for eiendommen.
Det foreligger vedtak og ferdigattest via eneboligen for basseng på 3x6 meter.

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

Underetasje:
Under trappen er det satt inn en dør. Tidligere teknisk rom har i dag dør og ikke skyvedør. Døren inn til vinkjelleren fra dette rommet er kledd igjen.
Kontoret/gutterommet er i dag i bruk som stue. Det foreligger ikke byggmeldte tegninger/ferdigattest for carporten eller tak/terrasse over carporten.
Selger opplyser at carporten er søkt som parkeringsplass i egenerklæringsskjemaet og at tiltaket ikke påvirker bebygd areal.

Første etasje:
Dagens uteplass er større enn på de byggmeldte tegningene.

Andre etasje:
Det er satt inn ett vindu stående som møter det liggende vinduet.
På badet er det ikke tegnet inn en åpning mellom badet og våtsonen - det er i dag en slik åpning.
Boden er innlemmet i dagens gang.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via privat vei fra den kommunale veien. Denne rettigheten er ikke tinglyst.
Selger opplyser at det er felles vei med 3 naboer som er ca. 50 meter til egen tomt. Det foreligger ingen avtale pr i dag mht til vedlikehold/brøyting. Selger måker selv.
Det må tas høyde for vedlikehold- og brøytekostander vedrørende den private veien.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplan og planbestemmelser - planid: 270 - plannavn: Solbergåsen Vest Boligområde - formål: Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse.
Kommuneplan Grimstad - planid: 0 - formål: Boligbebyggelse nåværende.

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:

4202/7/493:
13.01.1943 - Dokumentnr: 33 - Erklæring/avtale
Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med vanningsanlegg.
Overført fra: Knr:4202 Gnr:7 Bnr:66
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1954 - Dokumentnr: 1043 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: TELEVERKET
BESTEMMELSER OM TELEFONLEDNINGER/STOLPER/KABLER/GRØFTER M.V.
Overført fra: Knr:4202 Gnr:7 Bnr:66
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Gir Televerket rett til telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

23.02.1961 - Dokumentnr: 345 - Rettsbok
GRENSEGANGSSAK
Overført fra: Knr:4202 Gnr:7 Bnr:66
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Grense sak.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

22.03.1968 - Dokumentnr: 691 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:7 Bnr:269
Overført fra: Knr:4202 Gnr:7 Bnr:66
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Skjøte med veirett for gnr.nr. 7, bnr. 269.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

25.04.1969 - Dokumentnr: 1081 - Skjønn
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:4202 Gnr:7 Bnr:66
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten lot seg ikke fremskaffe.

14.05.1990 - Dokumentnr: 2969 - Erklæring/avtale
Godkjenning av grenser.
Overført fra: Knr:4202 Gnr:7 Bnr:66
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Målebrev med grenser.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

02.06.2017 - Dokumentnr: 583350 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4202 Gnr:7 Bnr:66
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 918551 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0904 Gnr:7 Bnr:493

13.12.2017 - Dokumentnr: 1396723 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:7 Bnr:507 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:7 Bnr:507 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:7 Bnr:507 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:7 Bnr:507 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:7 Bnr:507 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:7 Bnr:507 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:7 Bnr:507 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:7 Bnr:507 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:7 Bnr:507 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:7 Bnr:507 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:7 Bnr:507 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:7 Bnr:507 Snr:12
Bestemmelse om maksimal mønehøyde og bestemmelse om bolig med flatt tak/pulttak
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Avtale mht til maksimale byggehøyder.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

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
Ifølge informasjon fra kommunen foreligger det pr. i dag ingen kommunale pålegg.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 110 500,-
2. Visningshonorar resten inkludert kr. 3 900,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Kommunal informasjon kr. 1 608,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 29 000,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-
Utlegg SoMe video kr. 3 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 28 000,-

Samlet skal selger betale kr. 219 058,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. april 2026

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

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

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

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

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

Solberg 36

Nabolaget Frivold/Dybedal - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Frivoll skole (1-7 kl.) 138 elever, 10 klasser	14 min 1.3 km
Landvik skole (1-7 kl.) 385 elever, 18 klasser	3 min 2.2 km
Jappa skole (1-7 kl.) 309 elever, 22 klasser	4 min 2.1 km
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl... 363 elever, 26 klasser	7 min 3.1 km
Drottningborg ungdomsskole (8-... 209 elever, 16 klasser	6 min 3.4 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	6 min 3.3 km
Drottningborg videregående sko... 200 elever, 7 klasser	10 min 7.1 km

Offentlig transport

Nordås Linje 101	7 min 0.6 km
Rise stasjon Linje R50	18 min 18.1 km
Kristiansand Kjevik	34 min

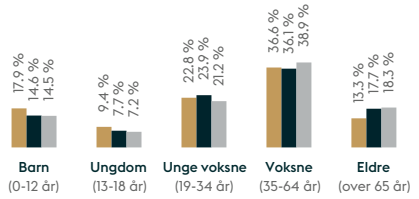
Barnehager

Matilda Egra (1-5 år) 43 barn	12 min 1 km
Regnbuebarna (1-5 år) 30 barn	13 min 1.1 km
Espira Holbekk idrettsbarnehag... 101 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Bergemoen	17 min
Bunnpris Grimstad	19 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frivold/Dybedal	1 539	629
Grimstad	13 647	6 988
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Storevold nærmiljøanlegg	14 min
Dømmesmoen gressbane 11'er	14 min
Family Sports Club Grimstad	19 min
Studio Day	19 min

«Vi er en stor lykkelig familie vi som bor her»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Solberg 36

4885 Grimstad

Gnr: **7** Bnr: **493**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *325854*
Opprettet: *11.03.2026*
Utskrift: *14.04.2026*

Erik Sørensen AS

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

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

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

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

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

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

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
57 stk

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

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Drenering
- Drenering og fuktsikring

Yttervegg
- Konstruksjon

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Renner, nedløp og beslag
- Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - U- etasjen
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom - 1. etasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken - 2. etasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Geologiske forhold
- Skredfare
- Flomfare

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Varmtvannsbereder
- Vannbåren varme
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bad - 1. etasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Bad - 2. etasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
1 stk

Yttervegg
- Kledning

TG 2
1 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Terrengforhold

TG 3
0 stk

TG IU
3 stk

Terrasser og plattinger på terreng
Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Takkonstruksjon
Takkonstruksjon

Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

En romslig bolig med integrert garasje beliggende på en solrik og sentral tomt.

Den generelle tilstanden utvendig virker god.

Innvendig er det liten grad av bruksslitasje.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Øyvind Stokkan Kristine Valborgland Stokkan	**Rekvirert dato:**	06.03.2026

Besiktigelse

Til stede:	Takstingeniør Erik Sørensen Øyvind Stokkan	**Besiktigelsesdato:**	10.03.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Solberg 36, 4885 Grimstad **Kommunnr:** 4202 **Kommune:** Grimstad

Gnr	Bnr
7	493

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Kristine Valborgland Stokkan
Øyvind Stokkan

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.		

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m^2): 803,9
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår
2022

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
U- etasjen	150
1. etasje	116
2. etasje	118
Sum:	**384**
Sum BRA:	**384**

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	**BRA-i:** Garasje, stue, 2 tekniske rom, gang, stue, vinkjeller, bad.
1. etasje	**BRA-i:** Stue, WC, gang, 4 soverom, bad, vaskerom.
2. etasje	**BRA-i:** Stue, kjøkken, gang, bod, garderobe, bad, soverom.

Kommentar til arealopplysninger

Her følger også med en carport på 27m2.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

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

Vurdering / Avvik

TG 2

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

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Terrengforhold.

Konsekvens:
Kan lede vann mot mur som får ekstra fuktbelastning.

TG 0

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

Grunnmur og fundamenter — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

TG 0

Grunnmur
Grunnmur består av temomur.

Drenering — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring
Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 0

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

TG 1

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

På deler av stue kledning er det på flere av veggene liten avtrapping på endeskjøter. Bord burde flere steder i tillegg vært i full lengde uten skjøter.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 0

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

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

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG IU

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen
Ingen tilgang til undertekking på terrasser.

På terrasse i 3. etasje krever det jevnlig vedlikehold/ettersyn av avløp.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon
Taket er av type pulttak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med Sarnafil. Undertak består av plater. Tekkingen er ikke inspisert pga. manglende tilgang. Krever jevnlig tilgang.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 0

Renner og nedløp
Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Nedløp blir ledet i rør.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulv i betong, påforet i de fleste rom.

Overflater - Vegger
Vegger i mur, påforet i de fleste rom.

Overflater - Himling
Himling med plater.

TG 0

Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)
Ingen fukt målt innvendig pr. i dag mht. utvendig drenering.

Bad U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet har fall mot sluk.

TG 0

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.

TG 0

Overflater - Himling
Himling er med plater.

TG 0

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

TG 0 **Avløp og vannrør**
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 0 **Ventilasjon**
Ventil i himlingen.

TG 0 **Sanitærutstyr / armaturer og innredning**
God standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under og dusjnisje.

TG 0 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er utelatt mht. alder på boligen.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 0 **Overflater - Gulv**
Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet har fall mot sluk.

TG 0 **Overflater - Vegger**
Veggene er med fliser.

TG 0 **Overflater - Himling**
Himling er med plater.

TG 0 **Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**
Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Ferdigattest er dokumentasjon på uavhengig kontroll.

TG 0 **Avløp og vannrør**
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 0 **Ventilasjon**
Ventil i himlingen.

TG 0 **Sanitærutstyr / armaturer og innredning**
God standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, boblekar og dusjnisje.

TG 0 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er utelatt mht. alder på boligen og at rør til kar og dusjnisje står på yttervegg.

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet har fall mot sluker.

TG 0

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.

TG 0

Overflater - Himling
Himling er med plater.

TG 0

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

TG 0

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

TG 0

Ventilasjon
Ventil montert i himling.

TG 0

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
God standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, kar og dusjløsning.

TG 0

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

Hulltaking er utelatt mht. alder på boligen og at rør til kar og dusjnisje står på yttervegg.

Vaskerom 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg, har oppkant mot veggene og fall mot sluk.

TG 0

Overflater - Vegger
Veggene er med plater.

TG 0

Overflater - Himling
Himling er med plater.

TG 0

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.

TG 0

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

TG 0 **Ventilasjon**
Ventil i himlingen.

TG 0 **Sanitærutstyr / armaturer og innredning**
Vanlig standard på innredning som består av kum og avløp til vaskemaskin.

TG 0 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er bort valgt mht. alder på boligen.

Toalett (ikke våtrom) 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 0 **Overflater - Gulv**
Gulvet er med fliser.

TG 0 **Overflater - Vegger**
Veggene er med malte plater.

TG 0 **Overflater - Himling**
Himling er med plater.

TG 0 **Ventilasjon**
Ventil montert i himling.

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**
Vanlig standard på innredning.

Kjøkken 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 0 **Overflater - Gulv**
Gulvet er med parkett.

TG 0 **Overflater - Vegger**
Veggene er med plater som er malt.

TG 0 **Overflater - Himling**
Himling er med plater.

TG 0 **Avløp og vannrør**
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 0 **Avtrekk**
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 0

Innredning
God standard på kjøkkeninnredning som er med slette fronter.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

Innvendige trapper
Trapp er med rette løp. Håndløpere mangler på vegger, ligger lagret i boligen.

Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens:
Risiko for fallskader ved bruk.

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

Radon
Radonduk skal i følge ferdigattest være montert.

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 0

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i teknisk rom U- etasjen, er ikke funksjonstestet. Sirkulasjonspumpe på varmtvann.

Basseng er ikke inspisert.

TG 0

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

TG 0

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder montert i teknisk rom.

TG 0

Vannbåren varme
Vannbåren varme i gulv med energibrønn.

TG 0

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i garderobe U- etasjen på vegg øst ende nord.
Hovedsikring 50 ampere, 23 kurser.

Sikringsskap montert i mellomgang 2. etasje på vegg nord.
Hovedsikring 63 ampere, 12 kurser.

Solcelleanlegg montert på 25 KW.

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?	2022	
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)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
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.

Bilder



Sikringsskap.



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.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
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.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Signatur

Signatur

Rykene - 14.04.2026
Sted - Dato



BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Øyvind Stokkan	9578-5998-4-875252	2026-04-21 15:16:24
Kristine Valborgland Stokkan	9578-5998-4-3649374	2026-04-21 15:18:47

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
21. apr. 2026

Oppdragsnummer
39-0046/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Solberg 36, 4885 GRIMSTAD

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Øyvind Stokkan, Kristine Valborgland Stokkan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. desember 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7776930
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt vann og avløp

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Huset har ikke pipe

---

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?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

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?

Nei

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: - Tak/terrasse over carport er ikke omsøkt. Grenseerklæring fra nabo er på plass. Carport er søkt som parkeringsplass, så tiltaket påvirker ikke bebygd areal. - Parkett i stue er over 10 meter i lengderetning. I sesonger med svingninger i luftfuktighet etc. kan åpninger på 0.1-0.6mm i endeskjøter være synlig. Dette var en risiko vi bevisst tok da en fuge midt på gulvet ikke var aktuelt. - En pyntelist rundt sluk på bad i 3.etg er litt bevegelig. Dette er utelukkende kosmetisk og produsent har bekreftet dette. Vi har valgt å ikke bytte denne på reklamasjon da det innebærerer et større inngrep i baderomsgulv. - Det er bevisst valgt å ikke legge fall på plenen da grunnen er svært godt drenert under 15-20 cm jord (ca 1m pukk) og det er en svært godt drenert gangsti langs husvegg.

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: 39-0046/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kristine Valborgland Stokkan	**2026-04-21**	**Øyvind Stokkan**	**2026-04-21**

Identifikasjon

Kristine Valborgland Stokkan

Identifikasjon

Øyvind Stokkan

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Solberg 36, 4885 GRIMSTAD**	
Dato for energimerking **23.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262591**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301111501**
Gårdsnummer **7**	Bruksnummer **493**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2022**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **310,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **310,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Sol, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **65,03 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **61,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 168 kWh**



Solberg 36, 4885 GRIMSTAD

Detaljering

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

Solberg 36, 4885 GRIMSTAD

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Grimstad

Byggesaksenheten

WARI HUS AS
Lillesandsveien 25
4877 GRIMSTAD
n

Vår ref:	**Dato:**
21/11987-2	07.12.2021

7/493 - Solberg 36 - Enebolig - Øyvind Stokkan

Tiltakssted: Eiendommen 7/493/0/0 har ikke adresse.

Tiltakshaver: Øyvind Stokkan

Søker: WARI HUS AS

Tiltakstype/-art: Oppføring av enebolig

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a) og § 21-4, tillatelse til oppføring av enebolig. Det vises til søknad mottatt 11.11.2021.

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

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

Fakta

Søknaden

Grimstad kommune har mottatt søknad om oppføring av enebolig. Eneboligen søkes oppført i to etasjer, med underetasje. Det er videre planlagt dobbel garasje i underetasjen og vil derfor ikke bli behov for frittliggende garasje på tomten.

Det vil videre etableres basseng som ikke vil stikke over terrenget. Bassenget er 3x6 meter og vil tilkobles boligens VA for påfylling og tømming. Det vil også etableres forstøtningsmurer ut til tomtegrensen. Disse anses i tråd med reguleringsplanen.

Ansvarlig søker godtgjør at tiltaket vil plasseres innenfor byggegrenselinjene. Tiltaket ønskes

bygget med pulttak og dermed vil maks møne høyde være øverste gesims, som her vil få en høyde på 11,2 meter. Dette anses å være i overenstemmelse med reguleringsplanens bestemmelser.

Tomtens areal er 803,9 m2. Areal for ny bebyggelse vil være 223 m2 BYA og parkeringsareal vil være 18 m2 BYA. Slik at det totale bebygde arealet vil være 241 m2 BYA. Det totale nye bruksarealet vil være 381 m2 BRA (herav sokkeletasje på 79 m2 BRA, garasje på 65 m2 BRA, 1. etasje på 107 BRA og 2. etasje på 112 m2 BRA, parkering på 18m2 BRA.

Kotehøyde for topp gulv i første etasje er 65,6 moh. Kotehøyde for øverste gesims er 73,6 moh. Nærmeste avstand til nabogrensen er 4 meter.

Grad av utnytting

Grad av utnytting for eiendommen blir 29,98 % BYA. Tillatt grad av utnytting i henhold til arealplan er 30 % BYA.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til frittliggende boligbebyggelse, gjennom reguleringsplan for Solbergåsen Vest, planidentifikasjonsnummer 270, vedtatt av kommunestyret 03.04.2018. Planområde BF1.

