NORDVIK

Levermyrveien 5

2 soverom | 60 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Levermyrveien 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
37	Om boligen
51	Nabolagsprofil
52	Tilstandsrapport
78	Egenerklæringsskjema
86	Andre vedlegg
91	Vedlegg
159	Kontaktinfo
162	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
165	Forbrukerinformasjon om budgivning
166	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.01.2026

Nøkkelinformasjon



Særpreget leilighet i klassisk sørlandshus med vedovn og åpen stue/kjøkkenløsning - sentrumsnær - kort vei til alt

Prisantydning	**1 890 000,-**
Omkostninger	**48 630,-**
Totalpris	**1 938 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 021,-**
BRA-i	**60 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1880**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

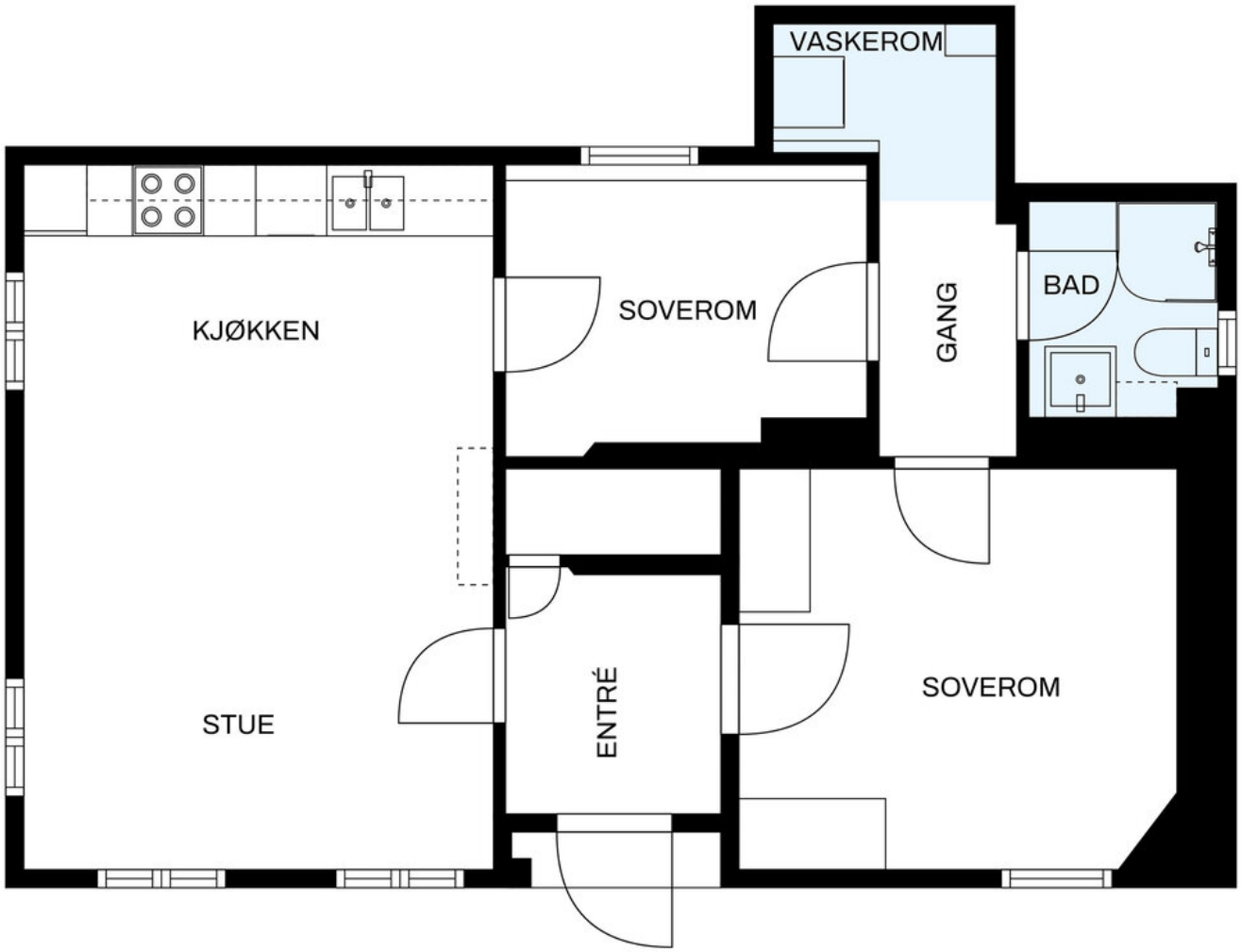
I et klassisk sørlandshus i Grimstad finner du denne unike leiligheten med en helt egen historie. Leiligheten var opprinnelig et bakeri, og dette gir boligen et særpreg som er bevart gjennom fine, originale detaljer. Den gamle bakerovnen er i dag integrert som et stemningsskapende element, hvor det nå er montert vedovn som gir både varme og atmosfære.

Leiligheten har en åpen og innbydende stue- og kjøkkenløsning som skaper gode romfølelser og naturlige soner for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. De historiske elementene kombineres på en harmonisk måte med moderne funksjonalitet, og gir boligen en lun og personlig karakter.

Beliggenheten er sentrumsnær med kort vei til Grimstad sentrum og alle byens servicetilbud. Her har du gangavstand til butikker, kaféer, kollektivtransport, k

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm



FOKUS FOTO

Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på plassering, form,
fast innredning, møbel modeller osv.
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.
Laget med Cubicasa scanning.

NORDVIK




BONTÀ








Electrolux








elica
Electrolux























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
39-0001/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Levermyrveien 5, 4878 GRIMSTAD
Gnr 200, bnr 919, snr 1 (ideell andel 1/1) i Grimstad kommune

Selger
Sissel Margareta Arnesen

Kjøpesum og omkostninger
1 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
47 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
48 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
61 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 938 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 951 630,- (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
1880

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
Totalt BRA: 60 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom, gang og vindfang
Total BRA: 60 kvm.

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

Innhold
1. etasje: Stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom, gang og vindfang

Standard
Vindfang / gang
Velkommen inn til en hyggelig og innbydende gang med god plass til yttertøy og sko.

Stue og kjøkken
Boligen har en åpen løsning mellom stue og kjøkken, som gir en luftig og trivelig romfølelse. Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i fliser, og ligger naturlig tilknyttet oppholdsrommet. Her er det god plass til både spisegruppe, sofagruppe og TV-møbler. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys.
Den gamle bakerovnen er bevart som et stemningsskapende element og er i dag integrert med vedovn, som gir både god varme og en lun atmosfære.

Soverom
Leiligheten er 2 soverom. Begge med plass til seng og oppbevaring, og byr på en rolig og behagelig atmosfære.

Bad
Badet har fliser fra gulv til tak og malt panel i himlingen.

Innredningen består av servant, klosett og dusjkabinett.

Vaskerom
Praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin og god funksjonalitet i hverdagen.

Parkering
Det følger ikke med parkering.

Modernisering og påkostninger
Informasjon fra selger:

1998
Vinduer og dør fra ukjent dato. Vanlig vedlikehold.
VEGGER OG TAK:
Alle innvendige vegger og tak malt og overflatebehandlet
GULV:
Varmekabler og nye fliser lagt i alle rom.
KJØKKEN:
Flyttet inn i stuen. Nytt opplegg med vann og strøm og kjøkkenvifte.
Nytt kjøkken og hvitevarer. Svalesen i Arendal
Hvitevarer fortløpende skiftet ut ved behov.
Nytt blandebatteri i 2024, rørlegger Magne Jacobsen.
BAD:
Vegger og gulv flislagt, montert vifte og nytt dusjkabinett
VASKEROM:
Bygget om med nisje for varmtvannsbereder, plass til vask/tørk med utlufting.
Laget dør inn til lagerplass til ved, etc.
STUE:
Montert peisovn. Godkjent av feiermester Falkum.
2016: etter vannskade og fukt ble nedre del av innerveggene i alle rom, unntatt gang og bad, fjernet helt inn til ytterveggene i murstein fra vinduskarm til gulv. Veggene ble bygget opp igjen men 12cm leva med isolasjon, tettet med membran bak kjøkkenet. Nye diffusjonsåpne veggplater montert på lecamuren fra vinduskarm til gulv. Trygve Jensen entr. på Stoa. Har dokumentasjon og bilder.
SOVEROM:
Nytt garderobeskap i hovedsoverom.

ANNET:
Eskedal elektriske har siktet termostat på noen varmekabler.
Nytt sikringsskap i 2024 Elektroimportøren på Stoa.

UTVENDIG FASADE: felleskostnad
Hele fasaden renovert og pusset med fiberpuss i 2025 av murmester Sørensen. Skal males i 2026 med innkjøpt diffusjonsåpen maling.

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

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP495218.13.1
Forsikret i: If

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele leiligheten ble renovert i 1998 når jeg overtok, gammelt bad ble strippet, lagt varmekabler, flislagt, nytt dusjkabinett. Egen innsats male vindu,tak og lister, fuge flisene, montere dusjkabinett. Vet ikke om deler av rør ble skiftet og husker ikke navn på firma dengang.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: ja, jeg antar at det ble bygget opp etter standarden i 1998. Slukene ser nye ut.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn peisovn i stuen, godkjent av feiemester Falkum i 1998
Husker ikke firma
Maling av fasadene gjevnlig, dugnad av alle sameiere.
Vinduer og dører er den enkelte sameiers ansvar, sek.1 har jevnlig malt vinduer og dør av meg som eier.
Terrasse,garasje og bod er sameier i sek.2 sitt eie og ansvar. Bod og terrasse er sek. 3 sitt eie og ansvar.
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke gravet ny drenering så vidt jeg vet, men fukt i bakvegg mot hagen og bakken resulterte i ny indre vegg med 12cm leca og isolasjon fra vinduskarm til gulv.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eskedal Elektro As , fikset brudd på varmekabel 1 okr. 2022
Elektroimportøren: Nytt sikringskap 2023
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2023 godkjent
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Sek.1 har ingen parkering

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Kommunen har renset opp avløpsrørene i området etter massiv regn mange fikk vann inn via avløp for minst 10 år siden. Ingen problem senere..
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
Eventuell kommentar: Ikke i min tid som eier, vet ikke hvordan det var tidligere .
7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Betaler kommunale gebyr for vann og avløp
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Sjekk av vvtankene i 2023.
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke så jeg vet.
10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Dokumentasjon foreligger som utleier kreves det radonmåing,
ca-12 år siden

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
Eventuell kommentar: Saltutslag på mur i vaskerom,ikke sopp tatt sopptest, har dokumentasjon.Som utleier har jeg ikke den fulle kjennskap til lukt etc.siden jeg ikke har bodd der selv.
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: Noe innvendig puss i gangen kan flasse av på murstein.
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)
Ja
Beskriv: Tidligere fuktproblemer på bakvegg og ved døren. Alt panel er strippet inn til yttermur, ny lecamur med isolasjon er murt opp fra gulv til vindu i hele leiligheten Ekstra membran er lagt på vegg bak kjøkken for 10 år siden. Utført av firma Trygve Jensen på Stoa. Har dokumentasjon. Vegg bak garderobeskapsgulvet i gangen er noe missfarvet, må sjekkes om det er fukt der.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Panelet inn mot bakhagen må males, eventuelt noen bord skiftes, husets panel er fellesansvar. Vanligvis dugnad. Sek.1. del av hjørnevindu kan ikke åpnes i stuen. Noen har tettet det til med fugemasse. Må sjekkes. Mulig et glass er punktert og noe råte i nedre kan av vindu.
15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Bare brudd på en varmekabel i stuen
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Døren har vært flyttet en gang, det har hent at yttermuren sprekker pga. annet materiale i tettingen der den stod. Og feil maling benyttet tidligere? Muren er nå totalrenovert med ny fibermyr på hele flaten i 2025, skal males til våren med spesialmaling som puster. Firma Murmester Sørensen, Grimstad
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Vannskade i 2016, mye nedbør og tette drensrør i veien. Grimstad kommune måtte stake opp dreneringsrørene i veien, flere hus fikk tilbakeslag og avløpsvann opp i sluk. Utbedret for flere år siden , ingen tegn til det nå tross mye nedbør.
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.
Ja
Beskriv: En mus i fjor ved kjøkkenet, ellers ikke noe som jeg vet om.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tidligere ønske om salg i 2001 (?)via Dnb Forelå ikke tilstandsrapport dengang, tror jeg.
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
Eventuell kommentar: Nei, ser bare at det som er angitt på kommunale avgifter og tidligere salgsoppgave
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?
Ja

Beskriv: Lengre opp mot Levermyrstadion er det ønsker om å bygge flere leiligheter (?) uten at jeg har sett nærmere på prosjektet. Sjekk hos kommunen?
27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke fått tilbakemelding fra leietagere, men støy fra veien må påregnes siden veien går like ved huset.
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
Eventuell kommentar: Private avtaler om parkering, garasje,bruk av hagen foreligger.

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:
Grunnmur består av teglstein og har pusset overflate.
Boligen har trekonstruksjon.
Vassheller er felt inn bak kledningen.
Kledning er av type stående og har vanlig elde mht. alder.
Vinduene og dørene er i tre med isolerglass,
Tak er av type saltak.
Taket er tekket med betongtakstein.
Renner og nedløp er i plastbelagt stål.
Vann og avløp er av ukjent type og ukjent alder.
Er offentlig tilkoblet.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vurdering / Avvik
Terrengforhold
Terrenget er relativt flatt rundt boligen og tomt skråner mot side øst av boligen.
TG i henhold til NS-3600.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Terrengforhold.
Konsekvens:
Kan lede vann mot mur

Drenering
Vurdering / Avvik
Drenering og fuktsikring
Ingen synlig fuktsikring utvendig på murens tilbakefylte sider.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Byggeskikk iht. alder.

Konsekvens:
Økt risiko for fuktinntrengning i mur og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre innvendige fuktskader over tid.

Yttervegg
Beskrivelse
Bygningsdeler som ikke omfattes av denne seksjonen, er ikke vurdert med hensyn til tilstand.

Vurdering / Avvik
Konstruksjon
Boligen har trekonstruksjon.
Vassheller er felt inn bak kledningen.
Kledning
Kledning er av type stående og har vanlig elde mht. alder.

Vinduer og ytterdører
Vurdering / Avvik
Vinduer og ytterdører
Vinduene og dørene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder.
Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling.
Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, et vindu i stue var ikke mulig og åpne.
Vinduene er besiktiget fra bakkenivå, og det er utført stikkontroller for råte på tilfeldige vinduer.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.
Kun vinduer i denne leiligheten er vurdert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Et vindu kan ikke åpnes og manglende vedlikehold.

Konsekvens:
Vindu som ikke kan åpnes gir redusert luftemulighet og bruk.
Mangelfull overflatebehandling øker risiko for fuktskader og råte, som kan medføre kortere levetid.

Krypkjeller
Vurdering / Avvik
Innvendig inspeksjon er mulig
Bygget har krypkjeller i vest, den er tilgjengelig via luke på vaskerom i leiligheten.
Store deler av krypkjeller har lav takhøyde og er ikke tilgjengelig.

Krypkjeller er inspisert fra luke og rett på innsiden av luke.
Det er observer spor etter borebiller i flere gulvbjelker i himling ved luke
Fuktnivået ble kontrollert i en gulvbjelke, det ble ikke målt fukt.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Krypkjeller med begrenset tilgang gir redusert mulighet for kontroll av tilstand, og spor etter borebille indikerer tidligere eller mulig aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens:
Skjulte skader kan ikke utelukkes, og det foreligger økt risiko for fremtidige kostnader knyttet til utbedring dersom angrep eller fuktutvikling forekommer.

Bad
Beskrivelse
Bad renovert i 1998.