Relevante bestemmelser

2.1 Generelt

- For hver boenhet skal det avsettes biloppstillingsplasser på egen grunn eller på felles parkeringsplass iht. Grimstad kommunes parkeringsnorm.
- Bestemmelsene angir høyder i koteverdi for topp gulv i bebyggelsens første etasje og maks møne. Ved utbygging kan høydene fravikes med inntil +/- 1,0 m.
- Bygningenes høyde skal ikke overstige 8,5 meter fra gulv i første etasje til møne. For boliger med underetasje/kjeller kan høyden økes med 2,8 m regnet fra gulv i underetasje/kjeller. For boliger med pulttak eller flatt tak gjelder maks mønehøyde øverste gesims.
- Tomtene kan opparbeides ut til tomtegrense og forstøtningsmurer plasseres i tomtegrensen.

2.8

- Tabellen angir høyde for topp gulv i første etasje og maks tillatt møne-/gesimshøyde (for boliger med underetasje/kjeller – jfr. punkt 2.1). Høyder er angitt i koteverdi.
- Bolighuset kan oppføres i inn til 2 etasjer i tillegg til evt. underetasje.

Nr.	Gulv	Møne
1	61,7	70,2
2	65,6	74,1
3	65,9	74,4
4	66,2	74,7
5	66,5	75,0

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Vi søker en ettrinns søknad om oppføring av enebolig på Solberg 36. Tomten er 803,9 og utnyttelsesgraden i bestemmelsene er 30%. Total BYA kan være 241,1 m².
Vi har beregnet en gjesteparkering på 18m². Gjenværende til boligen er 223,17 m².

Det er planlagt dobbel garasje i underetasjen og vil derfor ikke bli behov for frittliggende garasje på tomten. Tiltaket er plassert innenfor byggegrenselinjene og boligen har ett fotavtrykk (BYA) på 223 m². Tiltaket ønskes bygget med pulttak og dermed vil maks møne høyde være øverste gesims.

Boligen bygges med maks mønehøyde da på 11,2 meter. Kravet i bestemmelsene er 8,5 + 2,8 = 11,3 meter. Tomten opparbeides ut til tomtegrense med forstøtningsmurer.

Nabovarsel
Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader til søknaden.

Uttalelse fra Agder Fylkeskommune
Agder Fylkeskommune ble bedt om uttalelse i saken i forbindelse med at det fantes et arkeologisk kulturminne på tomten. Det viste seg at det aktuelle kulturminnet har status som «ikke fredet» men at dette ved en feiltagelse ikke var registrert inn i Askeladden. Forholdet er nå avklart og rettet. Det vises videre til uttalelsen i sin helhet.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket
Det søkes om oppføring av enebolig. Eneboligen søkes oppført i to etasjer, med under etasje. Det er planlagt dobbel garasje i underetasjen.

Forstøtningsmurer anses i tråd med planen og innsendte fasade tegninger.

Ansvarlig søker godtgjør at tiltaket vil plasseres innenfor byggegrenselinjene. Tiltaket vurderes i tråd med reguleringsplanen, og tillates oppført.

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

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

Vurdering i forhold til naturmangfoldloven
Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i § 8 til § 12 i samme lov legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Aktuelle kartdata er undersøkt og Bygningsmyndigheten kan ikke finne prioriterte arter eller naturtyper.

Det fantes derimot et arkeologisk kulturminne på tomten. Byggesaksenheten har dermed vært i dialog med Agder Fylkeskommune, hvor det fremkom at fylket har vært på stedet og avklart kulturminnene innenfor planområdet, men at dette kulturminne ved en feiltagelse ikke har blitt registret som «ikke fredet» i Askeladden. Forholdet er nå rettet. Det vurderes dermed at kunnskapsnivået er tilstrekkelig og at naturmangfoldet ikke vil bli berørt.

Ansvarsrett
Det vises til søknadens vedlagte erklæringer om ansvarsrett. Ansvarlig foretak skal påse at

arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system.

Gjennomføringsplan
Gjennomføringsplan, datert 10.11.2021, er mottatt. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes ved søknad om ferdigattest.

Tiltaksklasse
Ansvarlig søkers foreslåtte tiltaksklasser godkjennes.

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

Parkering og uteareal
Det fremgår av reguleringsplanen at det for hver boenhet skal det avsettes biloppstillingsplasser på egen grunn eller på felles parkeringsplass iht. Grimstad kommunes parkeringsnorm. Det fremgår av innsendt situasjonsplan at kravet til parkering er ivaretatt.

Avkjørsel
Avkjørsel skal prosjekteres og opparbeides etter Grimstad kommunes veinormal. Avkjørsler videre vist med pilsymbol i arealplankartet. Ansvarlig søker viser at dette er tatt hensyn til i situasjonsplanen.

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

Behandlingsgebyr
2.1 Tiltak etter PBL2008 § 20-1, bokstav a og b: Bygg m/boenheter
Enebolig (inkl. fritidsbolig/hytte) kr. 19.000,-
Faktura ettersendes til tiltakshaver.

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

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

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

Med vennlig hilsen

Camilla Hessje
Rådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: AGDER FYLKESKOMMUNE
GK Matrikkel
GK Tilknytning
Øyvind Stokkan

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

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

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

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

Utsatt iverksetting

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

Grimstad

Byggesak - fellesområde

WARI HUS AS
Lillesandsveien 25
4877 GRIMSTAD

Vår ref:	**Dato:**
21/11987-15	23.05.2023

7/493 - Solberg 36 - Ferdigattest - Enebolig - Øyvind Stokkan

Tiltakssted: Eiendommen 7/493/0/0 har ikke adresse.

Tiltakshaver: Øyvind Stokkan

Søker: WARI HUS AS

Tiltakstype/-art: Ferdigattest for oppføring av enebolig

Vedtak:
Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1, ferdigattest for oppføring av enebolig. Det vises til søknad mottatt 22.05.2023.

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

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen, vedtak 21/11987-2 av 07.12.2021, forutsetter.

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

Med vennlig hilsen
Camilla Hessje
Rådgiver

Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23, 4878 Grimstad
Telefon: 37 25 03 00

E-post: postmottak@grimstad.kommune.no
Org.nr: 864 964 702
www.grimstad.kommune.no

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: GK Matrikkel
GK Tilknytning
Øyvind Stokkan

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

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

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

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

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

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

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

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

Grimstad kommune
Kommunaltekniske tjenester

HAUGLAND VVS AS
Att: Haugland Morten
Sentrumsvegen 24D
4700 VENNESLA

Referanse	*Arkivkode*	*Saksnr.*	*Saksbehandler*	*Dato*
WHOQ1095	GID 7/493	202111964	Daniel Aanonsen	Grimstad, 31.01.23

Godkjenning av ferdigmelding

Ferdigmelding for søknad om vann- og avløpsarbeid på eiendom 7/493 - Solberg 36 er godkjent.

Med hilsen

Daniel Aanonsen
Saksbehandler

Kopi til:

Navn	Adresse	Postnummer	Sted
Stokkan Øyvind	Holbekkveien 45 C	4886	Grimstad

Kontaktinformasjon: www.grimstad.kommune.no
Postadresse Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Arendalsveien 23, 4878 GRIMSTAD
Org.nr.: 864964702
Telefon: +47 37 25 03 00
E-post: postmottak@grimstad.kommune.no

Grimstad Kommune

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

Megleropplysninger

1900 Kommunale avgifter og gebyr:

7/493/0/0

Kommunale avgifter og gebyr utgjør pr termin:

Kommunale eiendomsgebyrer, 2 termin 2026 (01.02 - 28.02)

Bet.betingelse: Se forfallsdato

Eiendom: 513501 - 7/493/0/0 - Solberg 36

Produkt	Beskrivelse		Enh	Ant.	Enhetspris	Netto
603510	*Eiendomsskatt bolig | 01.02.2026 - 01.03.2026 | 3 163 000 x 3,60 promille| Årspris 11 386*		Pr termin	1,00	948,83	948,83
604100	*Vann forbruk | 01.02.2026 - 28.02.2026 | Enhetspris 7,60 pr m3*	(M)	Pr termin	1,00	95,00	95,00
604150	*Abonnement vann | 01.02.2026 - 28.02.2026 | 1,00 stk | Årsbeløp kr 1 357*	(M)	Pr termin	1,00	113,08	113,08
604200	*Avløp forbruk | 01.02.2026 - 28.02.2026 | Enhetspris 13,98 pr m3*	(M)	Pr termin	1,00	174,75	174,75
604203	*Abonnement avløp | 01.02.2026 - 28.02.2026 | 1,00 stk | Årsbeløp kr 2 372*	(M)	Pr termin	1,00	197,63	197,63
			Netto:			**1 529,29**
Mva. middels sats 15% (M): **NOK 87,07** Grunnlag **NOK 580,46**			**Brutto:**		**NOK**	**1 616,36**

Det er 12 terminer i året.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Grimstad kommune
Adresse Postboks 123, 4891
Telefon

Utskriftsdato: 11.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 **Gårdsnr.:** 7 **Bruksnr.:** 493
Adresse: Solberg 36, 4885 GRIMSTAD
Referanse: 39-0046/26

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

Tegningsnr.
A40-01

Revisjon nr.

Type tegning:
Fasade Nord og Vest

Skisseutkast levert 30.05.21

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
H		Klargjør/rig ett-trinns + støttemur	26.10.21	MH	
G		Endringer vinduer	21.10.21	MH	
F		Klargjøring bygesak	19.10.21	MH	
E		Endringer div. + bassenig	20.08.21	MH	
D		Endringer for å få ned m2	12.08.21	MH	
C		Forsattningsmaner + trapp sportsbod	19.06.21	MH	
B		Endringer etter møte 15.06.21	15.06.21	MH	
A		Endringer etter møte 11.06.21	11.06.21	MH	

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK: Arkitekt Manuela Hardy

Ørnsveitos 2
4319 Sandnes
Tlf.: 97901727
manuela@mh-arkitektur.no

Fase
Ett-trinns søknad

Tiltakshaver
Øyvind Stokkan m fam

Prosjekt
Enebolig Solberg
Solberg 36
4885 Grimstad

Gnr./Bnr./Festenr.:
7/493

Prosjektnr.:
2021-27

Tegningsnr.:
A40-01

Type tegning:
Fasade Nord og Vest

Godkjent

Kontroll prosjekt

Sign. Kontroll

Filnavn
2021-27 Enebolig Grimstad endringer NY SØK.pln

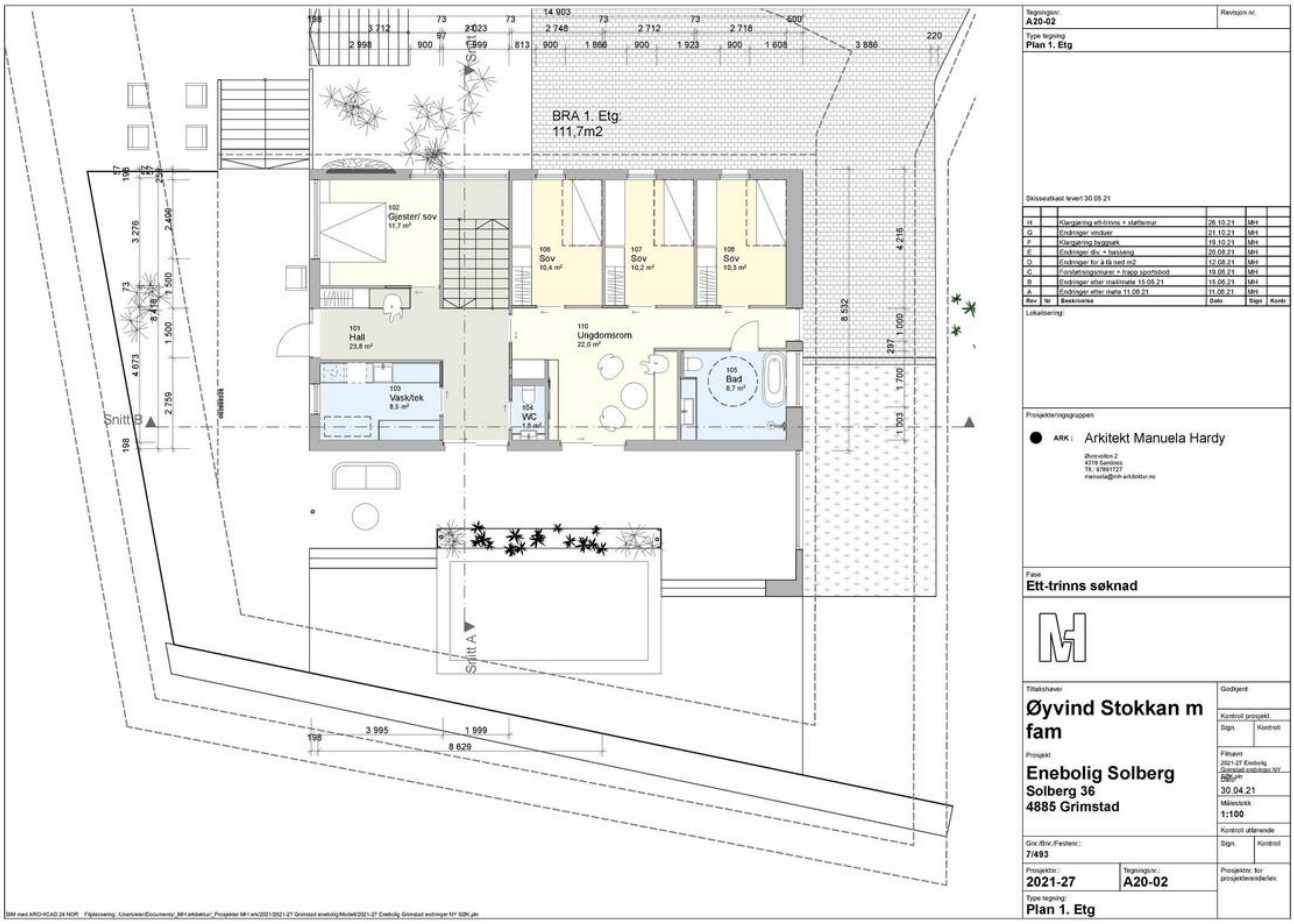
30.04.21

Målestokk
1:100

Kontroll utførende

Sign. Kontroll

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.



Tegningsnr.
A20-02

Revisjon nr.

Type tegning
Plan 1. Etg

Skisseutkast levert 30.05.21

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
H		Klargjering ett-trinns + støttemur	26.10.21	MH	
G		Endringer vinduer	21.10.21	MH	
F		Klargjøring bygesøk	19.10.21	MH	
E		Endringer div. + bassseng	20.08.21	MH	
D		Endringer for å få ned m2	12.08.21	MH	
C		Forsattningsmaner + trapp sportsbod	19.06.21	MH	
B		Endringer etter møte 15.06.21	15.06.21	MH	
A		Endringer etter møte 11.06.21	11.06.21	MH	

Lokalisering:

Prosjekterings gruppen

ARK: Arkitekt Manuela Hardy

Øvrevollos 2
4319 Sandnes
Tlf.: 97901727
manuela@mh-arkitektur.no

Fase
Ett-trinns søknad

Tiltakshaver
Øyvind Stokkan m fam

Godkjent

Kontroll prosjekt
Sign. | Kontroll

Prosjekt
Enebolig Solberg
Solberg 36
4885 Grimstad

Filnavn
2021-27 Enebolig Grimstad endringer NY SØK.pln

30.04.21

Målestokk
1:100

Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

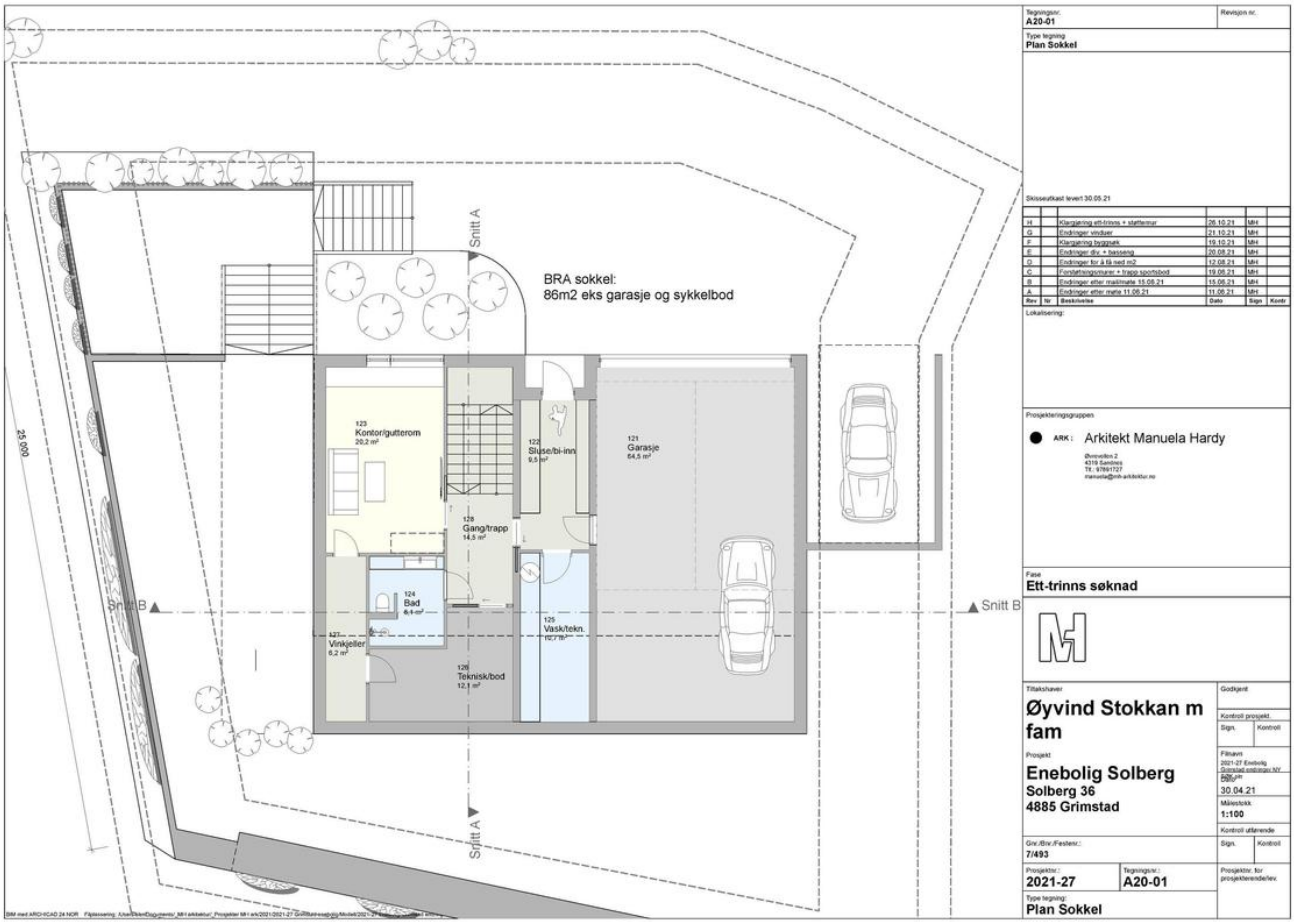
Gnr./Bnr./Festenr.:
7/493

Prosjektnr.:
2021-27

Tegningsnr.:
A20-02

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Plan 1. Etg



Tegningsnr.: A20-01

Revisjon nr.:

Type tegning: **Plan Sokkel**

Skisseutkast levert 30.05.21

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
H		Klargjør/og ett-trinns + støttemur	26.10.21	MH	
G		Endringer vinduer	21.10.21	MH	
F		Klargjør/og bygesk	19.10.21	MH	
E		Endringer div. + bassseng	20.08.21	MH	
D		Endringer for å få ned m2	12.08.21	MH	
C		Forsattningsmaner + trapp sportsbod	19.06.21	MH	
B		Endringer etter møte 15.06.21	15.06.21	MH	
A		Endringer etter møte 11.06.21	11.06.21	MH	

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK: Arkitekt Manuela Hardy

Ørnsvollos 2
4319 Sandnes
Tlf.: 97901727
manuela@mh-arkitektur.no

Fase: **Ett-trinns søknad**

Tiltakshaver: **Øyvind Stokkan m fam**

Godkjent

Kontroll prosjekt: Sign. / Kontroll

Prosjekt: **Enebolig Solberg**
Solberg 36
4885 Grimstad

Filnavn: 2021-27 Enebolig Grimstad endringer NY.pln

Dato: 30.04.21

Målestokk: **1:100**

Kontroll utførende: Sign. / Kontroll

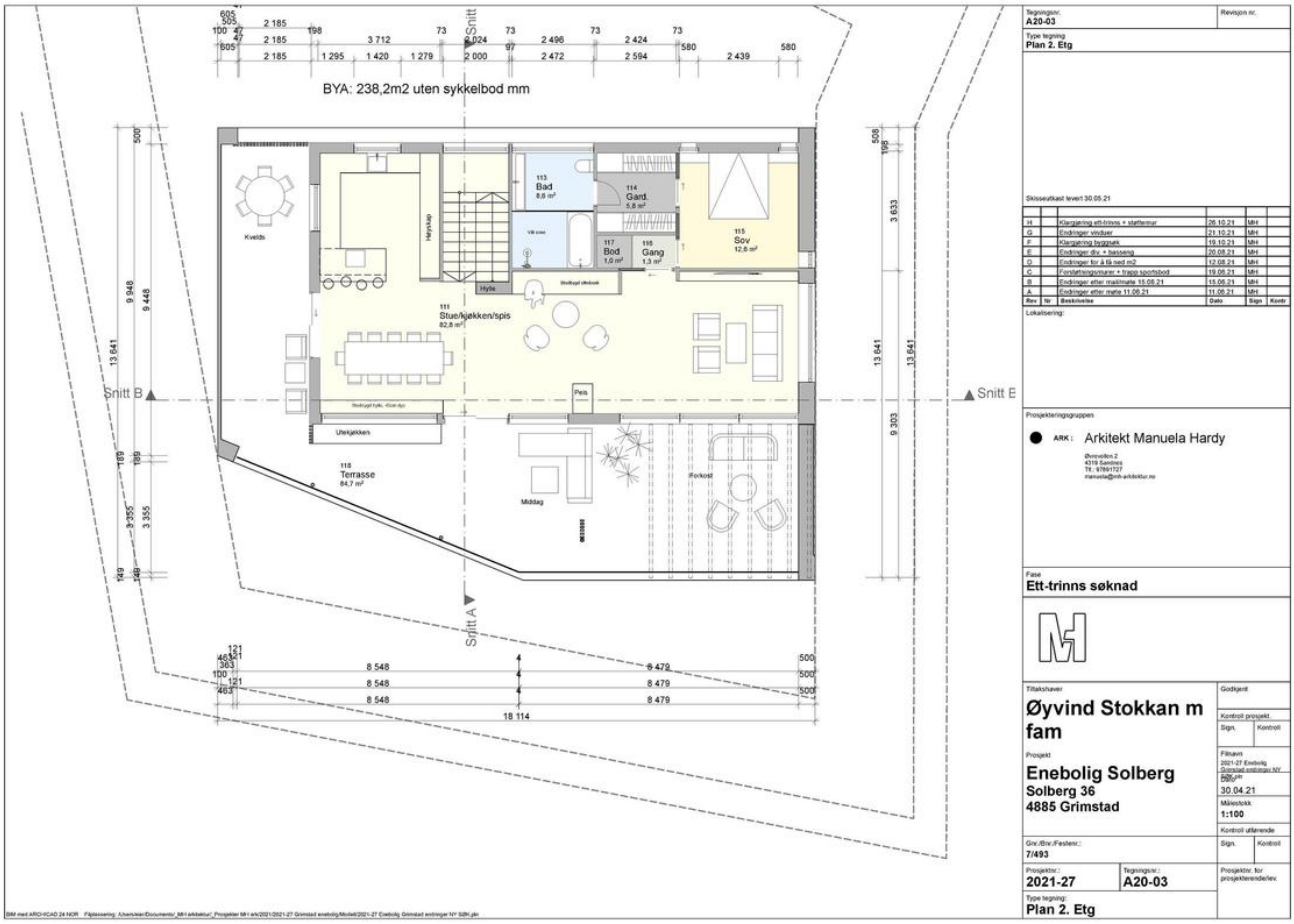
Gnr./Bnr./Festenr.: **7/493**

Prosjektnr.: **2021-27**

Tegningsnr.: **A20-01**

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning: **Plan Sokkel**



Tegningsnr.: A20-03

Revisjon nr.:

Type tegning: **Plan 2. Etg**

Skisseutkast levert 30.05.21

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
H		Klargjering ett-trinns + støttemur	26.10.21	MH	
G		Endringer vinduer	21.10.21	MH	
F		Klargjering bygesøk	19.10.21	MH	
E		Endringer div. + bassseng	20.08.21	MH	
D		Endringer for å få ned m2	12.08.21	MH	
C		Fordelthengsmaner + trapp sportsbod	19.06.21	MH	
B		Endringer etter møte 15.06.21	15.06.21	MH	
A		Endringer etter møte 11.06.21	11.06.21	MH	

Lokalisering:

Prosjekterings-gruppen

ARK: Arkitekt Manuela Hardy
Øvrevollbs 2
4319 Sandnes
Tlf.: 97991727
manuela@mh-arkitektur.no

Fase: **Ett-trinns søknad**

Tiltakshaver: **Øyvind Stokkan m fam**

Godkjent

Kontroll prosjekt: Sign. / Kontroll

Prosjekt: **Enebolig Solberg**
Solberg 36
4885 Grimstad

Filnavn: 2021-27 Enebolig Grimstad endringer NY SØK.pln

Dato: 30.04.21

Målestokk: **1:100**

Kontroll utførende: Sign. / Kontroll

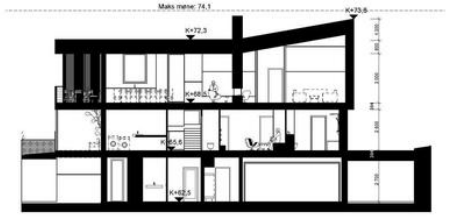
Gnr./Bnr./Festenr.: **7/493**

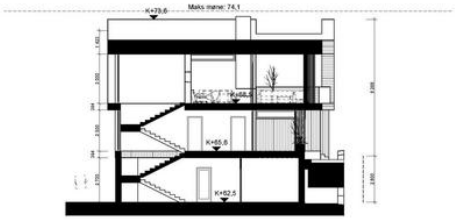
Prosjektnr.: **2021-27**

Tegningsnr.: **A20-03**

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning: **Plan 2. Etg**





Tegningsnr.
A30-1

Revisjon nr.

Type tegning
Snitt

Skisseutkast levert 30.05.21

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
H		Klargjering ett-trinns + støttemur	26.10.21	MH	
G		Endringer vinduer	21.10.21	MH	
F		Klargjering bygesak	19.10.21	MH	
E		Endringer div. + bassenq	20.08.21	MH	
D		Endringer for å få ned m2	12.08.21	MH	
C		Forsatthøgsmaner + trapp sportsbod	19.06.21	MH	
B		Endringer etter møtelmøte 15.06.21	15.06.21	MH	
A		Endringer etter møte 11.06.21	11.06.21	MH	

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK: Arkitekt Manuela Hardy

Ørnsveitos 2
4319 Sandnes
Tlf.: 97901727
manuela@mh-arkitektur.no

Fase
Ett-trinns søknad

Tiltakshaver
Øyvind Stokkan m fam

Godkjent

Kontroll prosjekt

Sign. | Kontroll

Prosjekt
Enebolig Solberg
Solberg 36
4885 Grimstad

Filnavn
2021-27 Enebolig Grimstad endringer NY SØK.pln

30.04.21

Målestokk
1:100, 1:200

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:
7/493

Sign. | Kontroll

Prosjektnr.:
2021-27

Tegningsnr.:
A30-1

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Snitt

BIM med ARCHICAD 24 NOR Filplassering: /Users/klan/Documents/_MH arkitektur/_Prosjekter MH ark/2021/2021-27 Grimstad enebolig/Modell/2021-27 Enebolig Grimstad endringer NY SØK.pln



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

BIM med ARCHICAD 24 NOR Filplassering: /Users/klan/Documents/_MH arkitektur/_Prosjekter MH ark/2021/2021-27 Grimstad enebolig/Modell/2021-27 Enebolig Grimstad endringer NY SØK.pln

Tegningsnr.: A40-02

Revisjon nr.:

Type tegning: **Fasade Sør og Øst**

Skisseutkast levert 30.05.21

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
H		Klargjør/og ett-trinns + støttemur	26.10.21	MH	
G		Endringer vinduer	21.10.21	MH	
F		Klargjøring bygesøk	19.10.21	MH	
E		Endringer div. + bassenig	20.08.21	MH	
D		Endringer for å få ned m2	12.08.21	MH	
C		Forsatthøydsmaner + trapp sportsbod	19.06.21	MH	
B		Endringer etter maalmøte 15.06.21	15.06.21	MH	
A		Endringer etter møte 11.06.21	11.06.21	MH	

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK: Arkitekt Manuela Hardy

Ørnsveitos 2
4319 Sandnes
Tlf.: 97901727
manuela@mh-arkitektur.no

Fase: **Ett-trinns søknad**

Tiltakshaver: **Øyvind Stokkan m fam**

Godkjent

Kontroll prosjekt: Sign. / Kontroll

Prosjekt: **Enebolig Solberg**
Solberg 36
4885 Grimstad

Filnavn: 2021-27 Enebolig Grimstad endringer NY SØK.pln

30.04.21

Målestokk: **1:100**

Kontroll utførende: Sign. / Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.: **7/493**

Prosjektnr.: **2021-27**

Tegningsnr.: **A40-02**

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning: **Fasade Sør og Øst**

DETALJREGULERING

PLANBESTEMMELSER
SOLBERGÅSEN VEST BOLIGOMRÅDE

Plankartets dato: 01.11.17 Siste revisjon: 06.02.18
Bestemmelsenes dato: 13.11.17 Siste revisjon: 05.03.18
Vedtatt av Grimstads kommunestyre: 03.04.18 Sak: 18/42

1. Generelt

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse - frittliggende	Bf1 – Bf7
Boligbebyggelse – konsentrert	Bk1 – Bk8
Garasjeanlegg	f_BG1
Energianlegg	o_E1
Renovasjon	o_R1 – o_R4
Post	o_PO1
Lekeplass	o_LEK1 – o_LEK3

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Kjørevei	o_V1, o_V2, o_V3, f_V4, f_V5, f_V6, f_V7, f_V8, f_V9, f_V10, f_V11, f_V12
Fortau	o_FT1
Annen veigrunn, tekniske anlegg	-
Parkeringsplasser	o_P1

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Friområde	o_F1 – o_F5

Landbruks-, natur- og friluftsområde (§ 12-5 nr. 5)

Landbruksformål	L1 – L2

1.3 Innenfor planområdet avsettes følgende hensynssoner etter plan- og bygningslovens § 12-6:

Sikringssoner - frisikt	H140
Andre sikringssoner – terrengskjerm	H190
Faresoner – høyspenningsanlegg	H370

2. Bebyggelse og anlegg

2.1 Generelt

- Bebyggelsen skal benyttes til boligformål.

- Tomteinndeling er vist på planen. Tomtegrenser mellom boligene i områdene for konsentrert bebyggelse fastsettes endelig ved gjennomføring.
- Bebyggelsen plasseres som vist på kartet, men kan justeres innenfor bygge-grensene. Bebyggelse, atkomst og parkering er vist som illustrasjon.
- Plassering og utforming av andre bygningsmessige tiltak skal vises på situasjons-plan til byggemeldingen, selv om tiltakene ikke skal oppføres samtidig med boligen.
- For hver boenhet skal det avsettes biloppstillingsplasser på egen grunn eller på felles parkeringsplass iht. Grimstad kommunes parkeringsnorm. Areal mellom garasje-/carportåpning og vei kan medregnes som parkeringsplass dersom avstanden mellom veikant og garasje er minst 5,0 m.
- Avkjørsler er vist med pilsymbol. Avkjørselens eksakte plassering tilpasses disponering av tomten.
- Bestemmelsene angir høyder i koteverdi for topp gulv i bebyggelsens første etasje og maks møne. Ved utbygging kan høydene fravikes med inntil +/- 1,0 m.
- Bygningenes høyde skal ikke overstige 8,5 meter fra gulv i første etasje til møne. For boliger med underetasje/kjeller kan høyden økes med 2,8 m regnet fra gulv i underetasje/kjeller. For boliger med pulttak eller flatt tak gjelder maks mønehøyde øverste gesims.
- Garasjer og uthus kan plasseres utenfor byggegrense, inntil 1,0 m fra tomte-grense. Garasje med portåpningen mot offentlig vei må plasseres minst 5,0 m fra veikant, dersom ikke annet er vist på plankartet.
- Tomtene kan opparbeides ut til tomtegrense og forstøtningsmurer plasseres i tomtegrensen. Parkeringsplasser kan opparbeides inntil 1,0 m fra tomtegrense.
- Tillatt utnyttelse er angitt på plankartet. For eneboliger regnes utnyttelsen av hver tomt. For den konsentrerte bebyggelsen regnes utnyttelsen av hvert delområde. Parkeringsplasser i det fri skal medregnes i utnyttelsen med 18 m² pr. plass.