Vurdering / Avvik
Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser.
Høydeforskjell på gulvet i fra dør til sluk er 30mm og gulv har fall til sluk.
Flere flis har bom og det er registret enkelte riss.

Årsak / Konsekvens:
Årsaken:
Lite limdekning under flis eller lim har løsnet fra underlaget.
Konsekvensen:
Fliser med bom og riss kan løsne.
Dette gir økt risiko for fuktskader og fremtidige utbedring.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Sluk av plast med klemring, ingen synlig membran.
Kun delvis besiktiget under dusjkabinett.
Ingen dokumentasjon på utførelse.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og manglende dokumentasjon

Konsekvens:
Usikkerhet knyttet til tetthet og fuktsikring.
Manglende synlig membran og dokumentasjon øker risikoen for lekkasjer og fuktskader over tid, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skade på tilstøtende konstruksjoner.
Gitt alder og utførelse er det nærliggende at renovering vil være aktuelt i nær fremtid for å oppnå dagens standard og redusere risiko.

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.
Halve levetiden på rør er plassert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting på sikt.

Vaskerom
Beskrivelse
Vaskerom av ukjent alder.
Vurdering / Avvik
Overflater - Gulv
Gulv er belagt med fliser.
Enkelte fliser har bom og sår.
Overflater - Vegger
Malte pussede overflater
Overflater - Himling
Himling er med takess
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Det er sluk i gulv, ingen membran er synlig i sluk eller på vegg.
Det er ikke membran med oppkant på gulv.
Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er utført i plast og kobber.
Avrenning ikke testet da det ikke er kum/servant i rommet.
Ventilasjon
Ventil montert i himling, skal vært mekanisk avtrekk på våtrom.
Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og 2 stk. bereder.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Ingen mulighet for hulltaking grunnet vegger er i mur.
Overflatesøk er utført uten funn av fukt.

Samlet vurdering
Rommet er et vaskerom uten dør, med gulv i flere nivåer.
Det nederste nivået har sluk, på innstøpt hylle er det montert to beredere.
Gulvet har fall mot sluket, det er ikke etablert membran.
Rommet mangler mekanisk avtrekk, og deler av gulvet består av synlig fjell.
Det er utført fuktsøk i rommet, det er ikke funn av fukt.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og utførelse

Konsekvensen:
Høy risiko for fuktskader ved lekkasje eller kondens, samt mulig redusert levetid for bygningsdeler.
Manglende ventilasjon kan gi dårlig inneklima og økt fare for muggvekst.
Rommet er funksjonelt per i dag, men oppfyller ikke gjeldende våtromskrav.
Det foreligger høy risiko for skader på tilstøtende konstruksjoner ved eventuell vannlekkasje.
Gitt alder og utførelse er det nærliggende at renovering vil være aktuelt i nær fremtid for å oppnå dagens standard og redusere risiko.

Innvendige overflater
Vurdering / Avvik
Innvendige overflater har normal elde iht. alder.
Innvendig puss i stue har mindre riss, virker stabile og har kun estetisk betydning.
Hele leiligheten har fliser på gulvene, enkelte fliser har bom.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Rissene antas å være normal materialbevegelse eller krymping i pusslaget, og bom under fliser skyldes liten limdekning.

Konsekvens:
Rissene i puss er kun estetisk og har ingen innvirkning på konstruksjonens funksjon eller sikkerhet.
Bom under fliser kan medføre hul lyd ved belastning og økt risiko for sprekkdannelse eller løs flis over tid.

Kjøkken
Vurdering / Avvik
Innredning
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder.
Kjøkkeninnredning er med profilerte fronter.
Benkeplate av fliser, enkelte fliser er knekt/skadet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Mekanisk påvirkning.

Konsekvens:
Skadete fliser har redusert estetisk kvalitet og risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon dersom skadede fliser ikke utbedres, noe som på sikt kan medføre ytterligere forringelse av benkeplaten.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)
Beskrivelse
Tilstandsrapport/fellesareal.
Vurdering / Avvik
Ingen tilstandsrapport fremlagt for fellesarealer.
For å lukke avviket iht. NS-3600 må det fremskaffes tilstandsrapport for fellesarealer.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Tilstandsrapport for fellesarealer er ikke utarbeidet eller fremskaffet.

Konsekvens:
Kjøper får ikke tilstrekkelig informasjon om den tekniske tilstanden i fellesarealene, noe som kan medføre økt risiko for uforutsette kostnader

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vurdering / Avvik
Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber.
Stoppekran i krypkjeller, er ikke funksjonstestet.
Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens.
Økende risiko for lekkasjer og vannskader.
Eventuelle lekkasjer kan medføre skade på bygningsdeler og kostbare reparasjoner.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør er i plast.
Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens.
Økende risiko for lekkasjer, tilstopping eller sprekkdannelser.
Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader i konstruksjoner og kostbare reparasjoner

Varmtvannsbereder
VVS bereder à 1998 modell, 116 liter, montert i vaskerom.
TG er pga. alder på bereder iht. NS-3600.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder iht. NS-3600.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Vurdering / Avvik
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er av ukjent type og ukjent alder.
Er offentlig tilkoblet.

Takkonstruksjon
Vurdering / Avvik
Takkonstruksjon
Tak er av type saltak, ingen tilgang til takkonstruksjon.
Denne bygningsdelen er ikke tilknyttet den aktuelle leiligheten, som ligger i 1. etasje med en annen boenhet over seg.

Yttertak
Vurdering / Avvik
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Taket er tekket med betongtakstein.
Det var snø på taket ved befaring.
Denne bygningsdelen er ikke tilknyttet den aktuelle

leiligheten, som ligger i 1. etasje med en annen boenhet over seg.
Kun visuell kontroll fra bakkenivå er gjennomført.
Det er ikke montert snøfangere på taket.
Ansvar for vedlikehold ligger hos sameiet.

Renner, nedløp og beslag
Vurdering / Avvik
Beslag
Beslag over tak er ikke inspisert pga. snø.

Loft (innredet og uinnredet)
Vurdering / Avvik
Konstruksjonsoppbygging
Denne bygningsdelen er ikke tilknyttet den aktuelle leiligheten, som ligger i 1. etasje med en annen boenhet over seg.

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

Radon
Vurdering / Avvik
Radon
Radonmåling er utført i følge eier for ca.12år siden.
Dokumentasjon ikke fremvist.

Elektrisk anlegg
Beskrivelse
Sikringsskap montert i gang/vaskerom og har automatsikringer.
Hovedsikring 40 ampere, 8 kurser.
Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.
Sjekkliste for det elektriske anlegget
Spørsmål til eier eller eiers representant

1: Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert? Ukjent
2: Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent
3: Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999? Ja
4: Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)? 2023. Ny el-tavle
5: Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser? Ja. 2023 I følge egenerklæring.
6: Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent
7: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.) Nei. VVS bereder er med stikkontakt.
8: Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer? Ja

Observerte mangler
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. Kontroll utført i 2023. Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Branntekniske forhold
Sjekkliste for det branntekniske anlegget
Boligen generelt

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. Ikke relevant.
5: Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig. Ja. Er ikke kontrollert pga. krever inngrep i konstruksjonen.

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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 vindusrømning iht. forskrift. Ikke relevant
8: Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ? Ukjent

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger handelen: Kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og tørketrommel
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på

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

Adgang til utleie
Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin sameieandel ved gave, salg, pantsettelse, lån eller bortleie.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Elektrisk og ved.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8.500 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

Felleskostnader
Kr 1 021,- pr. mnd.
Inkluderer: Bygningsforsikring og noe vedlikehold.

Kommunale avgifter
Kr 10 430,-pr. 2026

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

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

Eiendomsskatt
Kr 2 365,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Grimstad kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 347 501,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 390 003,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Det foreligger ingen avtale pr i dag for TV/Internett.

Sameiet

Om sameiet
Sameiet eier den faste eiendom Levermyrveien 5, gnr. 200, bnr. 919 i Grimstad kommune. Medlemmer er samtlige eiere av seksjoner i eiendommen som har eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet.

Sameiermøte holdes når en av sameierne finner det nødvendig. I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. En sameier har dog kun én stemme selv om vedkommende eier to seksjoner. Sameieren har rett til å møte med fullmektig, som må stille med skriftlig datert fullmakt. Fullmakten gjelder kun for det aktuelle sameiermøtet med mindre annet fremgår.

Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin sameieandel ved gave, salg, pantsettelse, lån eller bortleie. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Medlemmene må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av sine leiligheter med ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse, fornyelse av maling, tapet, dører, vinduer, låser, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparat tavle, bad med tilbehør og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Hovedkran befinner seg i seksjon 1.

Alle fellesutgifter til drift og vedlikehold fordeles etter sameiebrøkene:
Seksjon 1: 70
Seksjon 2: 110
Seksjon 3: 115

Eiendommen forsikres i ett selskap og premien fordeles etter sameiebrøken (med unntak av garasjen).
Eiendommen skal males hvert 5. år hvis ikke sameierne blir enige om noe annet (første gang i 1991). Årlige fellesutgifter er satt til kr 15 000 og forfaller månedlig.

Tillegg til sameievedtektene - disposisjonsrett over utearealer:

Seksjon 2 (2. etasje): Har disposisjonsrett over garasjen og arealet foran garasjen mot Levermyrveien, samt hele utearealet over garasjene og den utvendige redskapsboden i grensen mot Solberggt. 3 og Levermyrv. 3. Alt vedlikehold og ev. forsikring av garasjen og redskapsboden tilligger seksjon 2.

Seksjon 3 (3. etasje): Har disposisjonsrett over resten av utearealet som grenser mot Solberggaten 3.

Vedlikeholdet av utearealene tilligger den seksjonen som har disposisjonsretten. Det vises til situasjonskart der blå stiplet linje disponeres av seksjon 2, og grønn stiplet linje disponeres av seksjon 3.
Se vedlagt kart hvor arealet spesifiseres i areal og fargeinndeling.

Ifølge informasjon fra forretningsfører, tas det ingen eierskiftegebyr.

Vi anbefaler interessenter å sette seg godt inn i de gjeldende vedtektene.

Forretningsfører
Marleen Fuglesang

Forkjøpsrett
Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har pr i dag ingen fellesgjeld.

Sameiet har ikke fellesgjeld pr i dag.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 ligger vedlagt salgsoppgaven.
Det mas høyde for at felleskostnadene kan øke på sikt. selv om styret ikke tror de vil øke i 2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Medlemmene må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av sine leiligheter med ytre rom.
Det foreligger ingen informasjon om sameiet praktiserer dugnad.

Dyrehold
Ifølge forretningsførerinformasjon er dyrehold tillatt.

Sameiets forsikring
IF
Polisenr. SP495218.13.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 381 kvm (Eiertomt)
Fells tomt.
Ifølge matrikkelkart ligger eiendommen over tomtegrensene.

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 takstrapporten: Radonmåling er utført i følge eier for ca.12år siden. Dokumentasjon ikke fremvist.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger på en sentral tomt.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass Grimstad kirke - totalt 8 ulike linjer - ca. 3 minutter i gåavstand.
Rise togstasjon - linje R50 - ca. 17 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 36 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager
Storgaten barnehage (1-5 år) - ca. 7 minutter i gåavstand.
Flatefjell andelsbarnehage (1-5 år) - ca. 7 minutter i gåavstand.
Villa Matilda Fuhr (1-5 år) - ca. 8 minutter i gåavstand.

Skoler
Jappa skole (1-7 kl.) - ca. 8 minutter i gåavstand.
Frivoll skole (1-7 kl.) - ca. 16 minutter i gåavstand.
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 4 minutter i gåavstand.
Drottningborg ungdomsskole (8-10. kl.) - ca. 18 minutter i gåavstand.
Dahlske videregående skole - ca. 18 minutter i gåavstand.
Drottningborg videregående skole - ca. 9 minutter i kjøreavstand.
Sam Eyde Videregående skole - ca. 18 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger fra byggeår, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens

ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Boligen hadde tidligere benyttelse som næring. Seksjoneringen ble gjennomført i 1987, men det er ikke kjent om bruksendringen fra næring til bolig ble utført før plan- og bygningsloven trådte i kraft. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon som avklarer tidspunktet for bruksendringen.
Og man kan derfor ikke si om etableringen av boenheten krever godkjenning eller ikke.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplan - Plannavn: GRIMSTAD SENTRUM - Planid: 75 - Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg.
Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Grimstad sentrum .
Kommuneplan Grimstad - Planid: 0 - Formål: Boligbebyggelse nåværende.
Arealplaner under arbeid - Plannavn: Levermyrveien 15 og 17, Smith Petersens gate 7 - Planid: 374,361.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

4202/200/919/1:
07.01.2026 - Dokumentnr: 17294 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt
Betyr: Sikring.

20.03.1987 - Dokumentnr: 1863 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/286
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 003 SEKSJONER
Betyr: Søknad om å dele opp et større bygg i flere enheter.

Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1017934 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0904 Gnr:200 Bnr:919 Snr:1

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

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

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Se egenerklæringen for private avtaler som er avtalt:
Private avtaler om parkering, garasje, bruk av hagen foreligger.
Se tillegget som ligger vedlagt vedtektene for mer informasjon og felles garasje for Levermyrveien nr. 3 og 5 som er mottatt fra kommunen.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar

utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
Det foreligger ingen pålegg pr dags dato, men Grimstad kommune har opplyst det vil komme på sikt for vann og avløp. Informasjon fra kommunen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 500,-

Samlet skal selger betale kr. 100 700,- 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 4. februar 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.

Levermyrveien 5

Nabolaget Levermyr/Biodden - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Jappa skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	**8 min** 0.7 km
Frivoll skole (1-7 kl.) 157 elever, 12 klasser	**16 min** 1.4 km
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl... 360 elever, 26 klasser	**4 min** 0.4 km
Drottningborg ungdomsskole (8-... 178 elever, 14 klasser	**18 min** 1.5 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	**18 min** 1.6 km
Drottningborg videregående sko... 200 elever, 7 klasser	**9 min** 5.6 km

Offentlig transport

Grimstad kirke Totalt 8 ulike linjer	**3 min** 0.2 km
Rise stasjon Linje R50	**17 min** 16.7 km
Kristiansand Kjevik	**36 min**

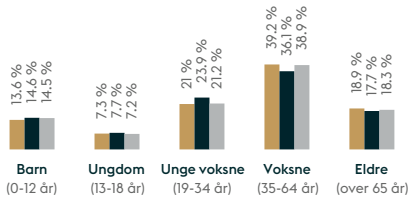
Barnehager

Storgaten barnehage (1-5 år) 57 barn	**7 min** 0.5 km
Flatefjell andelsbarnehage (1-... 72 barn	**7 min** 0.6 km
Villa Matilda Fuhr (1-5 år) 48 barn	**8 min** 0.7 km

Dagligvare

Joker Grimstad	**6 min**
Kiwi Biesletta	**6 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Levermyr/Biodden	779	435
Grimstad	13 647	6 988
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Levermyr stadion	3 min
Jappa skole nærmiljøanlegg	8 min
Aktiv Trening Grimstad	6 min
SKY Fitness Grimstad	6 min

«Sentrumsnært og variert bebyggelse. Hyggelige folk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100



FINN

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

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Levermyrveien 5

4878 Grimstad

Gnr: **200** Bnr: **919** Snr: **1**



Bygningssakkyndig
Asle Risholt

Rapport kode: *758717*
Opprettet: *08.01.2026*
Utskrift: *27.01.2026*

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@aslerisholt.no
Telefon: 99153710

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 - Asle Risholt

Bygningssakkyndig

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

Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:
Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var tomme ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid.
Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes.
Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Utvendig befaring gjelder kun for denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
Veggen der hovedytterdøren i 1 etasje er montert, er definert som østvendt i denne rapporten.
Det var snø på befaringstidspunktet, noe som medførte begrenset sikt på utvendige flater og terreng.

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
1 stk

Bad
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
16 stk

Grunnmur og fundamenter
Grunnmur
Renner, nedløp og beslag
Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)
- Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Bad
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 2
14 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Terrengforhold

Drenering
- Drenering og fuktsikring

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Krypkjeller
- Innvendig inspeksjon er mulig

Bad
- Overflater - Gulv
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør

Vaskerom
- Samlet vurdering

Innvendige overflater

Kjøkken
- Innredning

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

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

TG 3
0 stk

TG IU
5 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Takkonstruksjon
Takkonstruksjon
Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Renner, nedløp og beslag
Beslag
Loft (innredet og uinnredet)
Konstruksjonsoppbygging

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet beliggende i Levermyrveien 5, Grimstad.
Den generelle tilstanden fremstår som normal i forhold til alder og konstruksjon.
Det er registrert enkelte avvik, blant annet knyttet til kjøkkeninnredning, våtrom og drenering.

For nærmere detaljer vises det til rapportens punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Sissel Margareta Arnesen	**Rekvirert dato:**	

Besiktigelse

Til stede:	Bygningssakkyndig Asle Risholt	**Besiktigelsesdato:**	07.01.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Levermyrveien 5, 4878 Grimstad **Kommunnr:** 4202 **Kommune:** Grimstad

Gnr	Bnr	Snr
200	919	1

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Sissel Margareta Arnesen

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.	13.01.2026	

Tomteopplysninger

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en sentral tomt.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
Ca. 1880	1998	Leilighet renovert inkl. bad.
	2025	Ny fiberpuss på utvendig grunnmur.

Arealopplysninger - NS3940:2023

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

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i
1 etasje	60
Sum BRA:	**60**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1 etasje	**BRA-i:** Stue/kjøkken, 2 soverom, Bad, Vaskerom, Gang, Vindfang

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

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

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold
Terrenget er relativt flatt rundt boligen og tomt skråner mot side øst av boligen.
TG i henhold til NS-3600.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Terrengforhold.

Konsekvens:
Kan lede vann mot mur.

TG IU

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er av ukjent type og ukjent alder.
Er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur
Grunnmur består av teglstein og har pusset overflate.

Drenering — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring
Ingen synlig fuktsikring utvendig på murens tilbakefylte sider.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Byggeskikk iht. alder.

Konsekvens:
Økt risiko for fuktinntrengning i mur og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre innvendige fuktskader over tid.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Bygningsdeler som ikke omfattes av denne seksjonen, er ikke vurdert med hensyn til tilstand.

Vurdering / Avvik

Konstruksjon
Boligen har trekonstruksjon.
Vassheller er felt inn bak kledningen.

Kledning
Kledning er av type stående og har vanlig elde mht. alder.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører
Vinduene og dørene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder.
Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling.

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, et vindu i stue var ikke mulig og åpne.
Vinduene er besiktiget fra bakkenivå, og det er utført stikkontroller for råte på tilfeldige vinduer.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Kun vinduer i denne leiligheten er vurdert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Et vindu kan ikke åpnes og manglende vedlikehold.

Konsekvens:
Vindu som ikke kan åpnes gir redusert luftemulighet og bruk.
Mangelfull overflatebehandling øker risiko for fuktskader og råte, som kan medføre kortere levetid.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon
Tak er av type saltak, ingen tilgang til takkonstruksjon.
Denne bygningsdelen er ikke tilknyttet den aktuelle leiligheten, som ligger i 1. etasje med en annen boenhet over seg.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Taket er tekket med betongtakstein.
Det var snø på taket ved befaring.
Denne bygningsdelen er ikke tilknyttet den aktuelle leiligheten, som ligger i 1. etasje med en annen boenhet over seg.
Kun visuell kontroll fra bakkenivå er gjennomført.

Det er ikke montert snøfangere på taket.

Ansvar for vedlikehold ligger hos sameiet.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp
Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder.
Nedløp leder til terreng.
Fallforhold er ikke kontrollert.

TG IU

Beslag
Beslag over tak er ikke inspisert pga. snø.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulver er belagt med fliser.

TG 1

Overflater - Vegger
Vegger er med pusset flate, flis og malte plater.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med plater og panel.

TG 1

Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)
Yttervegger er i teglstein og er pusset utvendig og innvendig.
Enkelte vegger har malte plate fra ca1 meter over gulv og opp til tak.

Bygge har krypkjeller i side vest, den er tilgjengelig via luke fra vaskerom i leiligheten og det er synlig fjell i deler av vaskerom.
Enkelte av vegger mot krypkjeller er av leca.

Hulltaking var ikke mulig grunnet murvegg.
Det er utført overflatesøk med fuktmåler langs tilbakefylte vegger og utsatte områder uten funn av fukt.

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i veggene.
Enkelte rom har mekanisk avtrekk.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig inspeksjon er mulig
Bygget har krypkjeller i vest, den er tilgjengelig via luke på vaskerom i leiligheten.
Store deler av krypkjeller har lav takhøyde og er ikke tilgjengelig.
Krypkjeller er inspisert fra luke og rett på innsiden av luke.
Det er observer spor etter borebiller i flere gulvbjelker i himling ved luke
Fuktnivået ble kontrollert i en gulvbjelke, det ble ikke målt fukt.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Krypkjeller med begrenset tilgang gir redusert mulighet for kontroll av tilstand, og spor etter borebille indikerer tidligere eller mulig aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens:
Skjulte skader kan ikke utelukkes, og det foreligger økt risiko for fremtidige kostnader knyttet til utbedring dersom angrep eller fuktutvikling forekommer.

Bilder



Luke til krypkjeller.



Krypkjeller.



Spor etter borebille.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad renovert i 1998.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser.
Høydeforskjell på gulvet i fra dør til sluk er 30mm og gulv har fall til sluk.
Flere flis har bom og det er registret enkelte riss.

Årsak / Konsekvens:
Årsaken:
Lite limdekning under flis eller lim har løsnet fra underlaget.

Konsekvensen:
Fliser med bom og riss kan løsne.
Dette gir økt risiko for fuktskader og fremtidige utbedring.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt panel.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Sluk av plast med klemring, ingen synlig membran.
Kun delvis besiktiget under dusjkabinett.
Ingen dokumentasjon på utførelse.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og manglende dokumentasjon

Konsekvens:
Usikkerhet knyttet til tetthet og fuktsikring.
Manglende synlig membran og dokumentasjon øker risikoen for lekkasjer og fuktskader over tid, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skade på tilstøtende konstruksjoner.
Gitt alder og utførelse er det nærliggende at renovering vil være aktuelt i nær fremtid for å oppnå dagens standard og redusere risiko.

TG 2

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.
Halve levetiden på rør er plassert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting på sikt.

TG 1

Ventilasjon
EL. vifte montert i yttervegg, og luftespalte i dør.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Innredning består av servant, klosett og dusjkabinett.
Har normal slitasje iht. aldre.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll er utført i tilliggende konstruksjoner og i selve rommet.
Det ble ikke målt fukt ved befaringen.
Hulltaking er utført i sørveggen ved siden av dør inn til bad.
Veggene bak dusjen er ikke tilgjengelige, da de består av mur og vender mot yttervegg/krypkjeller.
Følgende oppbygging ble påvist ved hulltaking: sponplate, uisolert reisverk og sponplate.

Bilder



Sluk bad.



Hulltaking

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom av ukjent alder.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulv er belagt med fliser.
Enkelte fliser har bom og sår.

Overflater - Vegger
Malte pussede overflater

Overflater - Himling
Himling er med takess.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Det er sluk i gulv, ingen membran er synlig i sluk eller på vegg.
Det er ikke membran med oppkant på gulv.

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er utført i plast og kobber.
Avrenning ikke testet da det ikke er kum/servant i rommet.

Ventilasjon
Ventil montert i himling, skal vært mekanisk avtrekk på våtrom.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og 2 stk. bereder.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Ingen mulighet for hulltaking grunnet vegger er i mur.
Overflatesøk er utført uten funn av fukt.

TG 2

Samlet vurdering
Rommet er et vaskerom uten dør, med gulv i flere nivåer.
Det nederste nivået har sluk, på innstøpt hylle er det montert to beredere.
Gulvet har fall mot sluket, det er ikke etablert membran.
Rommet mangler mekanisk avtrekk, og deler av gulvet består av synlig fjell.
Det er utført fuktsøk i rommet, det er ikke funn av fukt.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og utførelse

Konsekvensen:
Høy risiko for fuktskader ved lekkasje eller kondens, samt mulig redusert levetid for bygningsdeler.
Manglende ventilasjon kan gi dårlig inneklima og økt fare for muggvekst.

Rommet er funksjonelt per i dag, men oppfyller ikke gjeldende våtromskrav.
Det foreligger høy risiko for skader på tilstøtende konstruksjoner ved eventuell vannlekkasje.
Gitt alder og utførelse er det nærliggende at renovering vil være aktuelt i nær fremtid for å oppnå dagens standard og redusere risiko.

Bilder



Sluk



Vaskerom



Skade i flis

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige overflater har normal elde iht. alder.

Innvendig puss i stue har mindre riss, virker stabile og har kun estetisk betydning.
Hele leiligheten har fliser på gulvene, enkelte fliser har bom.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Rissene antas å være normal materialbevegelse eller krymping i pusslaget, og bom under fliser skyldes liten limdekning.

Konsekvens:
Rissene i puss er kun estetisk og har ingen innvirkning på konstruksjonens funksjon eller sikkerhet.
Bom under fliser kan medføre hul lyd ved belastning og økt risiko for sprekkdannelse eller løs flis over tid.

Bilder



Riss i puss

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med malt puss og noe plater.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med takess.

TG 1

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

TG 1

Avtrekk
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 2

Innredning
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder.
Kjøkkeninnredning er med profilerte fronter.
Benkeplate av fliser, enkelte fliser er knekt/skadet.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Mekanisk påvirkning.

Konsekvens:
Skadete fliser har redusert estetisk kvalitet og risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon dersom skadede fliser ikke utbedres, noe som på sikt kan medføre ytterligere forringelse av benkeplaten.

Bilder



Kjøkken



Skade i flis på benkeplate.



Skade i flis på benkeplate.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG IU

Konstruksjonsoppbygging
Denne bygningsdelen er ikke tilknyttet den aktuelle leiligheten, som ligger i 1. etasje med en annen boenhet over seg.

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
Radonmåling er utført i følge eier for ca.12år siden.
Dokumentasjon ikke fremvist.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

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

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

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

Tilstandsrapport/fellesareal.

Vurdering / Avvik

TG 2

Ingen tilstandsrapport fremlagt for fellesarealer.
For å lukke avviket iht. NS-3600 må det fremskaffes tilstandsrapport for fellesarealer.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Tilstandsrapport for fellesarealer er ikke utarbeidet eller fremskaffet.

Konsekvens:
Kjøper får ikke tilstrekkelig informasjon om den tekniske tilstanden i fellesarealene, noe som kan medføre økt risiko for uforutsette kostnader.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber.
Stoppekran i krypkjeller, er ikke funksjonstestet.
Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens.
Økende risiko for lekkasjer og vannskader.
Eventuelle lekkasjer kan medføre skade på bygningsdeler og kostbare reparasjoner.

TG 2

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

Avløpsrør er i plast.
Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens.
Økende risiko for lekkasjer, tilstopping eller sprekkdannelser.
Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader i konstruksjoner og kostbare reparasjoner.

TG 2

Varmtvannsbereder
VVS bereder à 1998 modell, 116 liter, montert i vaskerom.
TG er pga. alder på bereder iht. NS-3600.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder iht. NS-3600.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang/vaskerom og har automatsikringer.
Hovedsikring 40 ampere, 8 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?		Ukjent
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ukjent
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2023	Ny el-tavle
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2023	I følge egenerklæring.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		Ukjent
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	VVS bereder er med stikkontakt.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	Kontroll utført i 2023. Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

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 ?		Ukjent

Signatur

Signatur

Rykene - 27.01.2026
Sted - Dato

Asle Risholt
BYGNINGSSAKKYNDIG ASLE RISHOLT

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Arnesen, Sissel M	9578-5998-4-1035905	2026-01-07 01:18:12

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
7. jan. 2026

Oppdragsnummer
39-0001/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Levermyrveien 5, 4878 GRIMSTAD

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Sissel Margareta Arnesen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. august 1997

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP495218.13.1
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele leiligheten ble renovert i 1998 når jeg overtok, gammelt bad ble strippet, lagt varmekabler, flislagt, nytt dusjkabinett. Egen innsats male vindu,tak og lister, fuge flisene, montere dusjkabinett. Vet ikke om deler av rør ble skiftet og husker ikke navn på firma dengang.

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

Nei

Eventuell kommentar: ja, jeg antar at det ble bygget opp etter standarden i 1998. Slukene ser nye ut.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn peisovn i stuen, godkjent av feiemester Falkum i 1998 Husker ikke firma Maling av fasadene gjevnlig, dugnad av alle sameiere. Vinduer og dører er den enkelte sameiers ansvar, sek.1 har jevnlig malt vinduer og dør av meg som eier. Terrasse,garasje og bod er sameier i sek.2 sitt eie og ansvar. Bod og terrasse er sek. 3 sitt eie og ansvar.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke gravet ny drenering så vidt jeg vet, men fukt i bakvegg mot hagen og bakken resulterte i ny indre vegg med 12cm leca og isolasjon fra vinduskarm til gulv.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eskedal Elektro As , fikset brudd på varmekabel 1 okr. 2022 Elektroimportøren: Nytt sikringskap 2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2023 godkjent

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

Nei

Eventuell kommentar: Sek.1 har ingen parkering.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunen har renset opp avløpsrørene i området etter massiv regn mange fikk vann inn via avløp for minst 10 år siden. Ingen problem senere..

---

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

Eventuell kommentar: Ikke i min tid som eier, vet ikke hvordan det var tidligere .

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Betaler kommunale gebyr for vann og avløp

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sjekk av vvtankene i 2023.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke så jeg vet.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Dokumentasjon foreligger som utleier kreves det radonmåing, ca-12 år siden

---

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

Eventuell kommentar: Saltutslag på mur i vaskerom,ikke sopp tatt sopptest, har dokumentasjon.Som utleier har jeg ikke den fulle kjennskap til lukt etc.siden jeg ikke har bodd der selv.

---

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: Noe innvendig puss i gangen kan flasse av på murstein.

---

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)

Ja

Beskriv: Tidligere fuktproblemer på bakvegg og ved døren. Alt panel er strippet inn til yttermur, ny lecamur med isolasjon er murt opp fra gulv til vindu i hele leiligheten Ekstra membran er lagt på vegg bak kjøkken for 10 år siden. Utført av firma Trygve Jensen på Stoa. Har dokumentasjon. Vegg bak garderobeskapsgulvet i gangen er noe missfarvet, må sjekkes om det er fukt der.

---

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

Ja

Beskriv: Panelet inn mot bakhagen må males, eventuelt noen bord skiftes, husets panel er fellesansvar. Vanligvis dugnad. Sek.1. del av hjørnevindu kan ikke åpnes i stuen. Noen har tettet det til med fugemasse. Må sjekkes. Mulig et glass er punktert og noe råte i nedre kan av vindu.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Bare brudd på en varmekabel i stuen.