2.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse **Bk1**

- I området kan det oppføres 4 leilighetsbygg i 2 etasjer, med til sammen 16 boenheter.
- Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming/arkitektur.
- Topp gulv på nedre plan skal ligge på k. 58,1.
- Leilighetene på nedre plan skal tilpasses universell bruk.

2.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse **Bk2**

- I området kan det oppføres 4 tomannsboliger og 1 enebolig i to etasjer, med til sammen 9 boenheter.
- Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming/arkitektur.
- Topp gulv på nedre plan skal ligge på k. 59,7 - k. 60,5.

2.4 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse **Bk3**

- I området kan det oppføres 2 tomannsboliger i to etasjer, med til sammen 4 boenheter.
- Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming/arkitektur.
- Topp gulv på nedre plan skal ligge på k. 60,2 - k. 60.4.

2.5 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse **Bk4**

- I området kan det oppføres 1 tomannsbolig i to etasjer, med til sammen 2 boenheter.
- Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming/arkitektur.
- Topp gulv på nedre plan skal ligge på k. 59,8.

2.6 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse **Bk5**

- I området kan det oppføres 3 leilighetsbygg i to etasjer, med til sammen 12 boenheter.
- Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming/arkitektur.
- Topp gulv på nedre plan skal ligge på k. 59,0 - k. 59,6. Mønehøyden skal ikke overskride k. +66,5 uansett gulvhøyde, jfr. punkt 2.1 strekpunkt 7.
- Leilighetene på nedre plan skal tilpasses universell bruk.

2.7 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse **Bk6 – Bk8**

- I områdene kan det oppføres eneboliger i kjede eller rekke i to etasjer, med til sammen inn til 20 boenheter.
- Bebyggelsen innenfor hvert av områdene skal ha en enhetlig utforming/arkitektur.
- Topp gulv på nedre plan skal ligge på k. 62,6 - k. 63,0 i område Bk6, på k. 63,0 - 63,4 i område Bk7 og på k. 63,0 - 63,4 i område Bk8.

2.8 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse **Bf1 – Bf7**

- I områdene kan oppføres det antall boliger som er vist med tomteinndeling på kartet, med en boenhet på hver tomt – til sammen 31 boenheter. Tabellen under angir høyde for topp gulv i første etasje og maks tillatt møne-/gesimshøyde (for boliger med underetasje/kjeller – jfr. punkt 2.1). Høyder er angitt i koteverdi.
- Det tillates ikke tilleggsleilighet/hybel i eneboligbebyggelsen.
- Bolighuset kan oppføres i inn til 2 etasjer i tillegg til evt. underetasje.

Nr.	*Gulv*	*Møne*	*Nr.*	*Gulv*	*Møne*	*Nr.*	*Gulv*	*Møne*
1	61,7	70,2	12	60,3	68,8	23	61,2	69,7
2	65,6	74,1	13	60,8	69,3	24	63,0	71,5
3	65,9	74,4	14	61,4	69,9	25	63,0	71,5
4	66,2	74,7	15	62,1	70,6	26	63,0	71,5
5	66,5	75,0	16	60,4	68,9	27	63,4	71,9
6	62,6	71,1	17	60,6	69,1	28	63,6	72,1
7	62,8	71,3	18	60,4	68,9	29	63,8	72,3
8	63,1	71,6	19	60,6	69,1	30	64,0	72,5
			20	60,8	69,3	31	63,6	72,1
10	61,5	70,0	21	60,8	69,3	32	63,6	72,1
11	61,8	70,3	22	60,8	69,3			

- Det kan oppføres en frittliggende garasje med BYA/BRA inn til 50 m² på hver tomt. Garasje skal ha samme takform og –vinkel som hovedhuset.

2.9 Boligbebyggelse – garasjeanlegg **f_BG1.**

I området kan oppføres fellesgarasje/-carport for bebyggelsen i område Bk1. Topp gulv skal ligge på k. 57,8.

2.10 Energianlegg – trafostasjon **o_E1**

Området nyttes til trafostasjon i forbindelse med nedleggelse av høyspent-luftstrekk i jordkabel.

2.11 Renovasjon **o_R1 – o_R2**

Område o_R1 nyttes til felles renovasjonsinnsamling og postkassestativ. Område o_R2 nyttes til renovasjonsinnsamling. Renovasjonsinnsamling skal baseres på godkjente nedgravde anlegg.

2.12 Post **o_PO1 – o_PO2**

Områdene nyttes til felles postkassestativer.

2.13 Lekeplasser **o_LEK1, o_LEK2, o_LEK3**

Lekeplasser skal opparbeides og utstyres iht. kommunens krav i bestemmelsene til kommuneplanen og i Normal for utomhusanlegg. Innenfor o_LEK3 skal det anlegges sandlekeplass med areal minst 200 m². Den øvrige delen av området skal opparbeides som kvartalslekeplass. Plassene skal etableres i den rekkefølge som fastsatt i punkt 7.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Veier

- Veier skal anlegges som vist på plankartet. Høyder kan justeres ved teknisk prosjektering.
- Tekniske tegninger for krysset med fv. 404 må være godkjent av Statens vegvesen.
- Veier o_V1, o_V2 og o_V3 skal være offentlige og skal opparbeides iht. gjeldende krav i kommunens veinorm.
- Vei f_V4 er privat, felles for boligene i område Bk5. Veien kan i tillegg benyttes av boligene i områdene Bk1 og Bk2 til renovasjonsområde o_R1, og av renovasjons-bil ved henting av avfall.
- Vei f_V5 er privat, felles for boligene i område Bf1.
- Vei f_V6 er privat, felles for boligene i områdene Bf2 og Bk6.
- Vei f_V7 er privat, felles for boligene i områdene Bk7 og Bk8.
- Vei f_V8 er privat, felles for boligene i del av område Bk2 og i område Bk3.
- Vei f_V9 er privat, felles for tomtene nr. 16, 17 og 18 i område Bf4.
- Vei f_V10 er privat, felles for tomtene nr. 19, 20 og 21 i område Bf5.
- Vei f_V11 er privat, felles for tomtene nr. 10 og 11 i område Bf3.
- Vei f_V12 er privat, felles for tomtene nr. 27, 28, 29 og 30 i områdene Bf6 og Bf7.
- Vei f_V13 er privat, felles for tomtene nr. 31 og 32 i område Bf7.
- Kommunaltekniske anlegg, strømkabler, ledninger for vann og avløp mv. skal legges hovedsakelig i veiene.
- Skjæringer og fyllinger for veiene kan legges på tilstøtende tomter/eiendommer selv om disse arealene ikke er regulert til trafikkformål.

3.2 Fortau

Det skal anlegges fortau fra fylkesveien og inn i området som vist på kartet.

3.3 Annen veigrunn – tekniske anlegg

Annen veigrunn nyttes til tekniske anlegg, grøfter, snøopplag mv.

3.4 Parkeringsplass o_P1

Parkeringsplass o_P1 nyttes av besøkende til boligene innenfor planområdet.

3.5 Støyskjerm

Det skal etableres støyskjerm mot eiendommen gnr. 7/bnr. 170, 225 (Opplandsveien 110). Støyskjermen skal plasseres i eiendomsgrensen mellom eiendommene gnr./bnr. 7/170 og 7/109. Plassering og utforming skal godkjennes av Statens vegvesen.

4. Grønnstruktur

4.1 Friområder benyttes til beplantning, uteopphold og fri lek. I område o_F4 skal det etableres en snarveiforbindelse ut til turveien langs vestsiden av planområdet.

5. Landbruks-, natur- og friluftsområde

5.1 Områdene nyttes til landbruksdrift.

6. Hensynssoner

6.1 Frisiktsoner (H140)

Innenfor frisiktsonene skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Beplantning på egen eiendom tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

6.2 I område avsatt med hensynssone H190 skal det etableres en terrengskjerm/-voll for å redusere innsyn mot tilliggende turvei og boligeiendom utenfor planområdet.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 VA-plan skal godkjennes av kommunen før det gis byggetillatelse.

7.2 Lekeplasser skal være opparbeidet før første av tilhørende boliger tas i bruk, etter følgende inndeling:

Lekeplass	*Områder / eneboligtomter nr.*	*Antall*
o_LEK1	Bk1, Bk5	28
o_LEK2	Bk2, Bk3, Bk4 og tomter nr. 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20	22
o_LEK3	Bf1, Bf2, Bk6, Bk7, Bk8 og tomter 10, 11, 14, 15, 21, 22, 23, Bf6, Bf7	43

7.3 Tekniske tegninger for kryss med fv.404 skal godkjennes av Statens vegvesen. Etablering av fotgjengerfelt må vurderes opp mot gjeldende kriterier før det ev. kan anlegges. Tilhørende skiltplan skal godkjennes av Statens vegvesen.

7.4 Frisiktsoner i kryss og avkjørsler skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilhørende veianlegg.

7.5 Parkeringsplasser iht. kravet skal være etablert før tilhørende bolig tas i bruk. Parkeringsplass o_P1 skal etableres samtidig med vei o_V1 langs arealet.

7.6 Boenheter som har atkomst via felles private veier skal være sikret atkomst fra offentlig vei fram til tomtegrense enten ved tinglyst veirett eller sameie før bygge-

tillatelse kan gis. Private fellesveier skal være etablert før første tilhørende bolig tas i bruk.

7.7 Voll i område avsatt med hensynssone H190 skal være opparbeidet før første bolig tas i bruk.

7.8 Høyspentlinje gjennom området skal være lagt ned i bakken før første bolig områdene Bf1 og Bk5 kan igangsettes.

7.9 Renovasjonsområder skal etableres i takt med utbygging og i samråd med kommunen/renovasjonsselskapet. Områder for felles postkassestativer skal etableres i takt med utbyggingen.

7.10 Støyskjerm langs samleveien mot eiendom gnr. 7/bnr. 170 (Opplandsveien 110), skal være etablert før første bolig innenfor planområdet tas i bruk.

7.11 Før det gis tillatelse til videre opparbeidelse av bebyggelse og anleggsarbeid i området, skal krysset til fylkesvei 404 være utbedret etter standard i håndbok 100. Nødvendig uttak og transport av masse for opparbeidelse av kryssområdet tillates.

7.12 Sti gjennom område o_F4 skal ferdigstilles samtidig med vei o_V3 langs området.

****

Reguleringsplan

Adresse: Solberg 36, 4885 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 7/493/0/0

Planident: 270
Ikrafttredelsesdato: 3.4.2018
Plannavn: Solbergåsen Vest Boligområde

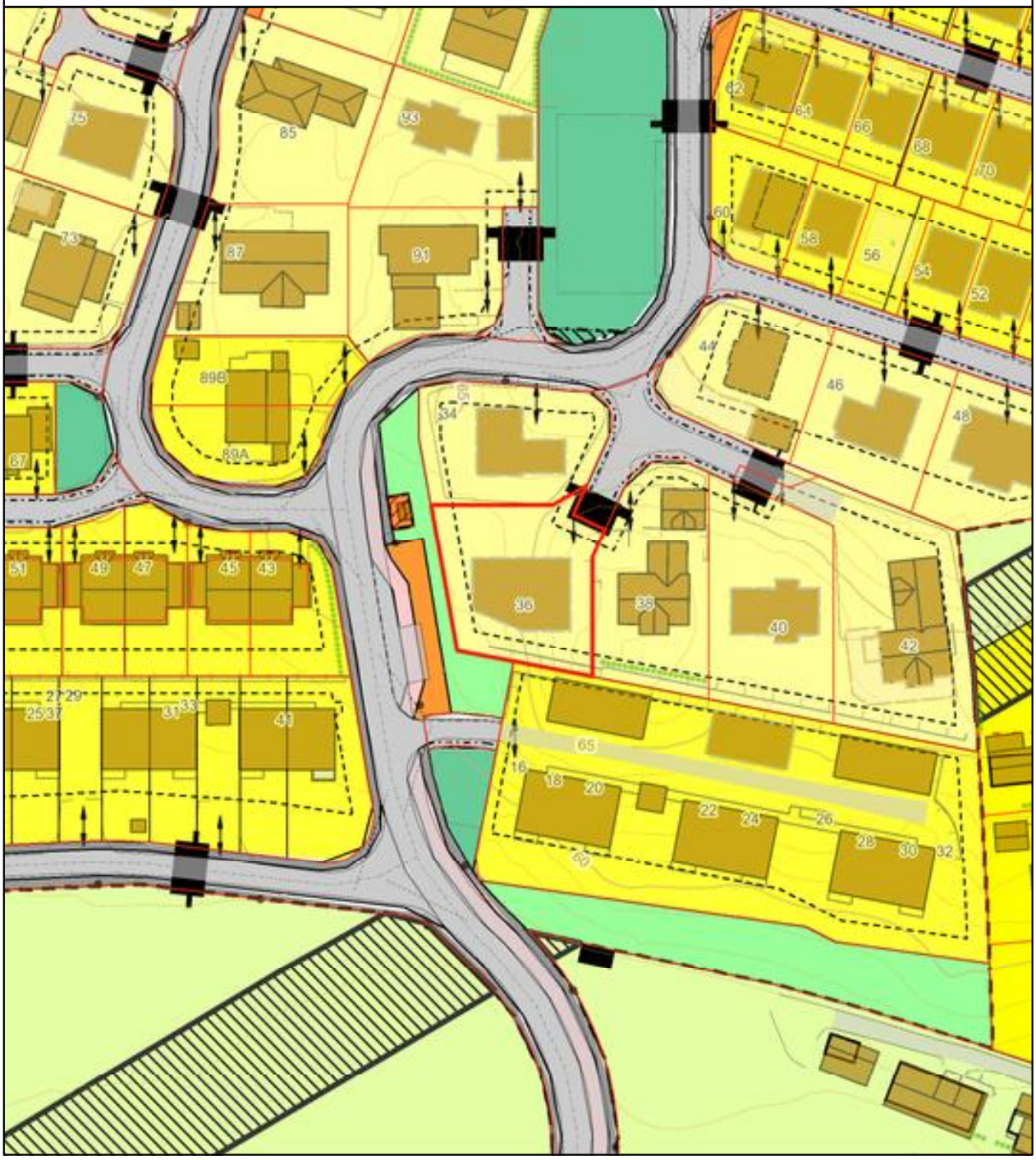
Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-03-10

Formål: 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

Hensynssone:



Tegnforklaring -

Reguleringsplan

1242 - Avkjørsel

Reguleringsplan hensynssonegrense

<all other values>

1203 - Regulert tomtegrense

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1259 - Måle- og avstandslinje

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsplanomriss

RpFareSone

RpSikringSone

510 - Høyspenningsanlegg

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Område for jord- og skogbruk

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1510 - Energianlegg

1550 - Renovasjonsanlegg

1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

1610 - Lekeplass

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

3040 - Friområde

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

Kommunedelplan

Adresse: Solberg 36, 4885 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 7/493/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