---

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

Ja

Beskriv: Døren har vært flyttet en gang, det har hent at yttermuren sprekker pga. annet materiale i tettingen der den stod. Og feil maling benyttet tidligere? Muren er nå totalrenovert med ny fibermyr på hele flaten i 2025, skal males til våren med spesialmaling som puster. Firma Murmester Sørensen, Grimstad

---

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

Ja

Beskriv: Vannskade i 2016, mye nedbør og tette drensrør i veien. Grimstad kommune måtte stake opp dreneringsrørene i veien, flere hus fikk tilbakeslag og avløpsvann opp i sluk. Utbedret for flere år siden , ingen tegn til det nå tross mye nedbør.

---

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.

Ja

Beskriv: En mus i fjor ved kjøkkenet, ellers ikke noe som jeg vet om.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tidligere ønske om salg i 2001 (?)via Dnb Forelå ikke tilstandsrapport dengang, tror jeg.

---

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

Eventuell kommentar: Nei, ser bare at det som er angitt på kommunale avgifter og tidligere salgsoppgave

---

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?

Ja

Beskriv: Lengre opp mot Levermyrstadion er det ønsker om å bygge flere leiligheter (?) uten at jeg har sett nærmere på prosjektet. Sjekk hos kommunen?

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke fått tilbakemelding fra leietagere, men støy fra veien må påregnes siden veien går like ved huset.

---

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

Eventuell kommentar: Private avtaler om parkering, garasje,bruk av hagen foreligger.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ingen konkrete planer, men en liten økning bør påregnes til vedlikehold.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Som utleier har jeg ikke bodd der og kjenner jeg ikke til noe spesielt. De fleste trives der, særlig nærhet til turløyper og den fine parken ved kirken.

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: 39-0001/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Arnesen, Sissel M	**2026-01-07**

Identifikasjon

bankID Arnesen, Sissel M

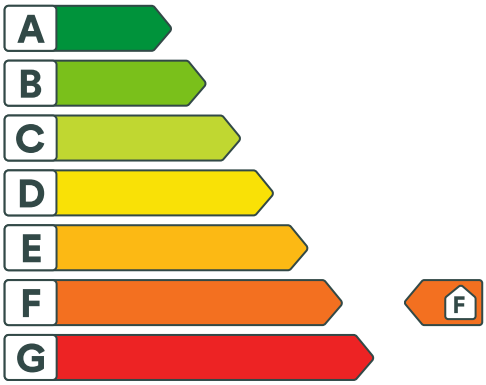
Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Levermyrveien 5, 4878 GRIMSTAD**	
Dato for energimerking **03.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-254765**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **166831067**
Gårdsnummer **200**	Bruksnummer **919**
Seksjonsnummer **1**	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 **1987**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **260,42 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **221,14 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 268 kWh**



Levermyrveien 5, 4878 GRIMSTAD

Detaljering

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



Levermyrveien 5, 4878 GRIMSTAD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Forskrift om vann- og avløpsgebyr for Grimstad kommune

Vedtatt av Kommunestyret 04.02.2013

Ikrafttredelse 01.03.2013

Forskriften er vedtatt med hjemmel i Lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg § 5 og forskrift av 1. juni 2004 nr. 931 om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften) § 16-1 annet ledd.

1. Generelle bestemmelser

Forskriften gir bestemmelser om beregning og innbetaling av de gebyrer abonnenten skal betale for vann- og avløpstjenester levert av kommunen.

Forholdet mellom abonnenten og kommunen er regulert av statlige lover og forskrifter samt av kommunale forskrifter og abonnementsvilkår. Sentrale bestemmelser når det gjelder vann- og avløpsgebyrer, er følgende:

- Lov av 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg
- Forskrift av 1. juni 2004 nr 931 om begrensning av forurensning, kapittel 16 om kommunale vann- og avløpsgebyrer
- Forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Grimstad kommune (dette dokumentet)
- Gebyrregulativ for det enkelte år

Øvrige dokumenter:

- Gjeldende standard abonnementsvilkår for vann og avløp i Grimstad kommune (tekniske og administrative bestemmelser) med vedlegg vedtatt av Kommunestyret den 01.06.2013

§ 1-1 Virkeområde

Forskriften gjelder alle kommunens abonnenter.

§ 1-2 Definisjoner

I denne forskriften menes med:

Abonnent:

1. Eier/fester av eiendom som er registrert i grunnboken med eget gårds- og bruksnummer og eventuelt festenummer/seksjonsnummer, som er tilknyttet kommunal vann- og/eller avløpsledning direkte eller gjennom felles privat stikkledning.

2. Fester av eiendom hvor festeavtalen ikke er tinglyst.

3. For festeavtaler med kort festetid (feste til annet enn bolig og fritidsbolig), kan det være avtalt at andre enn fester skal være abonnent.

Abonnement:
Avtale mellom abonnent og kommunen om vannforsynings- og/eller avløpstjenester gjennom tilknytning av private stikkledninger til kommunens vann- og avløpsanlegg. Det er ikke en betingelse at avtalen er skriftlig. Avtale om tilknytning via privat fellesledning regnes som abonnement.

Abonnementsgebyr:
Gebyr til dekning av kommunens faste kostnader knyttet til vann- og avløpstjenester. Gebyret består av to deler: ett for vann og ett for avløp.

Boenhet:
En boenhet er en selvstendig enhet som inneholder alle nødvendige fasiliteter for at enheten kan bebos. Boenheten må inneholde inventar som kjøkken/tekjøkken og toalett. Den må i tillegg ha egen inngang. Det er imidlertid ikke av betydning hvorvidt inngangen er egen dør i yttervegg eller via innvendig fellesareal.

Bruksareal:
Bruksareal (BRA) er i denne sammenheng areal innenfor bygningens omsluttende vegger. Ved beregning av bruksareal gjøres ikke fratrekk for areal til større piper og kanaler som angitt i NS 3940.

Bruksenhet:
Bruksenhet er et rom eller en samling rom og åpne deler som sammen anvendes i en bestemt hensikt av en bruker, som kan være eier, leier eller annen bruksrettshaver. Videre kan en bruksenhet være en bygning, for eksempel kontorbygg, eller flere bygninger, for eksempel sykehus, men kan også være del av bygning, for eksempel boenhet (bolig), kontorenhet, avdeling i sykehus.

Forbruksgebyr:
Gebyr til dekning av kommunens variable kostnader knyttet til vann og avløpstjenester, basert på målt eller stipulert vannforbruk. Gebyret består av to deler: ett for vann og ett for avløp.

Fritidsbolig/hytte:
Fast eiendom med bebyggelse regulert/godkjent til fritidsbolig/hytte.

Gebyrregulativet:
Kommunens gjeldende gebyrsatser for vann- og avløpstjenester. Satsene justeres årlig gjennom vedtak i kommunestyret.

Hybelbygg:
Bygg med mer en to selvstendige boenheter der beboerne deler viktige funksjoner som kjøkken og/eller bad.

Midlertidig tilknytning:
Bygg/eiendom som er tilknyttet vann og avløp for en begrenset periode.

Næringsvirksomhet:
Eiendom som benyttes til ervervsmessig virksomhet og/eller andre eiendommer som ikke hovedsakelig benyttes til boligformål.

Offentlig virksomhet:
Virksomhet drevet av stat, fylkeskommune eller kommune.

Privat stikkledning:
Ledning fra bebyggelse frem til tilknytningspunkt på kommunal ledning.

Sommervann:
Midlertidig tilknytning til bruk i sommerhalvåret. (Bolig som kun har innlagt vann via sommervannsledning har årsgebyr tilsvarende hytte/fritidsbolig.)

Stipulert forbruk:
Sjablongmessig fastsettelse av forbruk basert på type bebyggelse eller forventet forbruk ut fra tidligere avlesninger av vannmåler.

Tilknytningsgebyr:
Engangsgebyr for tilknytning til det kommunale vann- og/eller avløpsnettet.

Årsgebyr:
Summen av abonnementsgebyr og forbruksgebyr for ett år.

§ 1-3 Gebyrtyper

Gebyrtypene er:

a) Tilknytningsgebyr for henholdsvis vann og avløp
b) Årsgebyr for henholdsvis vann og avløp
c) Gebyr for leie av vannmåler
d) Avlesningsgebyr ved manglende innsending av målerstand
e) Gebyr for midlertidig tilknytning

2. Overordnede gebyrbestemmelser

§ 2-1 Generelt

Vedtak etter denne forskrift fattes av Rådmannen eller den Rådmannen bemyndiger.

Endringer i forskriften vedtas av Kommunestyret.

Gebyrsatser vedtas av Kommunestyret og fremkommer i gebyrregulativet.

§ 2-2 Abonnentens rettigheter

Abonnenten har krav på vannforsyning hele døgnet med tilstrekkelig mengde og kvalitet i henhold til gjeldende lovverk, samt vanntrykk på minimum 2,5 bar ved uttak fra kommunal vannledning under vanlige forsyningsforhold.

Abonnenten har krav på sikker bortledning og rensing av avløpsvann hele døgnet i henhold til gjeldende lovverk og som ikke skaper lukt eller hygieniske problemer på abonnentens eiendom.

§ 2-3 Abonnentens plikter

Abonnenten plikter å betale vann- og avløpsgebyrer i den størrelse og til den tid som kommunen bestemmer.

Abonnenten har ansvar for betaling av gebyr, uansett om gebyrkrav er rettet mot abonnenten eller annen fakturamottaker.

Det er abonnentens plikt å kontrollere at tilsendt faktura er korrekt.

§ 2-4 Kommunens rettigheter

Kommunen har krav på å få dekket alle kostnader knyttet til vann- og avløpstjenester.

§ 2-5 Kommunens plikter

Kommunen plikter å levere vann- og avløpstjenester i henhold til gjeldende lovverk og hovedplaner.

Kommunen plikter å informere om innhold og endringer i vann- og avløpstjenestene, som er av betydning for abonnentene.

3. Tilknytningsgebyr

§ 3-1 Gebyrplikt

Tilknytningsgebyr skal betales for:

- nybygg
- eksisterende bygg som tilknyttes eller som kommunen krever tilknyttet
- eksisterende bygg med tilknytning som ikke er godkjent
- annen permanent tilknytning til kommunalt vann- eller avløpsanlegg, f.eks. vanningsanlegg for landbruk, idrettsanlegg mv.

Tilknytningsgebyr betales ikke:

- for tilbygg
- for bygg med midlertidig tilknytning, f.eks. brakkerigg. Kommunen kan fastsette varighet for tilknytningen
- for særskilt tilknytning av sprinkleranlegg

§ 3-2 Utforming av gebyret

Tilknytningsgebyr for henholdsvis vannforsyning og avløp utgjør et fast beløp pr 300 m^2 tilknyttet bruksareal (BRA). For andre bygg (f.eks. næringsbygg) kan for eksempel lagerlokaler regnes som utilknyttet areal, hvis dette utgjør mer en 50 % av totalarealet for bygget.

Campingplasser og andre turistanlegg betraktes som en enhet og skal betale tilknytningsgebyr etter samlet bruksareal.

Separate bruksenheter på samme eiendom (f.eks. våningshus og kårbolig) betaler hvert sitt tilknytningsgebyr.

Dersom bygget erstatter et bygg som tidligere har vært lovlig tilknyttet, trekkes arealet av erstattet bygg fra ved beregning av tilknytningsgebyret. Vilkåret er at ny igangsettingstillatelse gis innen 10 år etter at bebyggelsen er fjernet eller frakoplet.

Ved ny tilknytning av tidligere frakoblet bygg eller installasjon skal det ikke betales nytt tilknytningsgebyr, såfremt ny tilknytning foretas innen 10 år etter frakobling.

Det gis ikke fradrag i tilknytningsgebyr selv om eiendommen har bidratt til finansiering av infrastruktur gjennom utbyggingsavtale e.l.

§ 3-3 Gebyrsats

Abonnenten betaler tilknytningsgebyr etter gjeldende gebyrsats da kommunen mottok komplett byggesøknad eller søknad om tilknytning.

For eksisterende bygg med tilknytning som ikke er godkjent, betales tilknytningsgebyr etter gjeldende sats på det tidspunktet kravet framsettes.

§ 3-4 Ansvar og betalingsfrist

Eieren av eiendommen har ansvaret for betaling av gebyret.

Kommunen sender faktura for tilknytningsgebyr til abonnent samtidig som igangsettingstillatelse gis eller når eksisterende bygg kobles til kommunens ledning. For eksisterende bygg som tilknyttes skal gebyret være betalt senest når tilknytning foretas. For nybygg som tilknyttes skal gebyr være betalt før byggearbeidene (inkludert grave/sprengingsarbeider) påbegynnes.

4. Årsgebyr

§ 4-1 Gebyrplikt og ikrafttreden

Årsgebyr skal betales for alle eiendommer som:

a) Er tilknyttet kommunalt vann- eller avløpsanlegg
b) Er pålagt tilknytning i medhold av lov og fristen for tilknytning er utløpt

Gebyrplikten inntrer:

a) fra og med måneden etter at bruksenhet tas i bruk eller ved utstedt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.
b) fra og med måneden etter at eksisterende bruksenhet er tilknyttet

Innkreving av årsgebyr startes senest fra og med 6 måneder etter dato for godkjenning av søknad om tilknytning. Dersom byggetiden er lenger enn 6 måneder, varsles kommunen og gebyret løper fra det tidspunkt anlegget tas i bruk. For tilknytning av eksisterende bebyggelse startes innkreving av årsgebyr fra og med måneden etter at tilknytning er foretatt.

Ved riving av bygning, skal vann- og avløpsledninger plugges på hovedledningen. Årsgebyret løper til plugging er utført og melding om dette er mottatt av kommunen.

§ 4-2 Eiendom uten godkjent tilknytning eller frakobling

Er tilknytningen ikke godkjent av kommunen, skal abonnenten betale gebyr fra og med det tidspunkt tilknytningen er foretatt. Har kommunen ikke annet beregningsgrunnlag, beregnes gebyret etter stipulert forbruk. Slik beregning innebærer ikke at kommunen har godkjent tilknytningen.

Er frakobling ikke godkjent av kommunen, skal abonnenten betale gebyr inntil frakobling er godkjent.

§ 4-3 Ansvar for opplysninger om abonnent

Abonnenten skal melde endringer i abonnementsforholdet til kommunen.

Inntil kommunen har mottatt melding, og inntil kommunen har oppdatert abonnentdata fra Matrikkelen, skal abonnenten betale årsgebyr som tidligere.

§ 4-4 Utforming av gebyret

Det beregnes årsgebyr for henholdsvis vannforsyning og avløp med:

- Abonnementsgebyr
- Forbruksgebyr

Forbruksgebyr beregnes etter målt eller stipulert forbruk, som vannforbruk i m^3. Det gis ikke nedsatt gebyr for storforbrukere av vann.

For alle abonnenter gjelder at avløpsmengden regnes lik vannforbruket.

For næringsvirksomhet der forbruket av vann til produksjon medfører at mengden av avløpsvann avviker vesentlig fra målt vannforbruk, kan kommunen basere avløpsgebyret på egen måling av tilført avløpsvann til kommunalt nett eller på differensiert måling av vannforbruket.

Vannforbruk til sprinkleranlegg er ikke gebyrpliktig.

For avløpsvann som avviker fra vanlig husholdningsavløp og kan virke fordyrende på drift og vedlikehold av kommunene avløpsanlegg, kan kommunen kreve at det inngås påslippsavtale. Dette er en separat avtale som inngås mellom kommunen og abonnenten.

For avløpsvann fra produksjonsprosess eller lignende som etter egen tillatelse fra forurensningsmyndighet er tillatt ført i grunnen, i privat ledning direkte til vassdrag eller sjøen, eller i separat kommunal overvannsledning, betales ikke avløpsgebyr. Slikt vann skal måles separat.