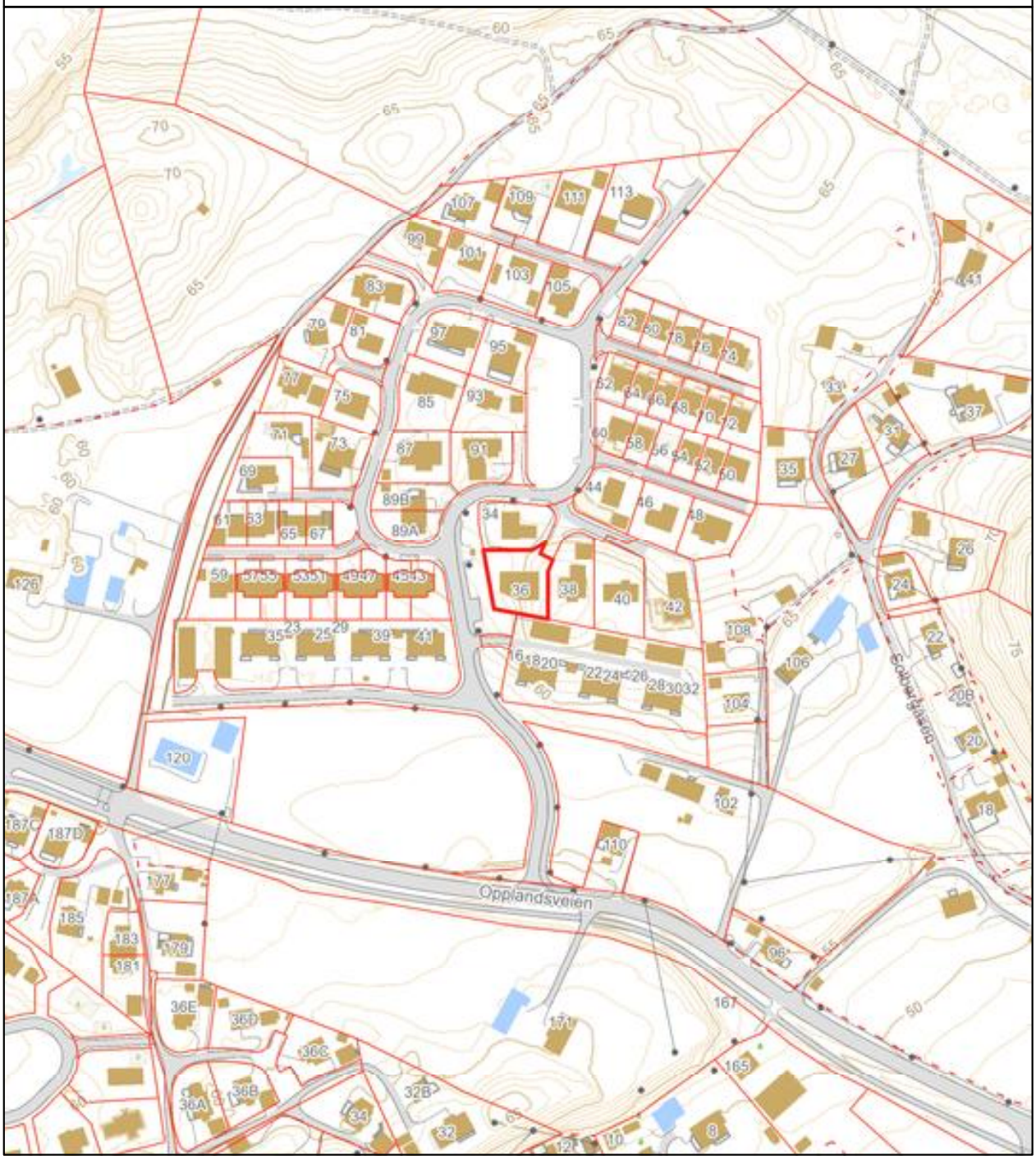
Formål:

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-03-10



Tegnforklaring - Kommunedelplan

Hensynssonegrense
Kommunedelplangrense

Hensynssoneområde

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

Samferdsel punkt

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

Samferdsel linjer

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

Kommuneplan

Adresse: Solberg 36, 4885 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 7/493/0/0

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

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-03-10



Kommuneplan

Tegnforklaring -

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

presentasjon

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

KpArealformalOmrade

KAO_Presentasjon

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

Arealplaner under arbeid

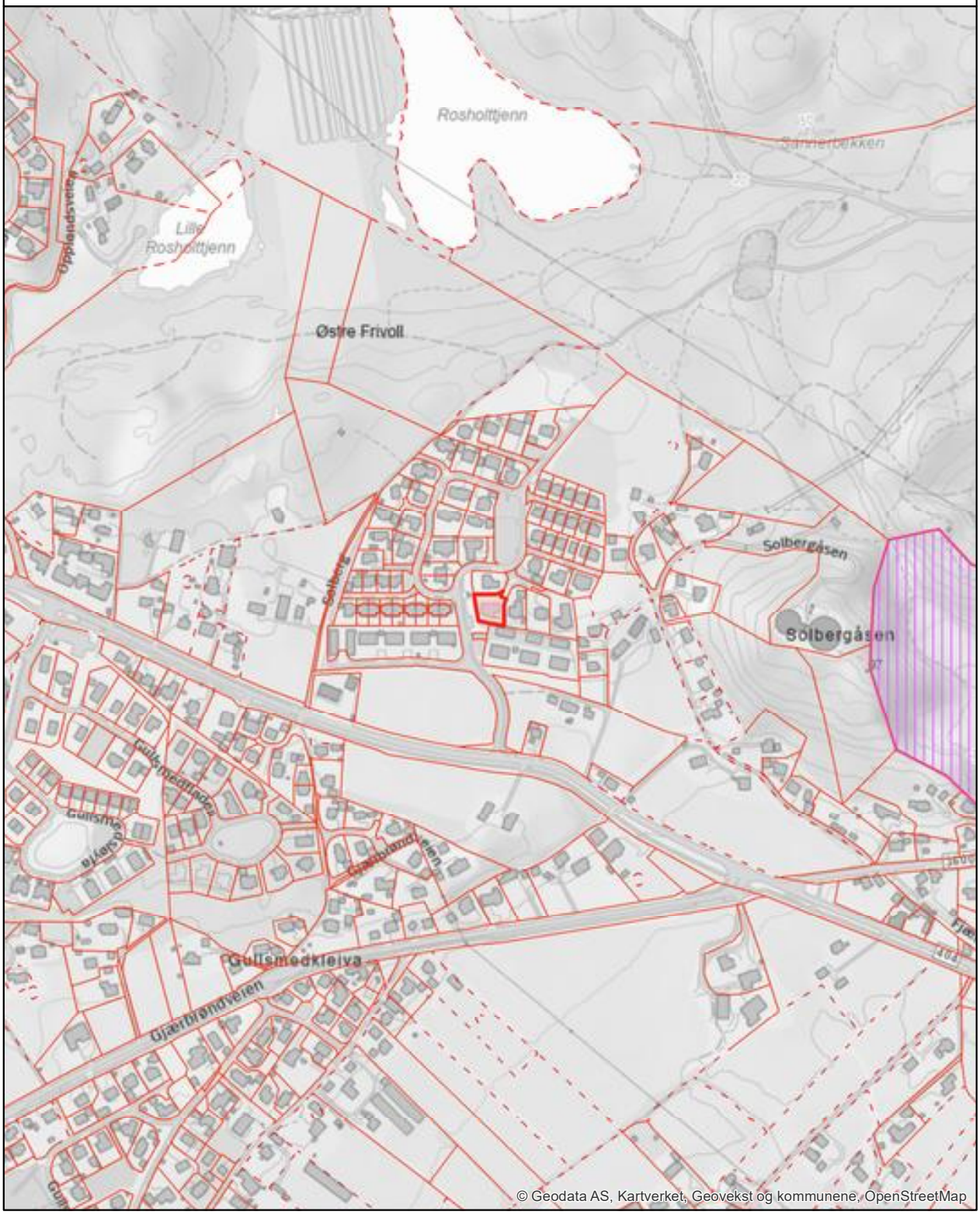
Adresse: Solberg 36, 4885 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 7/493/0/0
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-03-10

Grimstad kommune

N

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



Ledningskart

Adresse: Solberg 36, 4885 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 7/493/0/0

Grimstad kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 804 m²
Dato: 2026-03-10

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

Eiendomsgrense usikker > 200 cm

Vann og avløp



Skatteetaten

Dato
10.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

TURID MJAASUND
SANDSMYRA 27 H0101
4790 LILLESAND

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4202 GRIMSTAD

Gnr 7 Bnr 493 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Solberg 36, 4885 GRIMSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 138 645
Som sekundærbolig:	kr 8 554 581

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

ambita

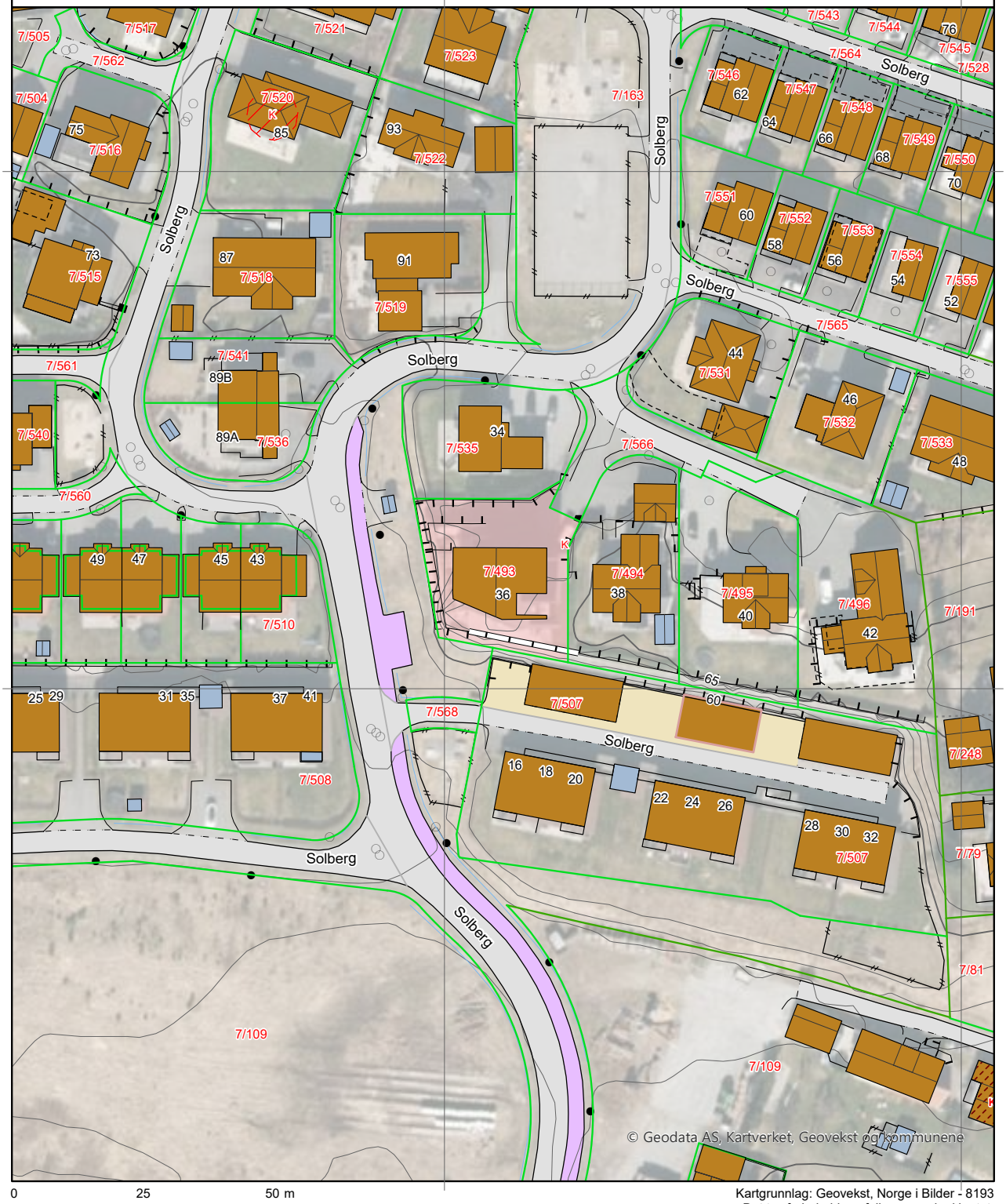
Kommune: 4202 Grimstad
Eiendom: 4202/7/493/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.3.2026



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 4202 Grimstad
Eiendom: 4202/7/493/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.3.2026



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

Tegnforklaring



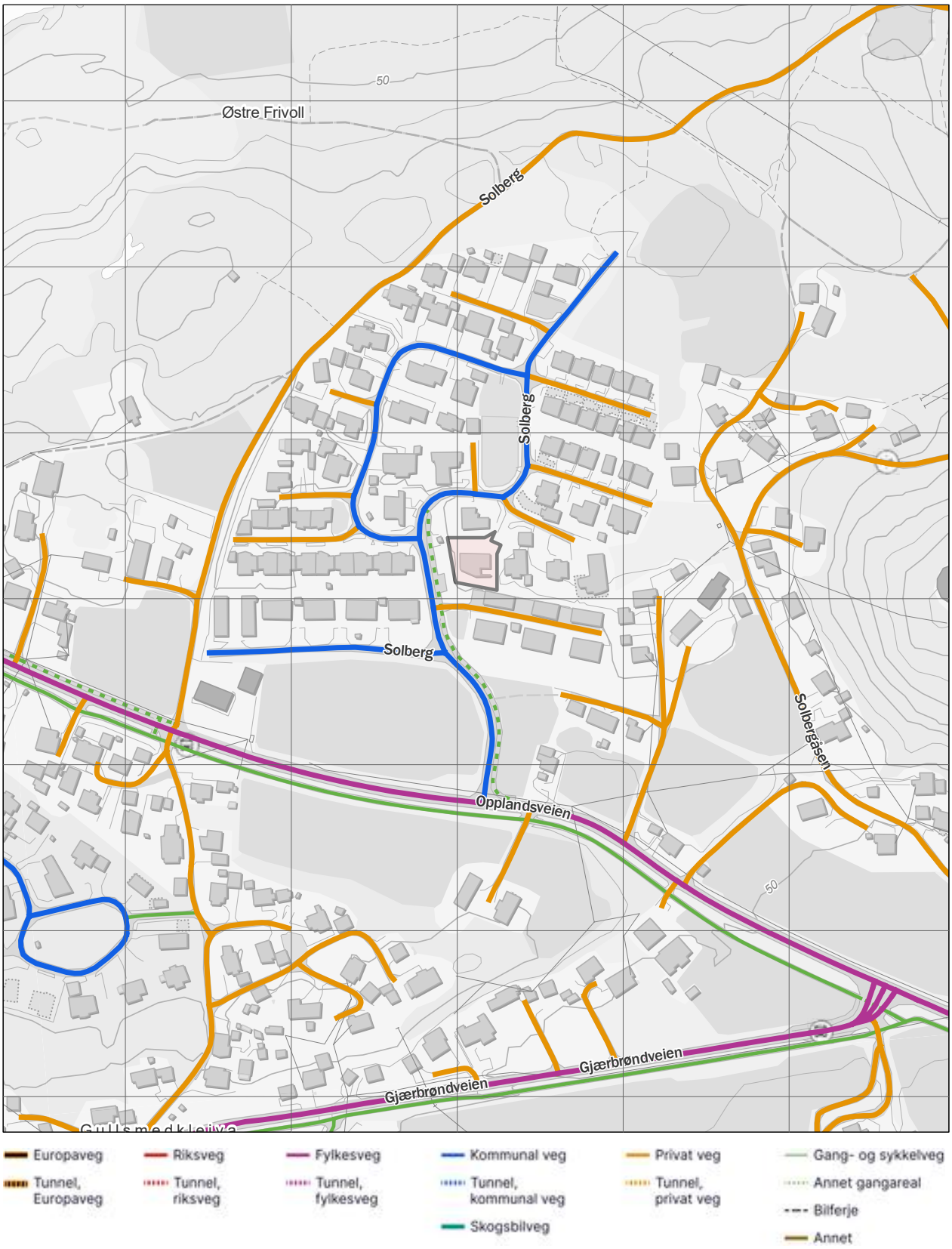
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Grimstad
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 7/493/0/0
Adresse: Solberg 36, 4885 GRIMSTAD

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10/03/2026



Utskriftsdato: 10.03.2026

Agder Renovasjon IKS

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4202	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	493	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solberg 36, 4885 GRIMSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: DLP1041
Matrikkel: 4202-7/493/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0





Hjemmelshavere:
Kristine Stokkan,Øyvind Stokkan

Adresse:
Solberg 36, 4885
GRIMSTAD

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 40 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
7-493 - Solberg 36 - Midlertidig brukstillatelse - Enebolig - Øyvind Stokkan .PDF	WARI HUS AS	Boligprodusent	2023-01-31
SAVE VTR 500 R.pdf	WARI HUS AS	Boligprodusent	2023-01-31
62406todj - 22007007 - Øyvind Stokkan.pdf	WARI HUS AS	Boligprodusent	2023-01-31
Solberg 36 trykktest.png	WARI HUS AS	Boligprodusent	2023-01-31
Bruksanvisning_for_bolig_2023.pdf	WARI HUS AS	Boligprodusent	2023-01-31
A62-201 Vinduskjema _ Layout.pdf	WARI HUS AS	Boligprodusent	2023-01-31
A61-201 Dørskjema _ Layout.pdf	WARI HUS AS	Boligprodusent	2023-01-31
A40-02 Fasade Sør og Øst _ Layout.pdf	WARI HUS AS	Boligprodusent	2023-01-31
A40-01 Fasade Nord og Vest _ Layout.pdf	WARI HUS AS	Boligprodusent	2023-01-31
A30-102 Snitt A _ Layout.pdf	WARI HUS AS	Boligprodusent	2023-01-31
A30-101 Snitt B _ Layout.pdf	WARI HUS AS	Boligprodusent	2023-01-31
A22-103 Plan 2. Etasje _ Layout.pdf	WARI HUS AS	Boligprodusent	2023-01-31
A22-102 Plan 1. Etasje _ Layout.pdf	WARI HUS AS	Boligprodusent	2023-01-31
A22-101 Plan Sokkel _ Layout.pdf	WARI HUS AS	Boligprodusent	2023-01-31
FDV-Saga-Wood-furu-terrasse-2020.pdf	WARI HUS AS	Boligprodusent	2023-01-31
FDV-Saga-Wood-furu-og-gran-kledning-2020.pdf	WARI HUS AS	Boligprodusent	2023-01-31
FDV. Supafil Frame Veil. Fiber duk..pdf	WARI HUS AS	Boligprodusent	2023-01-31
FDV. Supafil Frame Blaseisolasjon..pdf	WARI HUS AS	Boligprodusent	2023-01-31