§ 4-5 Abonnementsgebyr

For boenhet og hytte/fritidsbolig uten vannmåler beregnes abonnementsgebyr som en fast sats. Kommunen kan vedta ulik sats for henholdsvis boligeiendom, fritidseiendom og annen eiendom.

Enebolig med bileilighet (sekundær boenhet) skal betale ett abonnementsgebyr.

Dokumenterte sameier/borettslag og lignende skal betale ett abonnementsgebyr for hver boenhet.

For hybelbygg og næringseiendom beregnes abonnementsgebyr for vann og avløp som en variabel sats basert på henholdsvis målt vannforbruk eller målt leveranse av spillvann.

For kombinerte bygg (næring/bolig) beregnes abonnementsgebyr som en fast sats pr bruksenhet. Ved årlig gjennomsnittlig vannforbruk over 300 m^3 pr bruksenhet beregnes abonnementsgebyr for næringsdel og boligdel separat.

For jordbruksvanning og lag/foreninger betales et halvt abonnementsgebyr for vannforbruk opp til 2.500 m^3. Ved vannforbruk over 2.500 m^3 betales abonnementsgebyr tilsvarende enebolig.

Ved eiendom hvor både bolig og jordbruksvanning er tilknyttet betales abonnementsgebyr som for boligeiendom.

For felles vannpost deles et abonnementsgebyr mellom abonnentene som deler vannposten.

For midlertidig tilknytning betales abonnementsgebyr som en variabel sats basert på forbruk og tilknytningens varighet.

§ 4-6 Forbruksgebyr etter stipulert forbruk

Boenhet skal betale gebyr etter stipulert forbruk, dersom abonnenten eller kommunen ikke krever at det skal betales etter målt forbruk.

Stipulert forbruk beregnes ut fra følgende satser:
75 m^3 – Fritidsbolig (pr. boenhet)
150 m^3 – Enebolig/leilighet (pr. boenhet)
225 m^3 – Enebolig med hybel/bileilighet (sekundær boenhet)

§ 4-7 Forbruksgebyr etter målt forbruk

Gebyr etter målt forbruk skal betales ved:

- Bygg for næringsformål, offentlige formål og lignende
- Bygg for både bolig- og andre formål (kombinertbygg)
- Bygg med 3 boenheter eller flere
- Hybelbygg
- Boenhet med bruksareal (BRA) større enn 500 m^2
- Eiendom med permanent utvendig eller innvendig basseng større enn 5 m^3
- Annet anlegg med varig eller midlertidig tilknytning i henhold til § 5

Svømmebasseng, fonteneanlegg og lignende tillates ikke uten bruk av pumpe for resirkulering.

Forbruksvann til basseng eller lignende skal betales i tillegg til øvrige årsgebyrer for eiendommen.

For midlertidige tilknytninger kan kravet om vannmåler fravikes, dersom vannforbruket kan fastsettes på andre måter.

Abonnent med stipulert forbruk etter § 4-6 har rett til å montere vannmåler og betale gebyr etter målt forbruk.

Kommunen kan pålegge abonnent med stipulert forbruk å montere vannmåler og betale gebyr etter målt forbruk.

§ 4-8 Retting av feil gebyrberegning

Har mangelfulle eller feil opplysninger ført til feilaktig gebyrberegning, skal beregningen rettes og differansen gjøres opp. Krav som er foreldet etter Foreldelsesloven, dekkes normalt ikke.

§ 4-9 Gebyrreduksjon / fritak for gebyrplikt

Dersom eiendom har vært ubebodd i mer enn ett år kan kommunen etter søknad gi fritak fra forbruksgebyret for henholdsvis vann og avløp. Søknad skal være godkjent og vannet skal være avstengt og plombert før fritak gis. Plomberingen utføres av kommunen på innvendig hovedstoppekran. Når vannet skal tas i bruk igjen, må kommunen tilkalles for å fjerne plombering. Hvis plombering brytes uten at kommunens personell er tilstede, etterfaktureres stipulert forbruksgebyr for hele fritaksperioden.

Etter søknad kan kommunen gi fritak for årsgebyret for henholdsvis vann og avløp når gebyrpliktig eiendom fysisk frakobles kommunens ledningsnett. Ved innvilget søknad om fritak opphører abonnementet når melding om frakobling av stikkledning/plugging av anboringspunkt er mottatt. Kostnader ved frakobling og eventuelt ny tilknytning dekkes fullt ut av abonnenten.

Er bebyggelsen på eiendommen fjernet, eller ødelagt slik at den ikke kan brukes, betales abonnementsgebyr inntil stikkledning er frakoblet /anboringspunkt er plugget.

§ 4-10 Gebyrreduksjon i medhold av forbrukerkjøpslovens regler om prisavslag

Abonnent har rett til reduksjon i gebyr (prisavslag) ved feil eller mangel ved vannforsyning i medhold av forbrukerkjøpsloven regler om prisavslag. Abonnent har rett til redusert gebyr i følgende tilfeller:

- Ved ikke varslet avbrudd i vannforsyningen i mer en 24 timer
- Ved ikke varslet avbrudd i vannforsyningen mer en 2 ganger i løpet av ett kalenderår, og hvert avbrudd varer lenger enn 8 timer
- Når hygienisk kvalitet på vannet er så dårlig at det må kokes før bruk til drikke eller matlaging

Vilkår for gebyrreduksjon er at mangelen skyldes forhold på kommunens side, for eksempel forurensning i vannkilde eller feil ved kommunalt anlegg. Kommunen plikter å bidra til å avklare ansvarsforholdet.

Generell anbefaling om koking som sikkerhetstiltak etter trykkfall på grunn av reparasjon, spyling, brannslokking mv., gir ikke gebyrreduksjon. Sats for gebyrreduksjon fastsettes i Gebyrregulativet.

Krav om redusert gebyr må fremmes innen to måneder etter at forholdet oppsto, dersom ikke kommunen har fattet eget vedtak om gebyrreduksjon.

§ 4-11 Gebyrreduksjon ved lekkasje

Det gis ikke fradag i årsgebyret for merforbruk på grunn av lekkasje på private ledninger. Hvis det kan dokumenteres at lekkasjevannet ikke er har blitt tilført spillvannsnettet kan avløpsgebyret stipuleres.

5. Gebyr for leie av vannmåler

§ 5-1 Utforming av gebyret

Abonnenten betaler et årlig gebyr for leie av vannmåler, som inkluderer anskaffelse, kontroll, vedlikehold, utskifting og administrasjon. Gebyret løper fra og med måneden etter at vannmåler er utlevert av kommunen.

Hvis vannmåler må skiftes ut som følge av feilmontering eller skade som er forårsaket av abonnent, må abonnenten betale utskifting.

6. Avlesningsgebyr ved manglende innsending av målerstand

§ 6-1 Utforming av gebyret

Dersom abonnenten ikke returnerer avlesningskortet senest etter en gangs purring, og personell fra kommunen må lese av måleren, ilegges avlesningsgebyr.

7. Gebyr for midlertidig tilknytning

§ 7-1 Utforming av gebyret

Ved midlertidig tilknytning skal abonnent betale gebyr etter gjeldende regler for årsgebyr for næringsvirksomhet. Gebyret beregnes i forhold til den tid som tilknytningen er i drift.

Alle kostnader vedrørende tilknytning og frakobling belastes abonnent.

Midlertidig tilknytning gjelder for opp til ett år, med mulighet for å søke om forlengelse.

Ved behov for jordbruksvanning i kun en sesong, kan midlertidig tilknytning etter søknad etableres fra brannventil med stender og vannmåler. Det må også innhentes tillatelse til dette fra brannvesenet. Abonnent må selv skaffe stender. Gebyr betales etter gjeldende regler for jordbruksvanning. Denne type abonnement tillates kun for én sesong hvert 10. år. Skal det vannes oftere en dette må det etableres en permanent tilknytning.

8. Vannmåler

§ 8-1 Montering

Kommunen bestemmer:

- Hvor mange vannmålere den enkelte abonnent skal ha

- Type, størrelse og plassering
- Når måler skal monteres

Når vannmåler er montert, kan denne ikke fjernes uten kommunens samtykke.

I nye bygninger skal hver bruksenhet ha egen vannmåler. Dette gjelder også som hovedregel når vannmåler skal monteres i eksisterende bygninger.

Ved oppdeling av eksisterende bruksenhet med vannmåler, i nye bruksenheter, skal hver av de nye bruksenhetene ha egen vannmåler.

Abonnenter kan samarbeide om felles vannmåler der det vil være uforholdsmessig kostbart å montere egen måler for hver enhet. Forutsetning for dette er at enhetene er registrert som et sameie i Foretaksregisteret. Hver abonnent er ansvarlig for mengdevariabel del av gebyret i forhold til sin eierandel, dersom ikke annen fordeling er fastsatt i sameiets vedtekter eller bindende vedtak i sameiet (jf. Eierseksjonsloven § 23, 24 og 25).

Pålagt vannmåler for ny eiendom skal være montert senest når det gis ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller når eiendommen tas i bruk, og for eksisterende eiendom når den tilknyttes. Unnlates dette, skal abonnenten for boligeiendom betale stipulert årsgebyr etter § 4-6.

Selv om en bruksenhet har to eller flere vannmålere kan den likevel betraktes som ett abonnement.

I de tilfellene der en bruksenhet har flere tilknytninger skal det monteres en måler for hver tilknytning.

§ 8-2 Eierforhold
Vannmåleren er kommunens eiendom, og leies av abonnenten.

§ 8-3 Kostnader
Vannmåler som overfor kommunen skal nyttes som grunnlag for beregning av årsgebyr, bekostes av kommunen. Vannmålere ut over dette bekostes av abonnenten.

Montering bekostes av abonnenten.

§ 8-4 Avlesing av vannmåler
Abonnenten skal lese av vannmåler så nær fastsatt tidspunkt for avregning som mulig og sende resultatet til kommunen innen fastsatt frist. Avlesning av målt forbruk foretas én gang pr år. Avregning av forbruket foretas på 1. termin påfølgende år. Abonnenter med stort vannforbruk betaler akonto-beløp på forbruksgebyret ved 2. og 3. termin. Etter søknad fra abonnenten kan akonto-beløpet endres dersom abonnentens vannforbruk vil endre seg vesentlig fra sist måleravlesning.

Dersom avlesning av vannmåler ikke utføres til bestemt tid, eller dersom data ikke innmeldes til kommunen, stipuleres årsforbruket.

Kommunen kan velge selv å foreta avlesning av vannmåler. Abonnenten vil da bli ilagt et avlesningsgebyr.

§ 8-5 Tilsyn og vedlikehold

Abonnenten skal holde måler lett tilgjengelig for avlesing og tilsyn til enhver tid.

Abonnenten skal føre tilsyn med måler. Blir en måler skadd eller går tapt, skal abonnenten straks melde fra til kommunen. Som skade regnes også at plombering av måler er brutt. Kommunen kan kreve erstatning for tap eller skade.

Kommunen kan føre tilsyn med måler. Kontrollør fra kommunen skal legitimere seg uoppfordret.

§ 8-6 Nøyaktighetskontroll

Egenkontroll:

- Kommunen skal veilede abonnentene om egnet metode for egen kontroll av måler.

Enkel kontroll:

- Både kommunen og abonnenten kan kreve ytterligere nøyaktighetskontroll av måler. Kommunen avgjør om kontrollen skal foretas av kommunen eller av ekstern kontrollinstans.
- Kontrollen skal foretas med måleutstyr og prosedyrer for måling som er akseptert av Justervesenet. Kontrollen skal gjelde hele det aktuelle måleområdet.

Utvidet kontroll:

- Krever abonnenten ytterligere nøyaktighetskontroll av måler, skal abonnenten bære kostnadene ved slik kontroll dersom kontrollresultatet ligger innenfor feilmarginen etter § 7-7. I motsatt fall dekker kommunen kostnadene.

Justering eller utskifting av måleren:

- Dersom målenøyaktigheten ikke er tilfredsstillende, skal måleren justeres eller skiftes ut. Krav om endret måleområde for ny måler skal vurderes.

§ 8-7 Avregning ved feilmåling

Dersom måleren ved kontroll viser mer enn 5 % for høyt forbruk, har abonnenten krav på tilbakebetaling for feilmålingen. Er plomberingen av måleren brutt, har abonnenten ikke krav på tilbakebetaling.

Tilbakebetaling regnes fra det tidspunkt feilen må antas å ha oppstått.

Krav som er foreldet etter reglene om foreldelse av fordringer, dekkes ikke.

Viser måleren mer en 5 % for lavt forbruk, har kommunen krav på tilleggsbetaling etter tilsvarende regler.

§ 8-8 Utskifting og flytting

Er målenøyaktigheten for dårlig, bestemmer kommunen om måleren skal justeres eller skiftes ut. Når vanlig levetid for en måler er nådd, kan kommunen bestemme at måleren skal skiftes ut helt eller delvis.

Kommunen kan kreve flytting av måler som er plassert i strid med kommunens krav til plassering. Abonnenten bekoster slik flytting.

9. Avsluttende bestemmelser

§ 9-1 Innkreving av gebyrer

Forfalt krav på årsgebyr er sikret med pant i eiendommen etter i henhold til Lov om Pant (Panteloven) § 6-1. Gebyrene kan kreves inn av kommunen etter regler for innkreving av skatt.

§ 9-2 Klage og omgjøring

Det er ikke klageadgang på gebyrer som er fastsatt iht. kommunens Gebyrregulativ, jf. Forvaltningslovens bestemmelser.

Enkeltvedtak truffet i medhold av forskriften kan påklages til Formannskapet. Klagen skal behandles i henhold til Forvaltningslovens bestemmelser.

Kommunen kan frafalle påløpt gebyr helt eller delvis dersom særlige grunner tilsier det. Gebyr må betales innen forfallsdato selv om gebyrvedtaket er påklaget.

Vedtak i Formannskapet er endelig og kan ikke påklages.

§ 9-3 Ikrafttredelse

Forskriften trer i kraft 01.03.2013.

Sameiet Levermyrveien 5, Grimstad
ÅRSREGNSKAP 2025

Innbetalinger:	kr:	Avtalt:	Diff:
Sek. 1 Sissel Arnesen	12252	12252	0
Sek. 2 Jon Marius Mathiassen	21657	19272	-2385
Sek. 3 Marleen W. Fuglesang	21840	20160	-1680
Sum innbetalinger 2025	55749 kr		
Renter			
Totalt inn:	55749 kr		

Marleen betalt for mye 2025:	1680
Utestående JM 2024:	7384,7
Arbeid utført mur JM	5000
Ekstra innbetaling JM	2385

Utgifter:	Bilag :	
Gebyrer bank:		
Forsikring hus IF:		33653
Jon Marius arbeid utført mur		5000
Sissel utlegg maling til mur	1	4761
Totalt ut:		43414

Bank:		
Saldo pr. 31.12.2024:		8260,3
Saldo pr. 31.12.2025:	22029	
Innbetalinger 2025:		55749
Utgifter 2025:	43414	
Balanse:	65443	64009
Differanse: kr	1433,3	

SAMEIEVEDTEKTER FOR LEVERMYRVEIEN 5.

1. SAMEIET.

Sameiet eier den faste eiendom Levermyrveien 5 gnr.200 bnr.919 i Grimstad Kommune. Medlemmer er samtlige eiere av seksjoner i eiendommen som har eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet.

2. OM SAMEIEMØTE.

Sameiemøte holdes når en av sameierne finner det nødvendig. I sameiemøte har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har dog kun en stemme hvis han eier 2 seksjoner. Sameieren har rett til å møte med fullmektig, som må stille med skriftlig datert fullmakt. Fullmakten gjelder kun for det aktuelle sameiemøte med mindre noe annet fremgår.