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
LEVERANSE - NO.1937873 v1.00 NO.pdf	WARI HUS AS	Boligprodusent	2023-02-01
LEVERANSE - NO.1836134 v1.00 NO.pdf	WARI HUS AS	Boligprodusent	2023-02-01
LEVERANSE - NO.1824461 v3.00 NO.pdf	WARI HUS AS	Boligprodusent	2023-02-01
FDV-Solberg 36.pdf	WARI HUS AS	Boligprodusent	2023-02-01
34320_Samsvarserklæring IM_26356.pdf	ØSTERHUS ELEKTRO AS	Elektriker	2022-12-21
34320_Sluttkontroll R1_26357.pdf	ØSTERHUS ELEKTRO AS	Elektriker	2022-12-21
34320_Sluttkontroll R1_26357.pdf	ØSTERHUS ELEKTRO AS	Elektriker	2022-12-21
34320_Risikovurdering R1_26362.pdf	ØSTERHUS ELEKTRO AS	Elektriker	2022-12-21
Varmekabel under port.pdf	ØSTERHUS ELEKTRO AS	Elektriker	2022-12-21
34320_Risikovurdering R1_26362.pdf	ØSTERHUS ELEKTRO AS	Elektriker	2022-12-21
Nedvekting.pdf	ØSTERHUS ELEKTRO AS	Elektriker	2022-12-21
Kit 4 - Skinner.pdf	ØSTERHUS ELEKTRO AS	Elektriker	2022-12-21
PV-Sol, Solberg 36 - Privatbolig..pdf	ØSTERHUS ELEKTRO AS	Elektriker	2022-12-21
Montasjeveiledning Flatt tak, Schweizer..pdf	ØSTERHUS ELEKTRO AS	Elektriker	2022-12-21
11004 - Dokumentasjon.pdf	ØSTERHUS ELEKTRO AS	Elektriker	2023-08-18
Varmekabel utv trapp.pdf	ØSTERHUS ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2022-12-21
Kit 4 - Skinner.pdf	ØSTERHUS ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2022-12-21
Oversikt materiell solcelleanlegg.pdf	ØSTERHUS ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2022-12-21
FDV__35182__JOTAPROFF AquaTech__Nor__NO.pdf	WARI HUS AS	Maler/Tapetserer	2023-02-01
FDV__28940__JOTAPROFF Prima Air__Nor__NO.pdf	WARI HUS AS	Maler/Tapetserer	2023-02-01
renholdsanvisning-premium-for-v-trom.pdf	WARI HUS AS	Maler/Tapetserer	2023-02-01
AlleTegn MALER solbeg 36.pdf	WARI HUS AS	Maler/Tapetserer	2023-02-01

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

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



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 7, Bruksnr 493	**Kommune:**	4202	Grimstad
Adresse:				
Veiadresse:	Solberg 36, gatenr 1768 4885 Grimstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	303 1	Frivold Grimstad
Oppdatert:	07.12.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	5060201 3523	Fjære Grimstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	02.06.2017	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	803,9 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
Oppmålingsforretning	Forretning:	05.05.2023	Berørt	4202/7/163	0,0
	Matrikkelført:	05.05.2023	Berørt	4202/7/191	0,0
			Berørt	4202/7/493	0,0
			Berørt	4202/7/495	0,0
			Berørt	4202/7/496	0,0
			Berørt	4202/7/531	0,0
			Berørt	4202/7/532	0,0
			Berørt	4202/7/533	0,0
			Berørt	4202/7/535	0,0
			Berørt	4202/7/566	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	05.05.2023	Berørt	4202/7/79	0,0
	Matrikkelført:	05.05.2023	Berørt	4202/7/81	0,0
			Berørt	4202/7/163	0,0
			Berørt	4202/7/191	0,0
			Berørt	4202/7/248	0,0
			Berørt	4202/7/493	0,0
			Berørt	4202/7/496	0,0
			Berørt	4202/7/507	0,0
			Berørt	4202/7/568	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.01.2020	Avgiver	4202/7/163	-22,8
	Matrikkelført:	07.01.2020	Avgiver	4202/7/537	-385,0
			Berørt	4202/7/493	0,0
			Berørt	4202/7/494	0,0
			Berørt	4202/7/495	0,0
			Berørt	4202/7/496	0,0
			Berørt	4202/7/531	0,0
			Berørt	4202/7/532	0,0
			Berørt	4202/7/535	0,0
			Mottaker	4202/7/566	407,8
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4202/7/493	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	11.05.2018	Avgiver	4202/7/66	-747,4
	Matrikkelført:	29.05.2018	Berørt	4202/7/163	0,0
			Berørt	4202/7/489	0,0
			Berørt	4202/7/493	0,0
			Berørt	4202/7/494	0,0
			Berørt	4202/7/495	0,0
			Berørt	4202/7/496	0,0
			Berørt	4202/7/531	0,0
			Berørt	4202/7/532	0,0
			Berørt	4202/7/535	0,0
			Mottaker	4202/7/537	747,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	11.05.2018	Avgiver	4202/7/499	-3 619,7
	Matrikkelført:	24.05.2018	Berørt	4202/7/79	0,0
			Berørt	4202/7/81	0,0
			Berørt	4202/7/248	0,0
			Berørt	4202/7/489	0,0
			Berørt	4202/7/493	0,0
			Berørt	4202/7/494	0,0
			Berørt	4202/7/495	0,0
			Berørt	4202/7/496	0,0
			Mottaker	4202/7/507	3 619,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	11.05.2018	Avgiver	4202/7/66	-712,0
	Matrikkelført:	25.05.2018	Berørt	4202/7/489	0,0
			Berørt	4202/7/493	0,0
			Mottaker	4202/7/535	711,9

Oppmålingsforretning	Forretning:	11.05.2018	Berørt	4202/7/81	0,0
	Matrikkelført:	24.05.2018	Berørt	4202/7/489	0,0
			Berørt	4202/7/493	0,0
			Berørt	4202/7/499	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.07.2017	Avgiver	4202/7/66	-5 880,4
	Matrikkelført:	11.07.2017	Berørt	4202/7/79	0,0
			Berørt	4202/7/81	0,0
			Berørt	4202/7/109	0,0
			Berørt	4202/7/163	0,0
			Berørt	4202/7/248	0,0
			Berørt	4202/7/489	0,0
			Berørt	4202/7/490	0,0
			Berørt	4202/7/491	0,0
			Berørt	4202/7/492	0,0
			Berørt	4202/7/493	0,0
			Berørt	4202/7/494	0,0
			Berørt	4202/7/495	0,0
			Berørt	4202/7/496	0,0
			Mottaker	4202/7/499	5 880,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.06.2017	Avgiver	4202/7/88	-25 702,5
	Matrikkelført:	23.06.2017	Berørt	4202/7/66	0,0
			Berørt	4202/7/109	0,0
			Berørt	4202/7/163	0,0
			Berørt	4202/7/490	0,0
			Berørt	4202/7/491	0,0
			Berørt	4202/7/493	0,0
			Mottaker	4202/7/489	25 702,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.06.2017	Avgiver	4202/7/66	-804,3
	Matrikkelført:	02.06.2017	Berørt	4202/7/88	0,0
			Mottaker	4202/7/493	804,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.06.2017	Avgiver	4202/7/66	-819,7
	Matrikkelført:	02.06.2017	Berørt	4202/7/493	0,0
			Mottaker	4202/7/494	819,7

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Solberg 36	Bolig	381,0	Kjøkken	8	3	4

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	241,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	381,0	Igangset.till.:	07.12.2021
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	23.05.2023
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	381,0	Midl. brukstil.:	20.12.2022
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301111501			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			162,0		162,0		178,0		178,0
H01	1		107,0		107,0		117,0		117,0
H02			112,0		112,0		123,0		123,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

BYGGEHØYDEBEGRENSNING

****

I avtale datert 6. februar 2017 mellom Igland Utvikling AS, org. nr. 917679932 og KSB Utvikling AS, org. nr. 971070439 som selgere og PS Utvikling AS, org.nr. 912561763 som kjøper er følgende avtalt med hensyn til maksimale byggehøyder for område i sydøst innenfor gnr/bnr 7/499 i Solbergåsen vest boligområde i Grimstad, se vedlagte kart:

« § 6. ANDRE FORHOLD

6.1 REGULERINGSPLAN
Den til enhver tid gjeldende reguleringsplan er grunnlag for de tiltak som kan gjennomføres innenfor Det regulerte området.

Kjøper og selgerne er imidlertid enig om at boligene i BK5 skal maks ha en mønehøyde på 66,5 m»

Som presisering står følgende i § 2.1 i Bestemmelsene til omsøkt reguleringsplan datert 13.11.17:

«For bolig med pulttak eller flatt tak gjelder maks mønehøyde øverste gesims.»

Bestemmelsen i § 6.1 om maksimal mønehøyde og bestemmelsen om bolig med flatt tak/pulttak tinglyses på gnr/bnr 7/499 i Grimstad som rettighet for eierne av følgende gnr/bnr: 7/493, 7/494, 7/495 og 7/496.

Grimstad 7. desember 2017

Gjermund Igland

Pers.nr. [redacted]

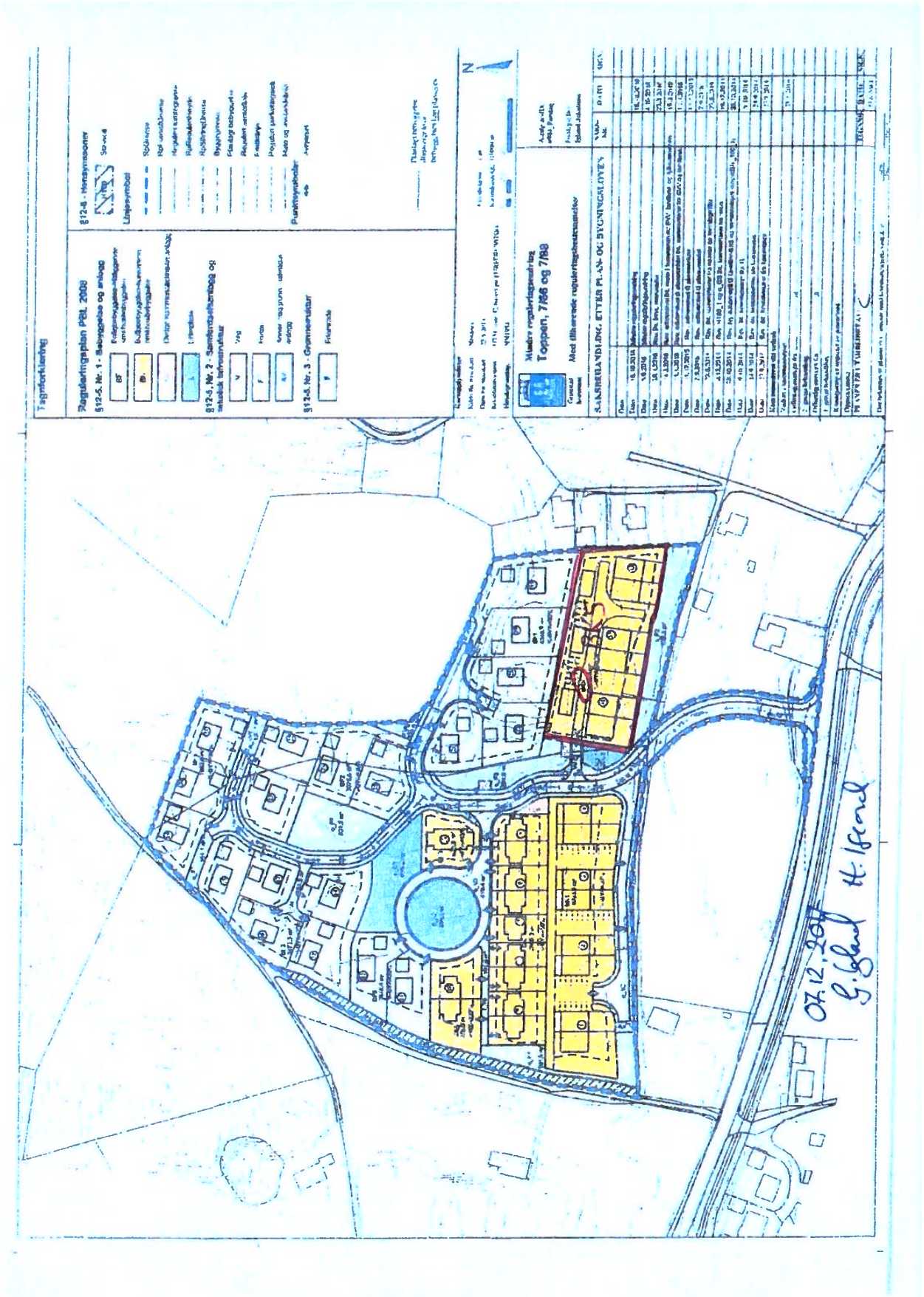
Hege Igland

Pers. nr. [redacted]

Hjemmelshavere til gnr /bnr 7/499

Vedlegg: Kart

Doknr: 1396723 Tinglyst: 13.12.2017
STATENS KARTVERK


Tegnforklaring
Reguleringsplan PBL 2008
Mindre reguleringsendring
Toppen, 7/66 og 7/88
Med tilhørende reguleringsbestemmelser
07.12.2017
G. Gland
th. Iglend

Bl. nr. 727b
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 691 19 68.
Sand sorenskriverembete

Skjøte

Dbf. 22/3-1968.

Stmk. kr. 55,-.

Undertegnede Ragnhild Bjørland

født (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Ellinor og Rolf Paulsen

20.9.1939 født (Datum og årstall)

min/vår eiendom Solbung Lia (Randall)

g.nr. 7 br.nr. 269 av skyld mk. 0,01 i Sør herred [1])

matr.nr. til gate/vei i [1])

for en kjøpesum stor kr. 55000.-

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser Tinglyst

Sund den 18.3.1968

x Ragnhild Bjørland
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Ragnhild Bjørland

har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Erling Eriksen Gunnar G. Hansen

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ekefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

den

Til vitterlighet:

1.

2.

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

Tjipenn har rett til veg over Solgerns eiendom på angitt sted

Tinnén betaler for forretningen.

Tinnéd den 13/3 - 68

Reinhold Bråtland

Rekv. nr. 40/90 side

REGISTRERT
14 MAI 1990
SAND
SORENSKRIVERAMBETE
DAGBOKNR: 2969

GRIMSTAD KOMMUNE

MÅLEBREV

Utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kartforretning

over

Torsrud gr.nr. 7 br.nr. 160

Doknr: 2969 Tinglyst: 14.05.1990 Emb. 037
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

År 1990 den 12.3 ble det i medhold av Delingsloven av 23.6. 1978, holdt kartforretning over ovennevnte eiendom.

Forretningen er forlangt av Arne Topland

Forretningen ble administrert av Barbro Hillestad B. Hillestad

Målebrevet er utstedt den 26/3 -1990

Oppmålingssjefen i Grimstad

Ved forretningen møtte:

Arne Topland for gnr. 7, bnr. 160,
Anne Marie og Per Ole Nilsen for gnr.8, bnr. 166,
Arnold Haugnes for gnr. 7, bnr. 188,
Karl Igland for gnr. 7, bnr. 66,
Terje Tønnesøl med fullmakt fra Solveig Syvertsen Tønnesøl for gnr. 8, bnr. 60,
Lloyd Kleivene med fullmakt fra Kenneth Kleivene for gnr. 8, bnr. 54,
Nolly Berthelsen for gnr. 8, bnr. 5 og i tillegg møtte Solveig Topland
Avdøde Gunnar Berthelsen godkjente den samme grensa mot gnr. 8, bnr. 5 ved kartforretningen 24.4.1974 der bolter ikke blei nedsatt.