3. SAMEIERENS DISPOSISJONSRETT.

Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin sameieandel ved gave, salg, pantsettelse, lån eller bortleie. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

4. SAMEIERENS ANSVAR.

Medlemmene må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av sine leiligheter med ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse, fornyelse av maling, tapet, dører, vinduer, låser, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle, bad med tilbehør og oppstaking av vann og avløpsrør til og fra egen vannlås. Hovedkran er i seksjon 1.

5. FELLESUTGIFTER OG VEDLIKEHOLD.

Alle fellesutgifter til drift og vedlikehold fordeles etter sameiebrøkene. Sameiebrøkene er:

Seksjon 1 70

Seksjon 2 110

Seksjon 3 115

Eiendommen forsikres i et selskap og premien fordeles etter sameiebrøken. (Med unntak av garasjen.) Eiendommen skal males hvert 5. år hvis ikke sameierne blir enige om noe annet. Første gang 1991.

Årlige fellesutgifter er kr.: 15000. Fellesutgiftene forfaller månedlig.

6. MISLIGHOLD

Ved eventuelt mislighold kan det kreves tvangsinndrivelse hvis dette er nødvendig for å dekke sameiets tilgodehavende hos den enkelte sameier. Tvistemål i sameieforhold mellom sameiere hører under husleieretten.

Hvis tvil vedrørende disse vedtektene skulle oppstå, retter en seg ette lov av 4. mars 1983 om eierseksjoner.

Grimstad, den

Vedtas som eier av seksj.nr.1 Gry Steinmoen

Vedtas som eier av seksj.nr.2 Kari Pedersen

Vedtas som eier av seksj.nr.3 ~~Jan Brevoort~~

for seksjon nr. 3 Helge Nilsen 8/2-95

Grimstad 4. september 1994

Undertegnede er kjent med Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983

Dato: 7.09.1994

Underskrift: Ragnhild Kleiven
Hege Nilsen

T I L L E G G

til

Sameievedtekter for Levermyrveien 5, gnr. 200, bnr. 919,Grimsta

Disposisjonsrett over utearealer.

Det tilligger seksjon 2 (leiligheten i 2.et.) disposisjonsrett over garasjen og arealet foran garasjen mot Levermyrveien, samt hele utearealet over garasjene og den utvendige redskapsboden i grensen mot Solberggt. 3 og Levermyrv. 3.

Seksjon nr. 3 (3.etasje) har disposisjonsretten over reste av utearealet som grenser mot Solberggaten 3.

Det vises til vedheftede situasjonskart, hvor området inne for den blå stiplede linjen disponeres av seksjon nr. 2, mens området innenfor den grønne stiplede linjen disponeres av seksjon nr. 3.

Alt vedlikehold og ev. forsikring av garasjen samt den frittliggende redskapsboden tilligger seksjon 2.

Vedlikeholdet av utearealene tilligger vedkommende seksjon, som har disposisjonsretten.

Nærværende tillegg med situasjonskart undertegnes av sameierne og hver beholder ett eksemplar hver.

Grimstad, den 170894

Seksjon 1. Ove Steinmoen
seksjon 2: Kari Kirkland
seksjon 3: ~~Arne Breivene~~
Hege Nilsen 8/2-95

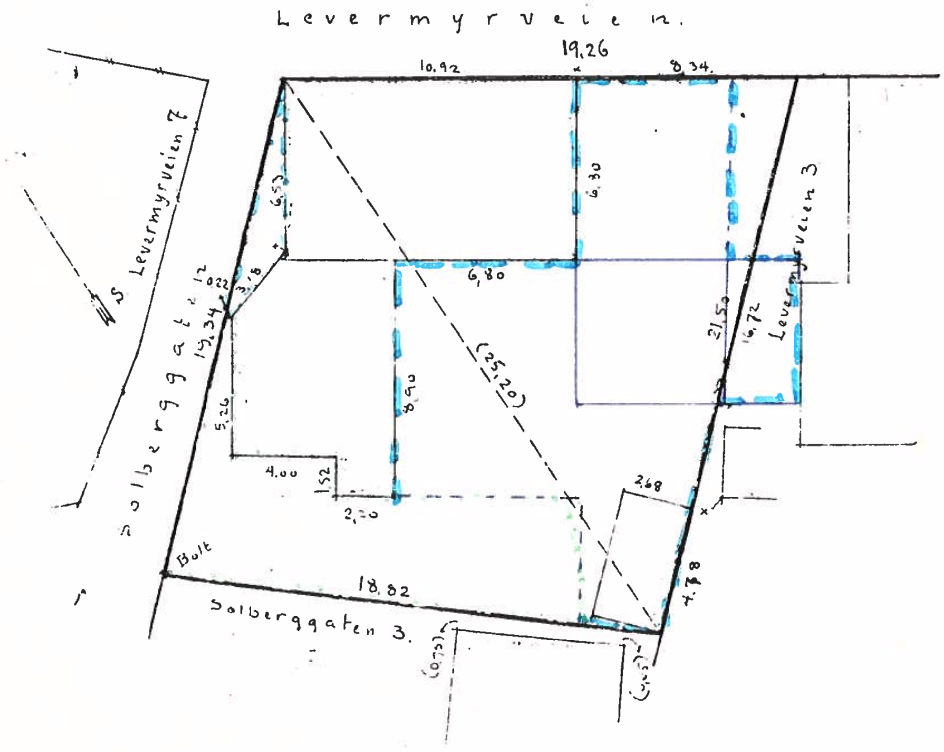
KART

i målestokk 1:250 over

Jacob Tvetens eiendom, Levermyrveien 5, br nr. 442 i Grimstad by.

Anm: Røde linjer betegner grensene.

Grundens flateinnhold utgjør 381,52 m², derav bebygget 134,24 m²



Tomt som følger med Seksjon nr. 3 ... Levermyrveien 5

Tomt som følger med Seksjon nr. 2 ... Levermyrveien 5

Oddvar Holvik
som selger

Vår ref: 39-0001/26
Arendal, 14.01.2026

Megleropplysninger på Levermyrveien 5 - gnr. 200, bnr. 919, snr. 1 (Ideell andel 1/1) i Grimstad kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Sissel Margareta Arnesen	Narestø 132, 4810 Eydehavn	30.01.1947

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på	Sameiet Levermyrveien 5			
Styreleder	Navn: Jon Marius Mathiassen	Tlf.: 95890048	E-post.: jonmariusm@gmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 200	Bnr.: 919	Snr.:	Kommune: 4202
Sameiets org.nr:	ikke registrert	Tomten er [x] eiet [ ] festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	[ ] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet? ikke kjent		
Foreligger det ferdigattest?	[ ] Ja [x] Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	[ ] Ja [ ] Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: SP495218.13.1			
Har sameiet hussoppforsikring?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	[ ] Ja [x] Nei	Plassens nummer:	ingen	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	-			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	[ ] Ja [x] Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

DYREHOLD		
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Se vedtekter

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1						
2						

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr	

Har sameiet formue?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 1021,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	siste dag mnd	Fellesutgiftene inkluderer: Forsikring og noe vedlikhold.		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	

GEBYR			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Det er avtalt vedlikehold/dugnad med lik del på seksjonene for maling av mur u.etg/snr1 og maling av vegg mot hage snr2. Fellesutgifter dekker ordinær drift. Begrenset oppspart til større vedlikehold. Ved større vedlikehold kan økte fellesutgifter/ekstra innbetaling/felleslån bli nødvendig etter vedtak; ny eier deltar på lik linje med øvrige

For Mangler data

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post t.mjaasund@nordvikbolig.no.

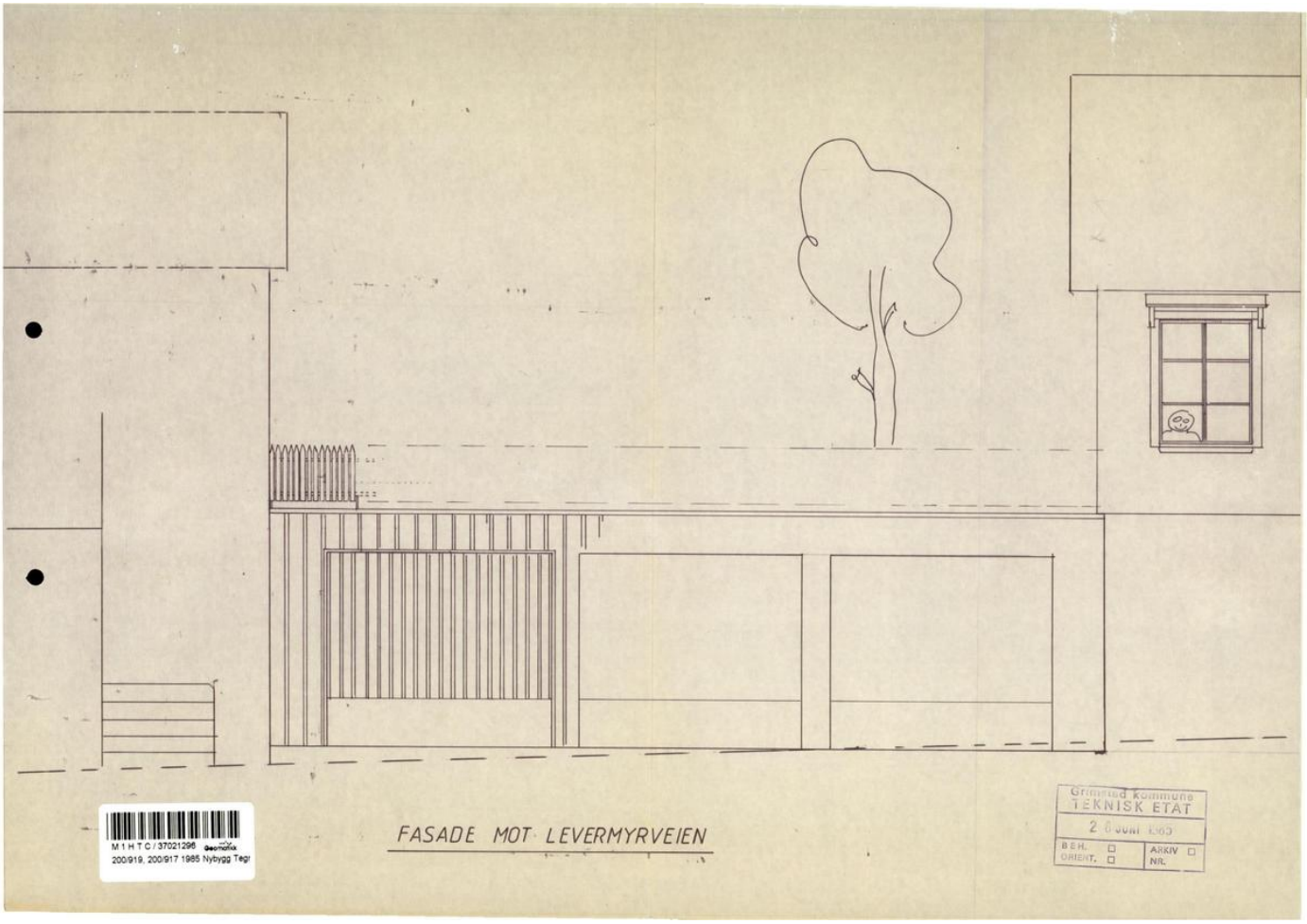
På forhånd takk!

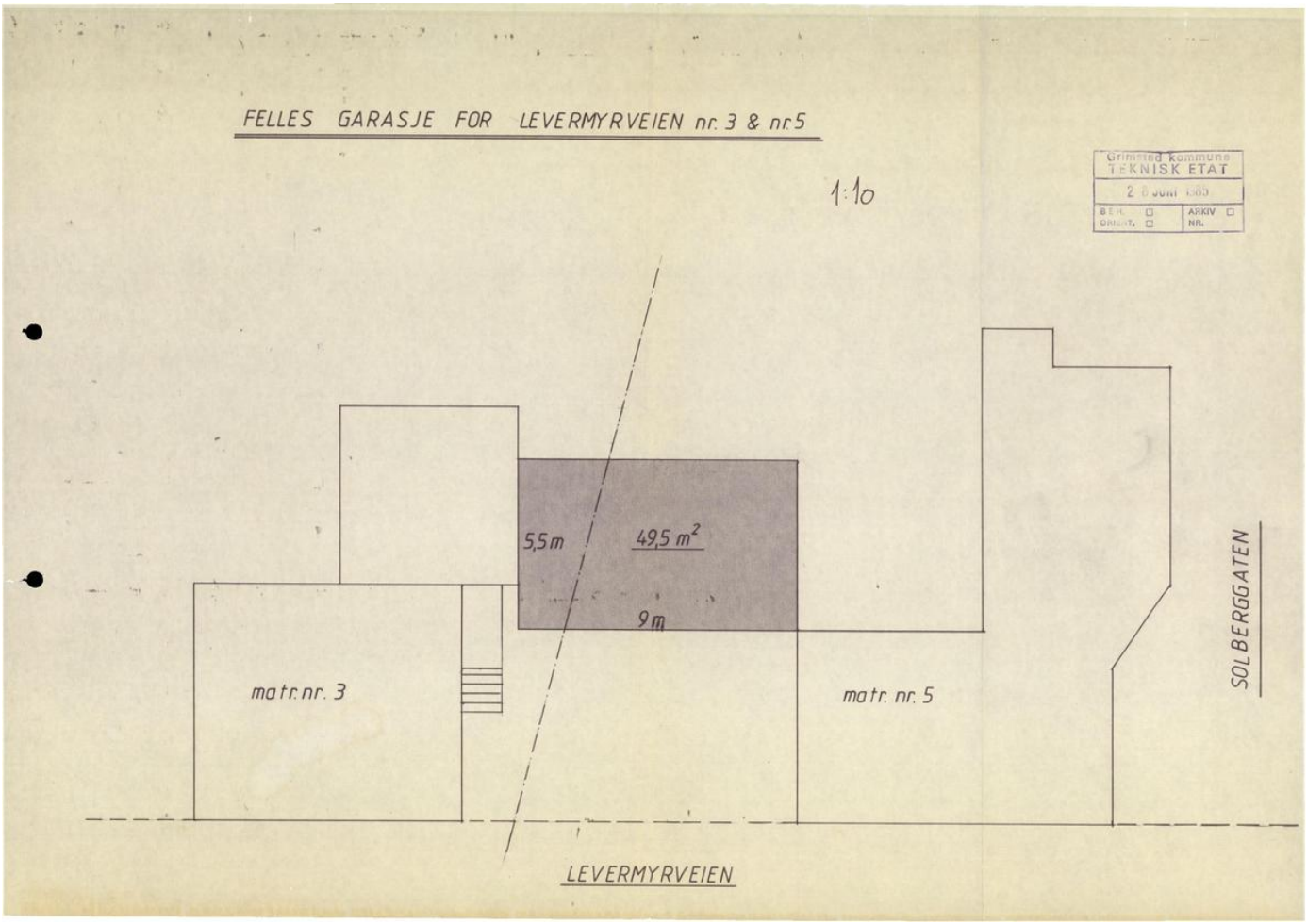
Faktura kan sendes til:

Arendal Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 932433192
Kirkegaten 5
4836 Arendal

Med vennlig hilsen

Turid Mjaasund
Medhjelper/Kontorsjef
+47 950 01 021 / t.mjaasund@nordvikbolig.no


FASADE MOT LEVERMYRVEIEN
Grimstad kommune
TEKNISK ETAT
BER. ☐
ORIENT. ☐
ARKIV ☐
NR.