Grensene blei gått opp og nye grensemerker nedsatt i punktene 600, 601, 602, 604 og 605.
Ved punktene 608 og 609 er det stoppekraner.

Partene godkjente grensene ved underskrift av markprotokollen.

Eiendommens form og størrelse fremgår av omstående kart, der grensene er trukket med grønn strek.

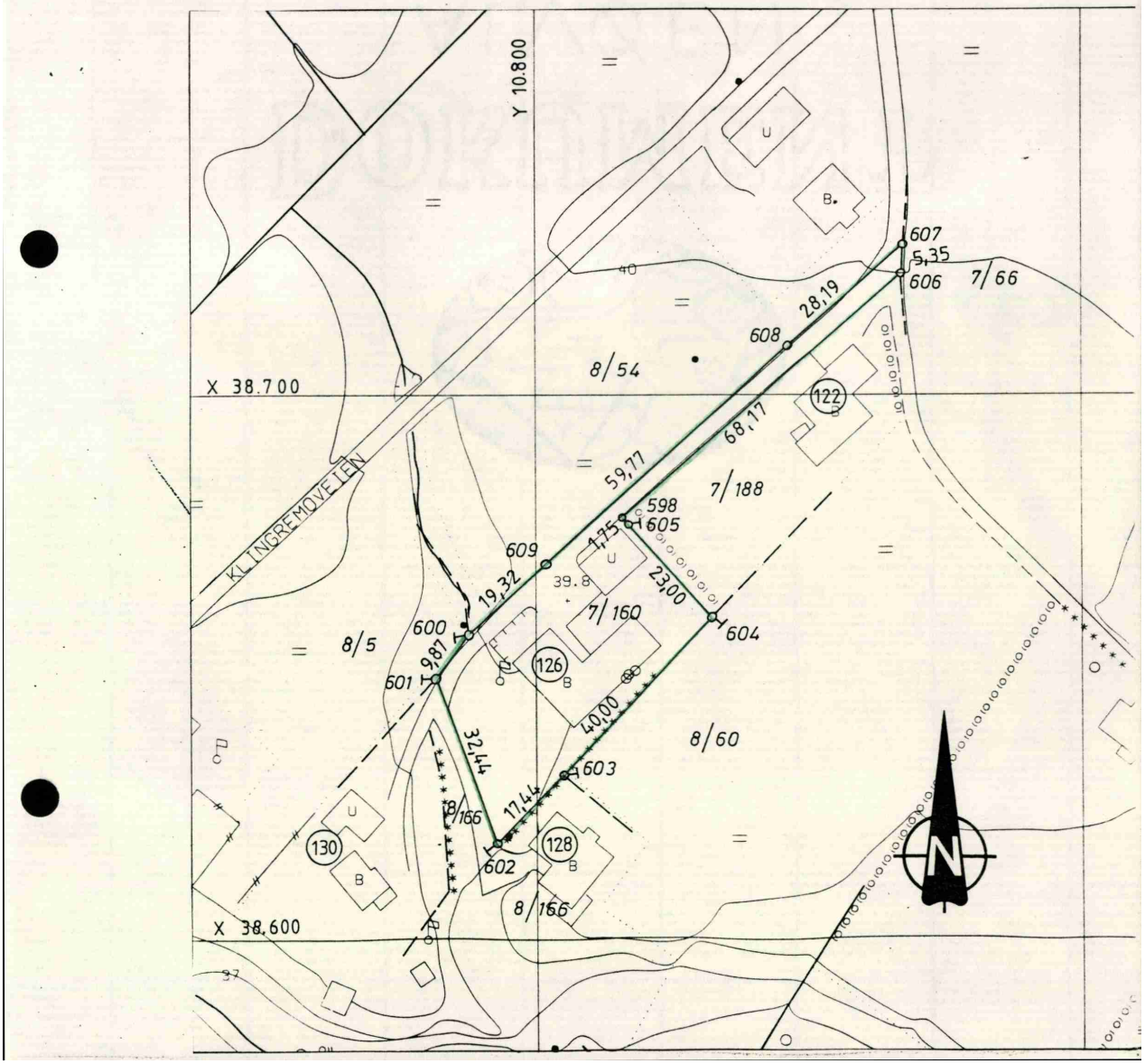
Gnr.	Bnr.	Festenr.
7	160	

Representasjonspunkt
X 38659. Y 10813. Z

Kartblad	Landsnett
BP009-1-62	

Målestokk	Areal
1 : 1000.	1732.

Punkt	Tema	X-koord.	Y-koord.	Lengde
598	FKT	38677.70	10815.82	1.75
606	VEI	38722.64	10867.08	68.17
607	VEI	38727.98	10867.40	5.35
608	FKT	38709.17	10846.40	28.19
609	FKT	38669.16	10801.99	59.77
600	BIJ	38656.19	10787.67	19.32
601	BIJ	38648.29	10781.77	9.87
602	BIJ	38617.81	10792.88	32.44
603	BIJ	38630.33	10805.02	17.44
604	BIJ	38659.41	10832.49	40.00
605	BIJ	38676.40	10817.00	23.00



Påtegninger:[1])

Anmerkes også på

7/66
7/188
8/5
8/54
8/60
8/166

[1]) F.eks. tinglysing, eventuelle rettelser, ajourføring o.s.v.

Godkjent av Justisdepartementet til innhefting i pantebøkene.

Linestykke Fevik - Risdalsvingen Vedlegg nr. 79

Av anlegg Beredskapsanlegg M 9 a Arendal-Kr.sand S.
(Offisiell titel på anlegget).

Innf. i grunnvederlagsbok nr. ..... side .....
(Blir fylt ut av Telegrafstyret).

No.182-186

Telegraf verket

Avskrift av dagbok nr. 1043 54.
XXXXXXXXX
Sand sorenskriverembede

Underskrevne eier av garden Solborg, gardsnr. 7, bruksnr. 53.54.55.
som ligger i Aust Agder fylke, Fjære herred, sokn,
er blitt enig med hr Kr. Øymonen.

på Telegrafverkets vegne om vederlag en gang for alle for den tyngsla som er lagt på eiendommen min fordi Telegrafverket har lagt linjer over den.

I vederlag har jeg tatt imot for:

1. a.						kr.	øre
b.	4	stolper i innmark	à	50.00	= 200	» 00	»
c.	1	stolper i utmark	à		= 25	» 00	»
d.		stolper i skog	à		=	»	»
e.		nedhogd skog	kr.	øre.			
		Herfra går verdi av nedhogne tre, som skal tilhøre meg	»	»	=	»	»
					225	kr. 00	øre

For denne summen har Telegrafverket rett til å holde linjen rydda for tre 2 m på hver side av linjen, altså et 4 m breitt belte.

Dessuten har jeg tatt imot:

2. a.	for materialer som er tatt på eiendommen under arbeidet	kr.	øre
b.	for skade på eiendommen under arbeidet	»	»
		kr.	øre

Disse pengene 225 kr. 00 øre og ..... kr. ..... øre, i alt 225 kr. 00 øre
skriver to hundre og tjuge fek kroner har jeg tatt imot i dag.

Om de plikter Telegrafverket og eieren har mot hverandre, se «Lov om anlegg for telegraf, telefon og lignende meddelelsesmidler» av 9. juni 1903 (jfr. § 59 i lov nr. 4 av 14. august 1918 og lov av 14. juli 1922).

Underskriveren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær. Solborg den 10/6 19 54

Randi Beisland — Martinius Beisland (Grunneier). født 1882

Thor Thorsen — Kr.Øymonen. (Arbeidsbestyrer).

Kr. JA

Bl. nr. 121 b. 1000. B. T. 45.

LOV

om

anlegg for telegraf, telefon og lignende meddelelsesmidler

av 9. juni 1903, med forandringer.

(Jfr. § 59 i lov nr. 4 av 14. august 1918 og lov av 14. juli 1922.)

§ 1. Statens telegrafverk er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt å føre sine underjordiske forgreningseller spredningskabler gjennem almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov.

Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den byrde på eiendom, som er en følge av ledningsanbringelse på samme, plikter telegrafverket å yde godtgjørelse, som i mangel av minnelig overenskomst bestemmes ved skjønn.

Godtgjørelsen kan efter telegrafverkets valg fastsettes enten til en sum én gang for alle, eller til en årlig avgift.

§ 3. Bestemmelsen i foregående paragrafs 1ste ledd skal ikke være til hinder for at telegrafverket kan gjøre en eiendoms tilknytning til statens anlegg avhengig av at krav på godtgjørelse, så lenge tilknytningen finner sted, frafalles for dets ledningers anbringelse på vedkommende eiendoms bygninger eller, for så vidt nødvendig for dens tilknytning til nettet, på eiendommen for øvrig.

Er godtgjørelse tidligere erlagt én gang for alle, skal telegrafverket ha adgang til å fordre den helt eller delvis tilbakebetalt, hvis tilknytningen begjæres innen fem år fra godtgjørelsens erleggelse.

Opnås ikke enighet om de nevnte vilkår for tilknytningen, kan saken innbringes for vedkommende regjeringsdepartement til avgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennem hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføining som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafverket, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.

Tvist om hvorvidt og i hvilken utstrekning endring eller fjernelse måtte være fornøden, samt om med hvilket beløp den én gang for alle erlagte godtgjørelse skal tilbakebetales, avgjøres ved skjønn.

Er vedkommende forføining over eiendommen ikke iverksatt innen ett år efter at anlegget er endret eller fjernet, har telegrafverket rett til å kreve omkostningene ved endringen eller fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre det godtgjøres omstendigheter som er fyldestgjørende for undlatelsen.

§ 5. Uten godtgjørelse kan ledning anbringes på, over, eller under offentlige ferdselsveier (jernbaner, sporveier, gater, veier, broer, plasser, sjøer, kanaler, vassdrag og lignende), for så vidt disses hensiktssvarende benyttelse ikke derved hindres.

Viser det sig senere at ledningen hindrer den hensiktssvarende benyttelse av ferdselsveien eller utførelsen av nødvendige arbeider på eller forandringer av denne, skal telegrafverket besørge ledningene midlertidig eller for alltid fjernet eller forandret.

Opstår det i den ovenfor omhandlede henseende uenighet mellem vedkommende myndigheter, avgjøres de derved foranledigede spørsmål av Kongen eller den han dertil bemyndiger.

Under veier er i denne paragraf også innbefattet den grunn utenfor ytterste grøftekant, hvorpå efter veiloven av 15. september 1851, § 19, nest siste punktum, gjerde ikke må opføres uten veistyrelsens tillatelse.

§ 6. Uten hensyn til hvad det er bestemt i §§ 2—5 skal telegrafverket snarest mulig utbedre eller, hvis så ikke skjer, efter skjønn erstatte den skade som måtte bevirkes ved utførelsen av telegraf- eller telefonanlegg eller ved senere arbeider på disse.

§ 7. Såfremt det til anlegg av telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler med hertil nødvendige stasjoner m.v. finnes fornødent å erhverve fremmed eiendom, kan sådan kreves avstått mot erstatning efter skjønn.

Er eiendommen beslaglagt eller beheftet, skal erstatningsbeløpet, såfremt ikke alle vedkommendes samtykke til dets utbetaling erhverves, ikke utbetales, forinnen det på lovlig måte er avgjort av hvem det blir å motta.

For så vidt den avståtte eiendom brukes av en annen, er eieren forpliktet til å godtgjøre denne lovlig rente av beløpet for hans brukstid.

§ 8. Telegrafverket er, forinnen skjønn er avholdt, berettiget til, om nødvendig ved fogedhandling, å bli satt i besiddelse av eller gitt fornøden rådighet over den eiendom som skal erhverves eller på hvilken arbeide skal utføres.

Forinnen et anlegg eller en avsluttet del derav er fullført, kan skjønn ikke forlanges avholdt.

§ 9. Skjønn efter denne lov avgis på landet av lensmannen og to skjønnsmenn. Varsel gis som ved innkallelse til forliksrådet.

§ 10. Når det i anledning av samme anlegg skal fastsettes erstatning for eiendommer under flere jurisdiksjoner, eller når det til skjønnets avgivelse kreves særegne innsikter eller det i øvrig på grunn av særlige omstendigheter finnes hensiktsmessig, kan Kongen på begjæring av nogen av partene opnevne fem menn til å avgi skjønn. Et av medlemmene skal opnevnes som formann og være i besiddelse av de for dommere foreskrevne egenskaper. Det avgitte skjønn er upåankelig. Derimot kan forretningen så vel som hver enkelt under denne avgitte kjennelse påankes til høiesterett, hvor saken skal foretas ved varslets utløp uten hensyn til høiesteretts sesjoner. Ankefristen er to måneder.

Formannen tilkjenner mennene en med hensyn til forretningens beskaffenhet, reisens lengde og øvrige omstendigheter avpasset betaling.

Formannens betaling bestemmes av vedkommende regjeringsdepartement.

§ 11. Omkostningene ved skjønn som optas i henhold til §§ 2, 6 og 7, utredes av telegrafverket.

Hvem av partene der skal utrede omkostningene ved skjønn i henhold til § 4, eller hvorledes disse skal fordeles, bestemmes av skjønnsmennene.

Ved overskjønn betales omkostningene av eieren, såfremt skjønnet er forlangt av ham og går ham imot, men ellers av telegrafverket.

§ 12. De i denne lov for statens telegraf- og telefonledninger gjeldende forskrifter med undtagelse av §§ 3 og 5 kan med samtykke av Kongen eller den han dertil bemyndiger, helt eller delvis gjøres anvendelig også for anlegg på hvilke det gis konsesjon i henhold til derom gjeldende lov. Konsesjonshaverens anvendelse av bestemmelsen om ekspropriasjon i § 7 er betinget av tillatelse av vedkommende regjeringsdepartement for hvert enkelt tilfelle. For så vidt ekspropriasjonsskjønn ikke er tilstevnet innen ett år efter tillatelsens datum, kan ekspropriasjonen ikke iverksettes forinnen ny tillatelse er erhvervet. Likeledes bortfaller adgang til ekspropriasjon, når avståelsen ikke er forlangt innen ett år efterat endelig skjønn er avholdt. Ekspropriasjonen kan da først iverksettes efter nytt skjønn i henhold til ny tillatelse av vedkommende regjeringsdepartement.

§ 13. De nærmere regler, som er fornødne i anledning av denne lovs gjennemførelse og anvendelse, gis av Kongen eller den han dertil bemyndiger.

§ 14. Fra den tid denne lov trer i kraft opheves:

Lov av 31. juli 1854 inneholdende bestemmelser angående avgivelse av grunn m. m. til anlegg av elektro-magnetiske telegraflinjer for offentlig regning.

Lov av 12. oktober 1857 inneholdende tillegg til og forandringer i lov om veivesenet, dens § 7, for så vidt angår sammes anvendelse på anlegg av telegraf- og telefonlinjer for offentlig regning.

Lov av 10. mai 1860 angående rettergangsmåten i saker angående tvungen avståelse av grunn, dens § 5 for så vidt angår sammes anvendelse på avståelse av grunn til offentlige telegraf- og telefonanlegg.

U t s k r i f t.

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 345 - 61.
~~Send sorenskriverembetet~~ (Utf. 23/2 61.)

av jordskifteprotokoll nr. 21 for Sand domssokn

Nedenes jordskiftesokn forsåvidt angår en grensegang på Frivold i Fjære.

------- 0 -------

År 1960 den 24. oktober ble jordskifterett holdt i huset til Selmer Torjussen, gnr. 7, bnr. 66, Solberg i Fjære.

Rettens formann: Jordskiftedommer H. Haabesland.

Jordskiftemenn: 1. Per Hardeberg, Landvik
2. Anders Lindstöl, Fjære,

Sak nr. 14/1960.

Saksöker: Selmer Torjussen, eier av gnr. 7, bnr. 66 Solberg i Frivold, Fjære.

Saksökt: Petter Richard Frivold, eier av gnr. 7, bnr. 50
John Andersen Guldsmedkleiva " 7, " 163
Olav Solheim Frivold " 7, " 81.

Saka gjelder: Uklare grenser mellom partenes eiendommer.

Til stede: Selmer Torjussen, for Petter Rich. Frivold möter Kåre Belgen med skriftlig fullmakt, John Andersen Gulsmedkleiva.

Lovlig varsla og ikke mött: Olav Solheim Frivold. Det ble opplyst at hans kone har hjemmel en.

Hverken partene eller jordskiftemennene visste om forhold som skulle gjöre noen av rettens medlemmer ugilde og ingen hadde noe å merke til rettens sammensetning.

Jordskiftemennene hadde för avlagt forsikring.

Rettens formann la fram: .....

På spörsmål frå formannen erklærte samtlige parter at de önsket saka fremmet.

.....

Partene fremstilte saka. Den gjelder et skogstykke tilhörende bnr. 66 mellom gamle Naudenesvegen og Einerkjerr. Olav Solheim,

eier av gnr. 7, bnr. 81 mötte ved sin grense, söraust for skogstykket da befaringen tok til.
Det ble over alt opnådd enighet om grensa for skogstykket som var dårlig avmerket.
Saka ble enstemmig besluttet fremmet.
For å spare videre utgifter til jordskiftemennene skrev partene under på slikt Forlik:
Den videre behandling av grensegangssaka blir å foreta av jordskiftedommeren alene. Saka vedtas således av oss i henhold til jordskiftelovens § 82 endelig og upåankelig.

John Andersen. Selmer Torjussen, Olav Solheim

P. Rich. Frivold.

Kostnadene: ..... kr. 107,-
.....
Saka ble så utsatt til lördag den 5. 11. 60.

Frivold, den 24. 10. 60.

Hans Haabesland. Per Hardeberg. Anders Lindstöl.

År 1960 dem 5. november ble jordskifterett igjenn holdt i Selmer Torjussens hus, gnr. 7, bnr. 66 Solberg i Fjære.
Rettens formann: Jordskiftedommer Hans Haabesland.
Sak nr. 14/1960, grensegang for et skogstykke tilhörende Selmer Torjussen. Saka var utsatt frå 24/10 1969 og tidsatt til i dag.

Ingen av partene var tilstede. I siste rettsmöte var partene blitt enige om at jordskiftedommeren, for å spare sakskostnader, avslutter saka åleine i henhold til jordskiftelovens § 82.

Jordskiftedommeren foretok så avmerkingen.

Disse var tilstede under avmerkingen:
For Selmer Torjussen mötte Ketil Igland
" Petter Richard.... " Kåre Belgin
" Teresie Solheim " Olav Solheim
Törbjörn Solheim mötte personlig og John Andersen mötte personlig.

3

Det var fremdeles enighet om grensene.

Grensebeskrivelse,

for Selmer Torjussens skogstykke, gnr. 7, bnr. 66.

Stykket ligger nordenfor og inntil den gamle Naudenesveg. Grensa mellom gnr. 7, bnr. 50, eier Petter Richard Frivold på vestsida og gnr. 7, bnr. 66, eier Selmer Torjussen på austsida tar til ved den gamle Naudenesveg og går ca. 396 gr. ca. 6 m til byttestein (1), 6 m til byttestein (2) og 29,5 m til byttestein (3). Her böyer grensa litegrann til venstre og går 390 gr. 21 m til byttestein (4) og 33,5 m til byttestein (5). Grensa böyer her noe til höyre og går 18 gr. 26,5 m til byttestein (6) og 14 gr. 32,5 m til byttestein (7) som ligger ca. 4 m på nordsida av bekken. Grensa böyer litt til venstre og går 2 gr. 39,5 m til byttestein (8) og i 368 gr. 45,5 m til byttestein (9)- seksstein. Byttestein nr. 9 ligger ca. 2 m frå austre kant av Rosholtvegen og på austkanten av stor stein.

Her gjör grensa spiss vinkel til höyre og det er nå gnr. 7, bnr.163, eier John Andersen som grenser inntil på venstre sida av skogstykket. Grensa går 123 gr. 24,5 m til byttestein (10), 126 gr. 22,5 m til byttestein nr. (11) og 138 gr. 18,5 m til byttestein (12) (femstein). Her gjör grensa vinkel til höyre og går 218 gr. 46 m til byttestein nr. (13) og 202 gr. 11,5 m til byttestein (14) på austsida av gröft.

Her er skogstykket på det smaleste, idet der er ca. 15,5 m frå byttestein nr. 14 til byttestein nr. 7. Frå byttestein nr. 14 går grensa videre i samme retning 202 gr. 42 m til byttestein (15), gjör så böy til venstre 158 ge. 13,5 m til byttestein (16), videre 134 gr. 40 m til byttestein (17) og 124 gr. 32 m til byttestein (18), femstein.

Grensa vinkler til höyre, men nå er det gnr. 7, bnr. 191, eiere Torbjörn og Gerd Solheim som grenser inntil på venstre sida. Grensa går frå femstein 18, 200 gr. 26,5 m til byttestein (19)

4

og 12 m til byttestein (20).

Herfrå er det gnr. 7, bnr. 81, Theresie Solheim som grenser inntil på venstre sida 204 gr. 31 m til byttestein (21) 9,15 m vest for sörvestre innhushjörne til Theresie Solheims hus, 204 gr. 24,5 m til byttestein (22) og ca. 2 m til den gamle Naudenesvegen. Herfrå og til utgangspunktet er det den gamle Naudenesvegen som er stykkets sörvestgrense.

De oppgitte grenseretninger refererer seg til kompass med 400 gr. inndeling. Grensa og grensemerkene er avlagt på et riss som legges ved saka. Saka trer i kraft 2 måneder frå kunngjöringen. Denne vil finne sted ved brev til partene og samtidig kunngjöring av kostnadene.

Kostnader: ..... kr. 181,-.

Den tinglyste utskrift skal oppbevares hos eieren av gnr. 7, bnr. 66 til felles bruk for de interesserte.

Retten hevet. Ingen av partene var tilstede.

Frivold den 5. november 1960.

Hans Haabesland.

Saka anmerkes på gnr. 7, bnr. 50, 66, 79, 163 og 191

Frivold i Fjære.

Rett avskrift.

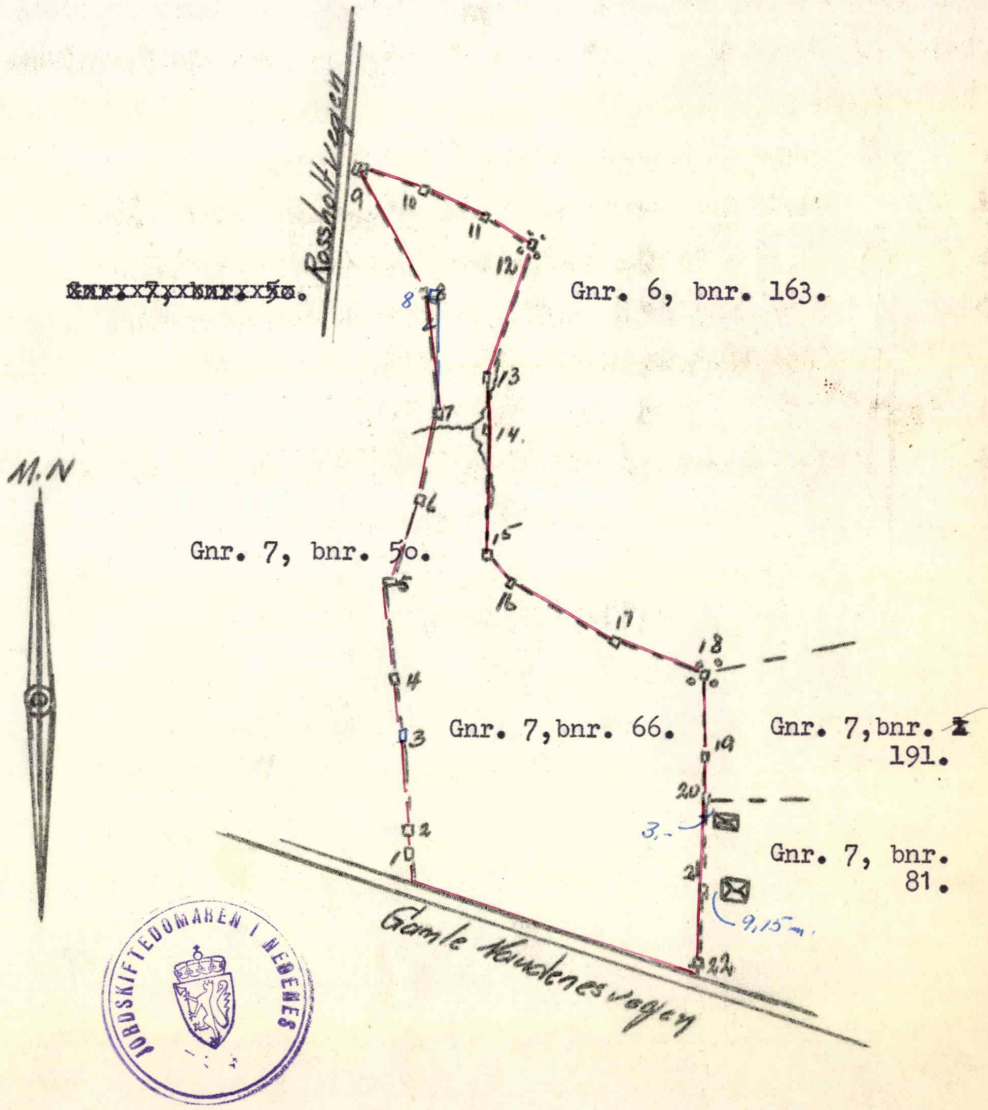
Hans Haabesland

JORDSKIFTEDOMAREN I NEDENES

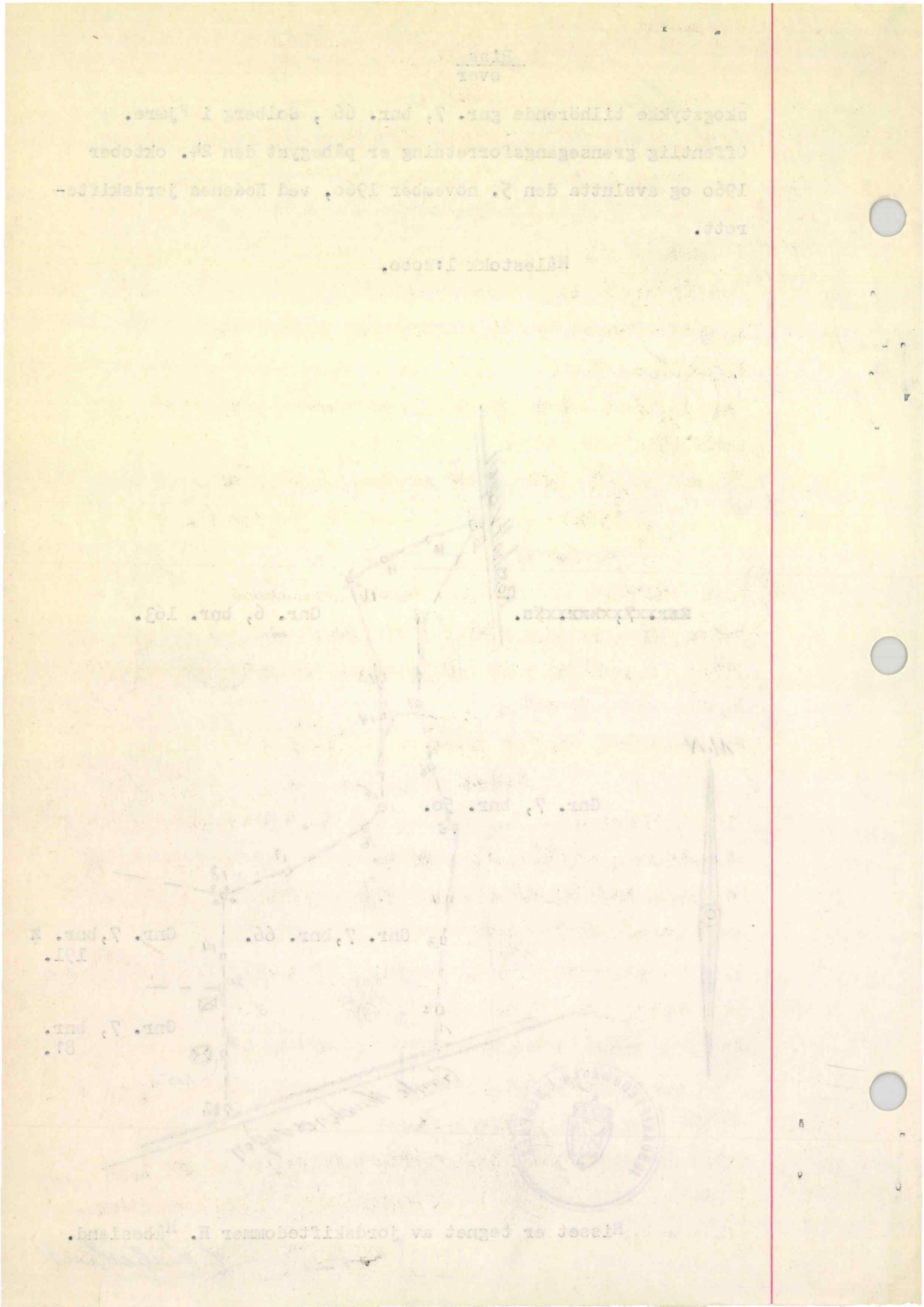
Riss
over

skogstykke tilhörende gnr. 7, bnr. 66 , Solberg i Fjære.
Offentlig grensegangsforretning er påbegynt den 24. oktober 1960 og avslutta den 5. november 1960, ved Nedenes jordskifterett.

Målestokk 1:2000.



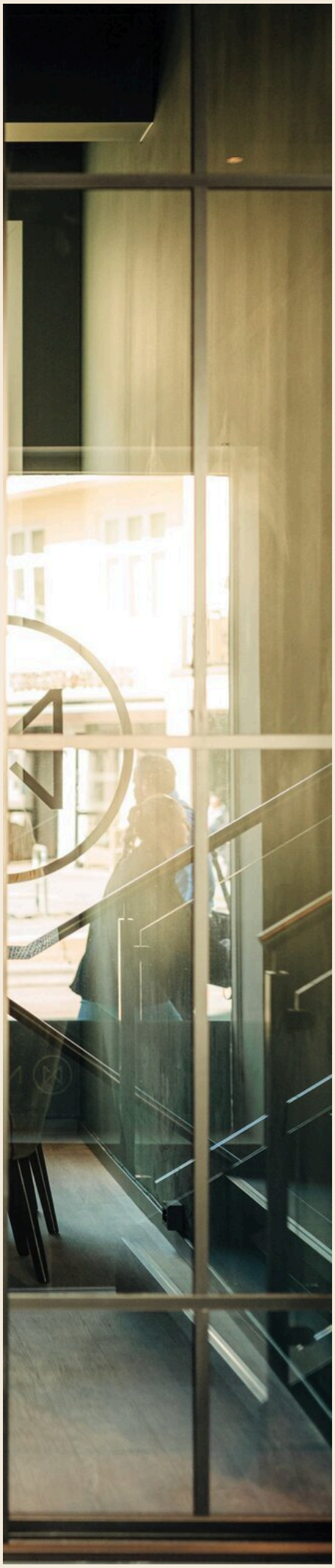
Risset er tegnet av jordskiftedommer H. Håbesland.



Velkommen til

Nordvik Arendal

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

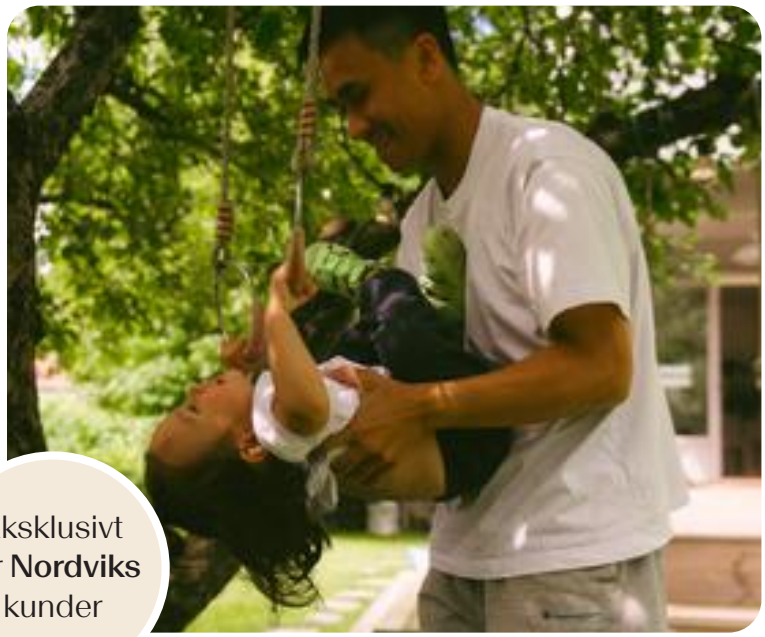


Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 39-0046/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Solberg 36 4885 GRIMSTAD
Matrikkel: Gnr 7, bnr 493 (ideell andel 1/1) i Grimstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Even Guttormsen

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