FELLES GARASJE FOR LEVERMYRVEIEN nr. 3 & nr. 5
1:10
Grimstad kommune
TEKNISK ETAT
BER. ☐
ORIENT. ☐
ARKIV ☐
NR.
5,5 m
49,5 m²
9 m
matr. nr. 3
matr. nr. 5
SOLBERGGATEN
LEVERMYRVEIEN

Grimstad kommune
Adresse Postboks 123, 4891
Telefon

Utskriftsdato: 12.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 919 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Levermyrveien 5, 4878 GRIMSTAD
Referanse: 39-0001/26

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar
Vi har ikke funnet ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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.

Kommune
Kontoret

Avdeling
Postboks
0000 STED
NO 000 000 000 MVA

Telefon: Se baksiden
eFakturaref.: 01064301

Arnesen Sissel Margareta
Narestø 132
4810 EYDEHAVN

Fakturert	08.01.2026	Termin/År	1 / 2026
Forfall	20.01.2026		
Gårds-/bruksnr.	200.919.0.1 / 0		
Eiendom	Levermyrveien 5		
Eierkontakt	Arnesen Sissel Margareta		
KID	26010000010643016		
Bruksnavn			

1. Termin 2026. Kommunale avgifter

Fakturanr.: 426861

Vare	Avgift		Terminbeløp eks. MVA	MVA grunnlag	MVA	Å betale
Abonnement avløp		Abonnement avløp | 01.01.2026 - 31.01.2026 | 1,00 stk | Årsbeløp kr 2 372		197,63		
Abonnement vann		Abonnement vann | 01.01.2026 - 31.01.2026 | 1,00 stk | Årsbeløp kr 1 357		113,08		
Avløp forbruk		Avløp forbruk | 01.01.2026 - 31.01.2026 | Enhetspris 13,98 pr m3		174,75		
Eiendomsskatt bolig		Eiendomsskatt bolig | 01.01.2026 - 01.02.2026 | 657 000 x 3,60 promille| Årspris 2 365		197,08		
Feie/Tilsynsgebyr		Feie/Tilsynsgebyr | 01.01.2026 - 01.02.2026 | 1 stk | Årsbeløp kr 452,48		37,71		
Vann forbruk		Vann forbruk | 01.01.2026 - 31.01.2026 | Enhetspris 7,60 pr m3		95,00		
0	Test		815,25	580,46	87,06	902,31
					87,06	902,31

1XXX XX XXXXX

902,31

20.01.2026

Termin/År 1 / 2026
Gårds-/bruksnr. 200.919.0.1 / 0

Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4202	Grismtad	200	919		1

Adresse til bygningen	Levermyrveien 5, 4878 Grimstad
Avtalenr.	10643
Kundenr.	127656

	JA	NEI
Restanse pr. dags dato på eiendom:		X
Beløp inkl. mva:		
Fakturakopi vedlagt:		X
Forfallsdato:		
	Måned	**Kvartal**
Siste fakturerte termin:	Januar	
Antall terminer (valgt av kunde):		12

Kommentarer: Faktura for januar er sendt med forfall 22/1-26

Dato: 07.01.2026

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

Med vennlig hilsen

Agder Renovasjons IKS

Dalenveien 347

4849 Arendal

Grimstad kommune
Adresse Postboks 123, 4891
Telefon

Utskriftsdato: 07.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 919 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Levermyrveien 5, 4878 GRIMSTAD
Referanse: 39-0001/26

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

Kommentar
Eiendommen har en e-skatt på kr 2365 i året.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Skatteetaten

Dato
06.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4202 GRIMSTAD

Gnr 200 Bnr 919 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Levermyrveien 5, 4878 GRIMSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 347 501
Som sekundærbolig:	kr 1 390 003

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

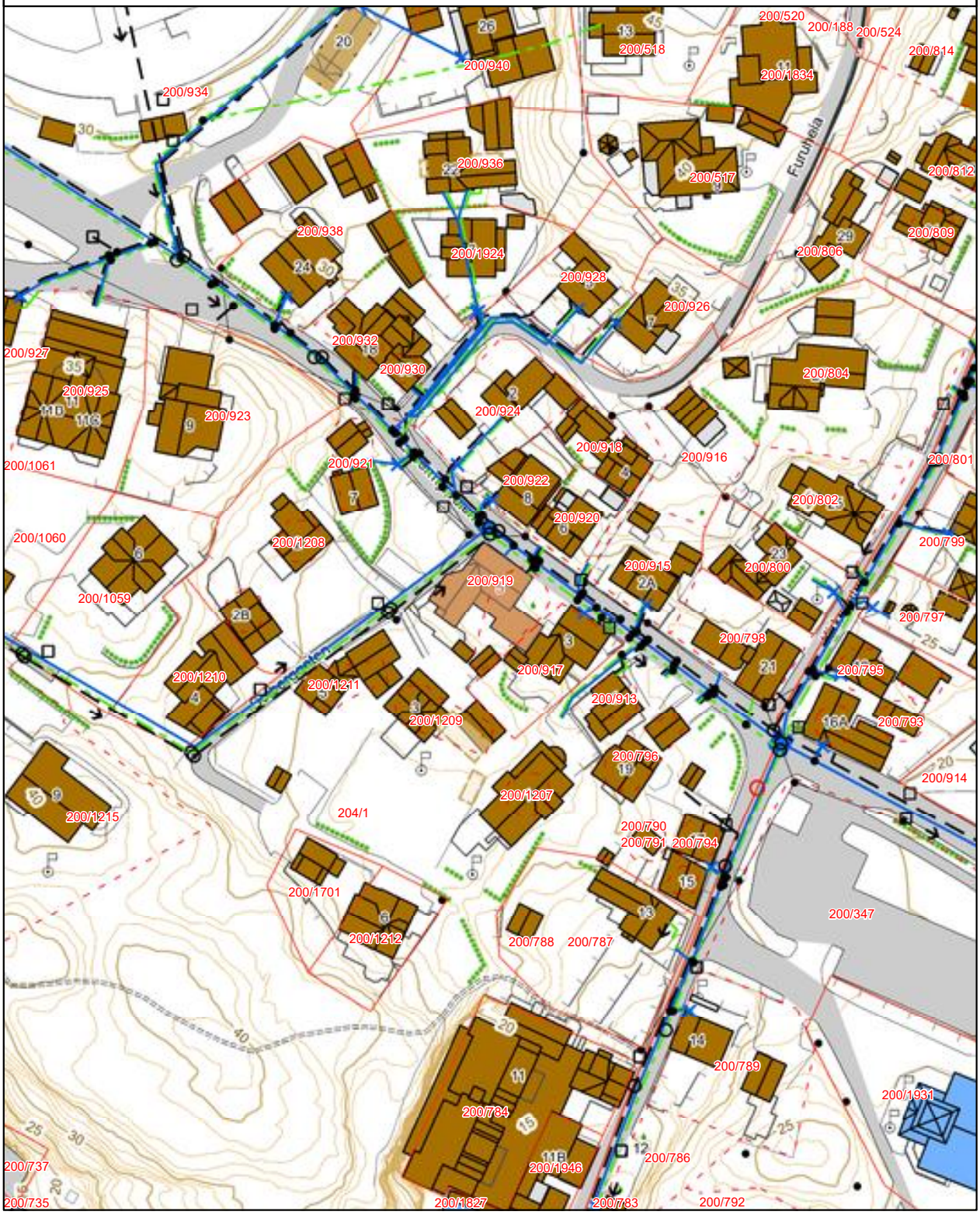
Ledningskart

Adresse: Levermyrveien 5, 4878 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/919/0/1

Grimstad kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 168 m□
Dato: 2026-01-06

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

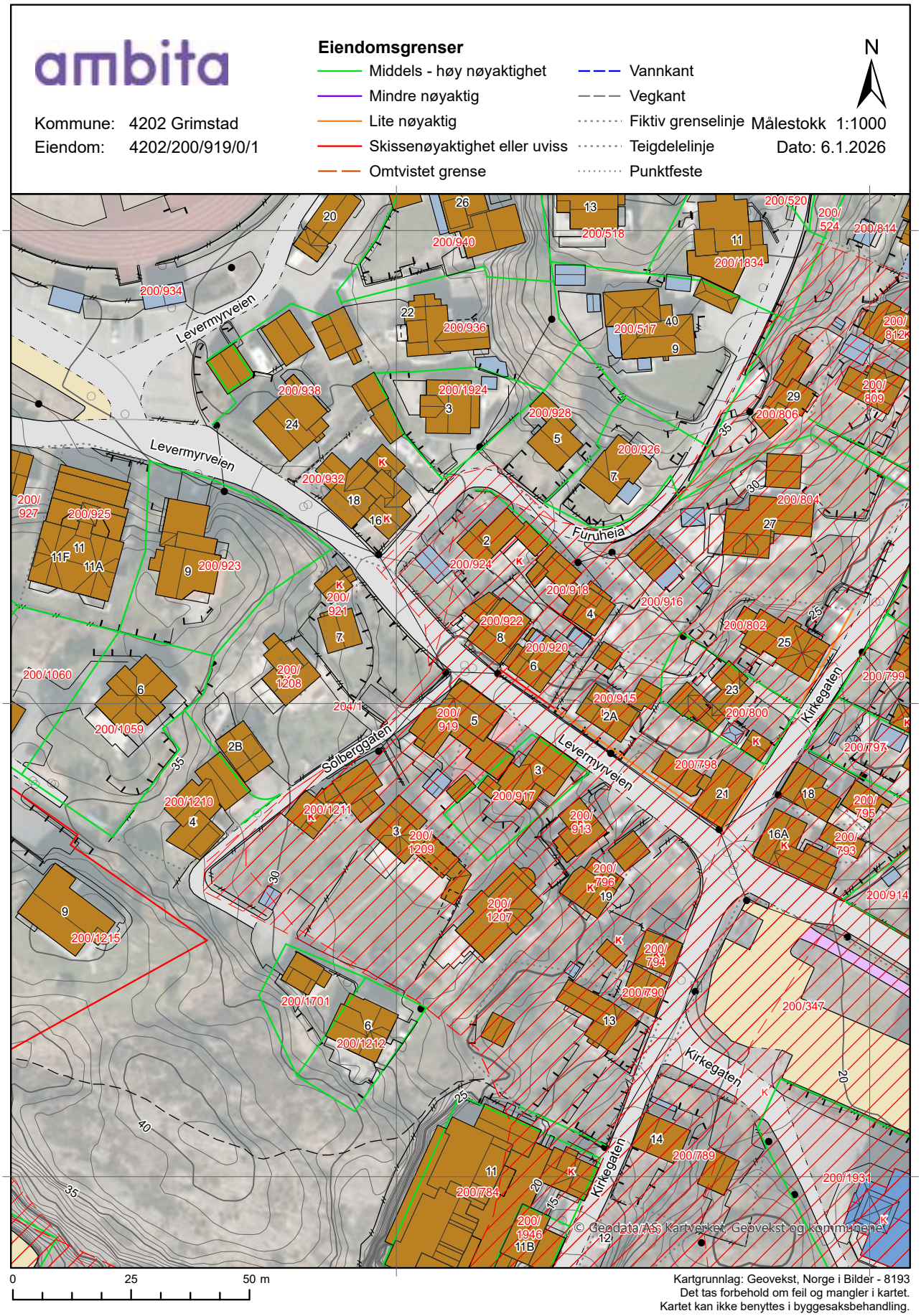
Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

Eiendomsgrense usikker 15-199 cm

Eiendomsgrense usikker > 200 cm

Vann og avløp




ambita
Kommune: 4202 Grimstad
Eiendom: 4202/200/919/0/1
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 6.1.2026
Levermyrveien
Furuheia
Kirkegaten
Solberggaten
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

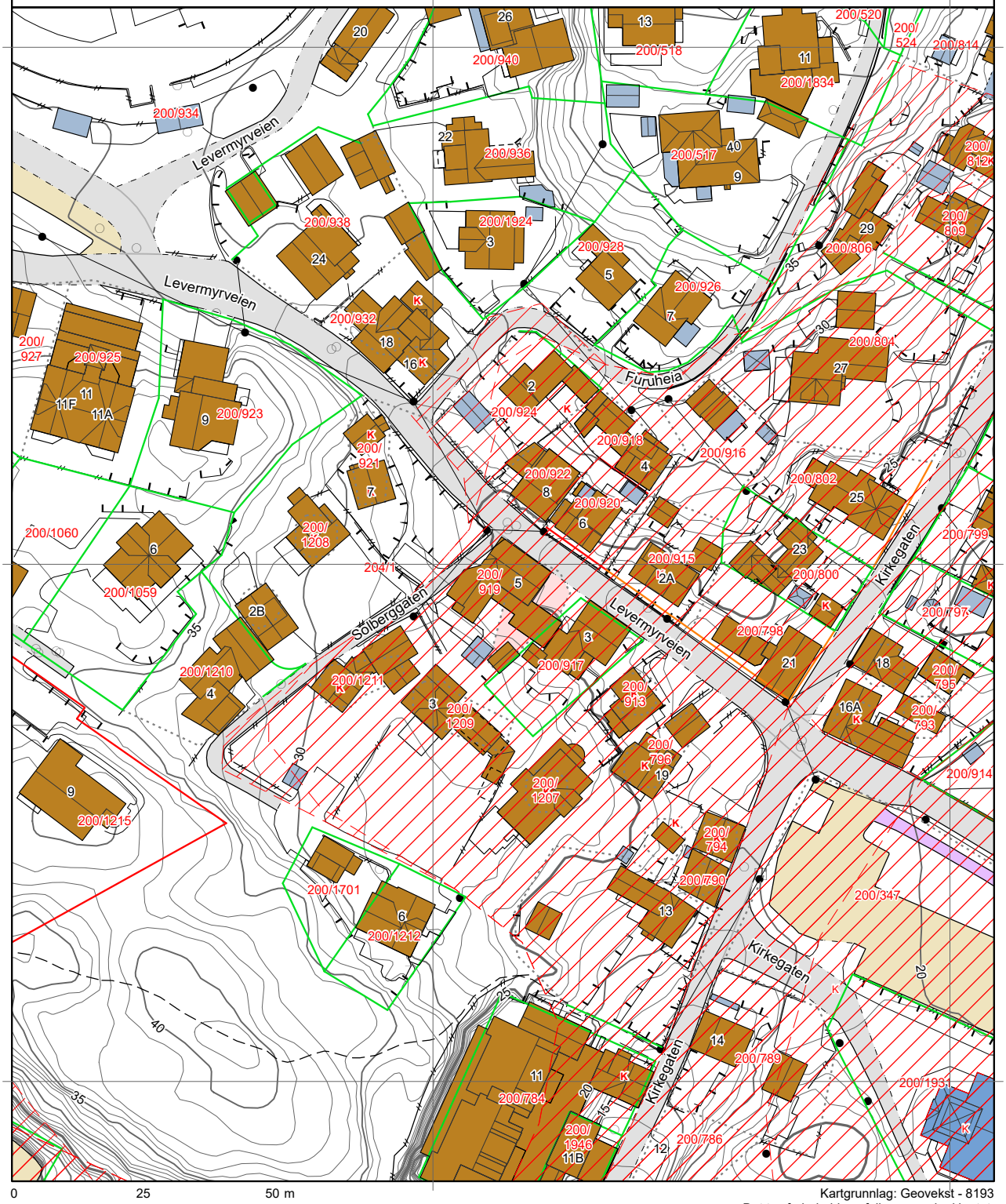
Kommune: 4202 Grimstad
Eiendom: 4202/200/919/0/1

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 6.1.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring



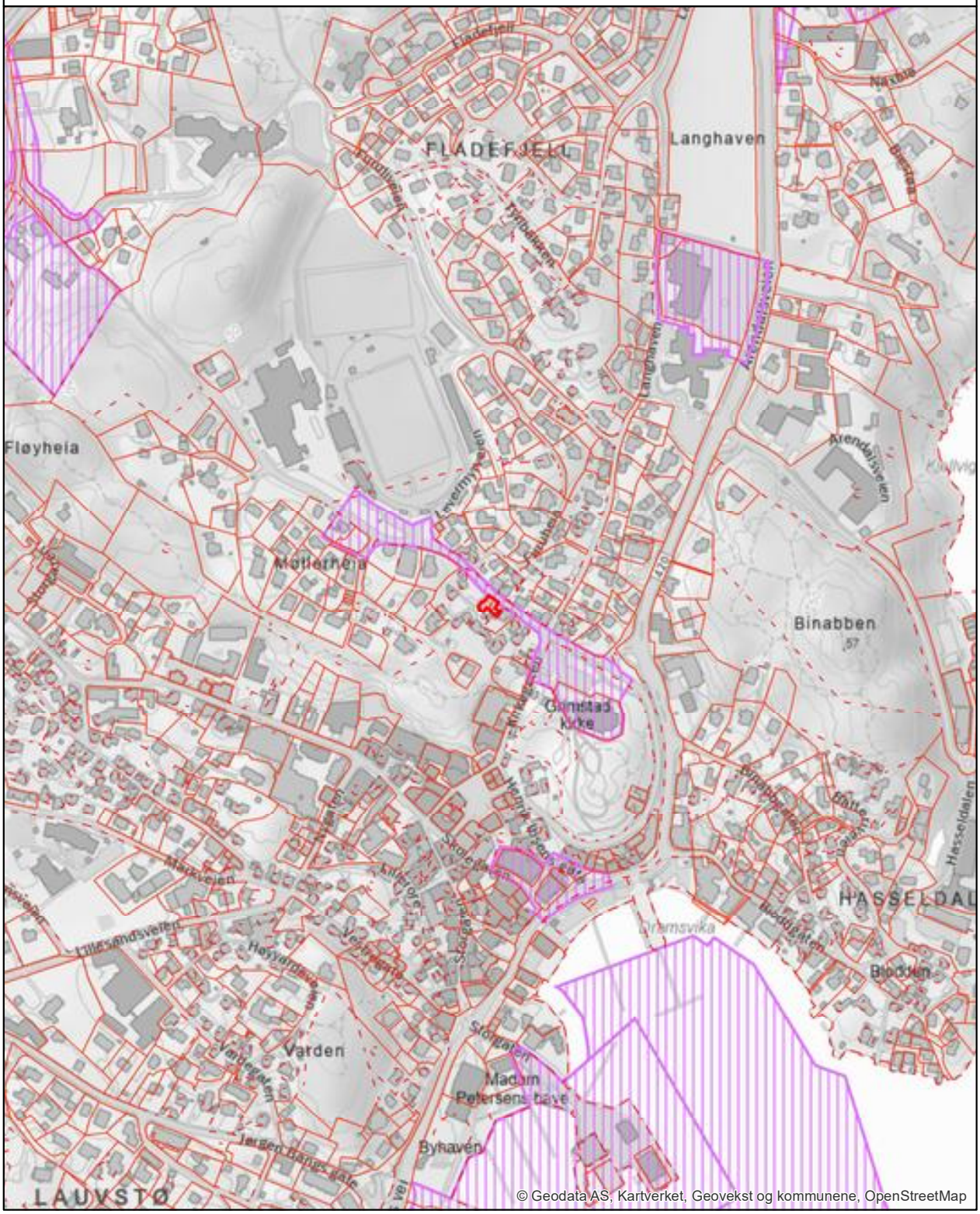
Arealplaner under arbeid

Adresse: Levermyrveien 5, 4878 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/919/0/1
Planident: 374,361
Plannavn: Levermyrveien 15 og 17, Smith Petersens gate 7

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-01-06

Grimstad kommune

N



Reguleringsplan

Adresse: Levermyrveien 5, 4878 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/919/0/1

Planident: 75
Ikrafttredelsesdato: 11.11.1991
Plannavn: GRIMSTAD SENTRUM

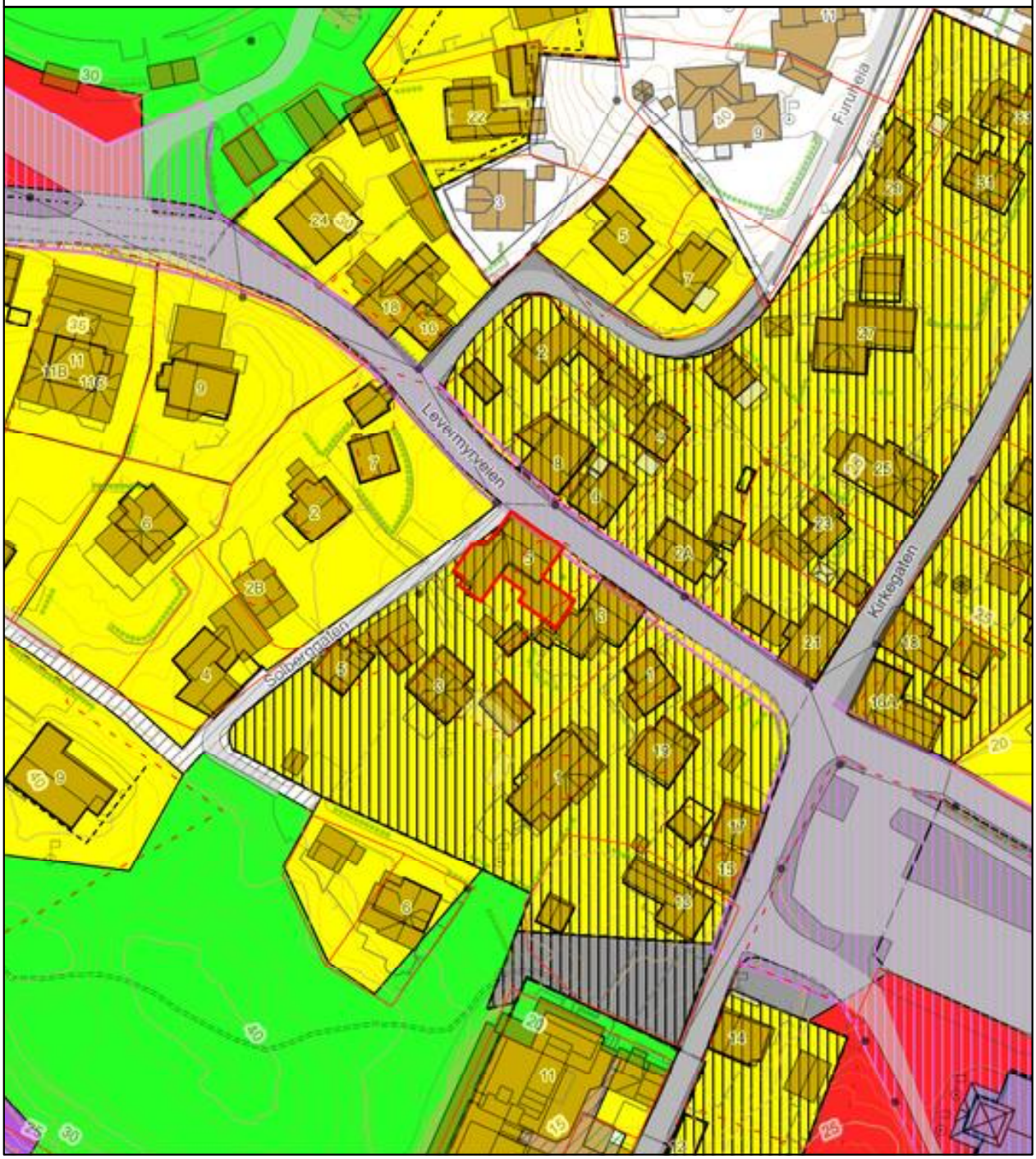
Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-01-06

Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- OmrDerByplanenErGjeldende
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for forretning
- Områder for industri / lager
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig kirke
- Kjørevei
- Parkeringsplass
- Annet friområde
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- 3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

REGULERINGSPLAN FOR GRIMSTAD SENTRUM

REGULERINGSBESTEMMELSER

INNHOLD:

KAP. 1: REGULERINGSPLANEN.

KAP. 2: REGULERINGSFORMÅL.

KAP. 3: FELLES BESTEMMELSER.

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

KAP 1. REGULERINGSPLANEN.

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

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

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

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

Confidential

KAP. 2: REGULERINGSFORMÅL.

2.1 SPESIFISERING:

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

Confidential

KAP. 3: FELLES BESTEMMELSER.

3.0 MÅLSETTING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Confidential

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

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

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

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

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

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

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

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

Innenfor område B21 og del av område B20 tillates parkering i underetasje/kjeller med en størrelse på inntil 120 m^2.

Confidential

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

For område B21 og del av område B20, gjelder en Tu pr tomt på 24%.

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

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

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

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



Prinsipper for utførelse med møne max. Kote 25.00

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

Confidential

Gesimshøyde er høyde til skjæring mellom ytterveggens ytre flate og ytre takflate. Når bygningen er frittliggende, måles gesimshøyden i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I tett bymessig bebyggelse skal gesimshøyden tilfredsstille kravet både mot fortau/gate og mot gårdsplass/tun.
Når bygningen er frittliggende, måles mønehøyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I tett bymessig bebyggelse skal mønehøyden tilfredsstille kravet både mot fortau/gate og mot gårdsplass/tun.

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

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

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

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

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

Innenfor område B21 og del av område B20 tillates flate tak.

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

Innenfor område B21 og del av område B20 tillates flate tak.

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

3.23 UTENDØRS ANLEGG:

Confidential

Utendørs anlegg skal harmonere med hvert enkelt områdes karakter og opprinnelige utforming.

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

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

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

KAP. 4: SPESIELLE BESTEMMELSER.

4.1 BYGGEOMRÅDE: BOLIGFORMÅL B 1 - B 34.

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

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

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

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

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

4.2 BYGGEOMRÅDE: NÆRINGSFORMÅL N 1 - N 16.

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

Confidential

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.6.1 Sentrumsformål (SF1-3)

Confidential

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

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

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

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

4.3.6.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (T1)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Confidential

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

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

4.3.7.2 Kjøreveg (o_KV)
Feltet er avsatt til kjøreveg.

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

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

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

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

4.3.8 GRØNNSTRUKTUR

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

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

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

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

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

Confidential

- Innenfor #3 k+21

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

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

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

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

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

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

4.5 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE: HAVNEFORMÅL H 1 (SJØAREAL).

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

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

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

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

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

Confidential

forstyrrer nær- og fjernvirkninger av friområde.

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

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

4.7.2 FELLES AVKJØRSEL MELLOM B 13 OG B 15:
Felles avkjørsel mellom B13 og B15 skal stenges for motorkjøretrafikk når tunneladkomst T1 er etablert, hvoretter kjøreadkomst skal skje via område B35.

4.8 FRIOMRÅDE SJØ FS 1.

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

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

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

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

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

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

4.9.5 RIVING:
Riving er ikke tillatt.

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

Confidential

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Confidential

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

4.9.17 EKSISTERENDE TRÆR:
Eksisterende trær må ikke fjernes.

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

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

4.11 SPESIALOMRÅDE: ANLEGG I SJØEN AS 1 - 3.

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

4.12 SPESIALOMRÅDE: FRILUFTSOMRÅDE FL 1.

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

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

4.13 SPESIALOMRÅDE GO-CARTBANE, GO1

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

Confidential

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

Confidential

Kommuneplan

Adresse: Levermyrveien 5, 4878 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/919/0/1

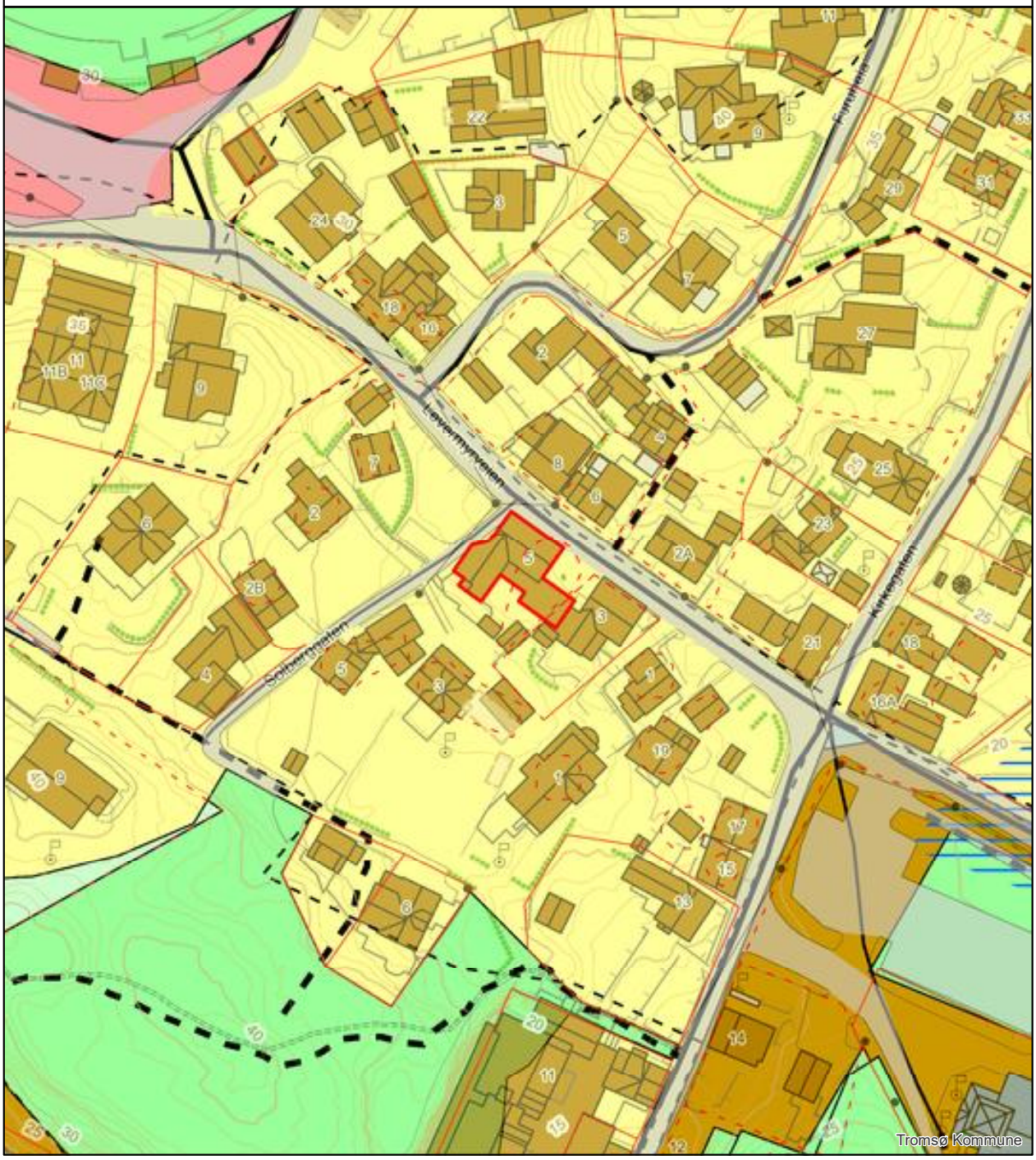
Planident:	0
Ikrafttredelsesdato:	21.10.2019
Plannavn:	Grimstad
Bestemmelser:	https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0
Formål:	Boligbebyggelse nåværende

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-01-06

Hensynssone:



Kommuneplan

Tegnforklaring -

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

presentasjon

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

KpArealformalOmrade

KAO_Presentasjon

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

Kommunedelplan

Adresse: Levermyrveien 5, 4878 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/919/0/1
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

Formål:

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-01-06



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

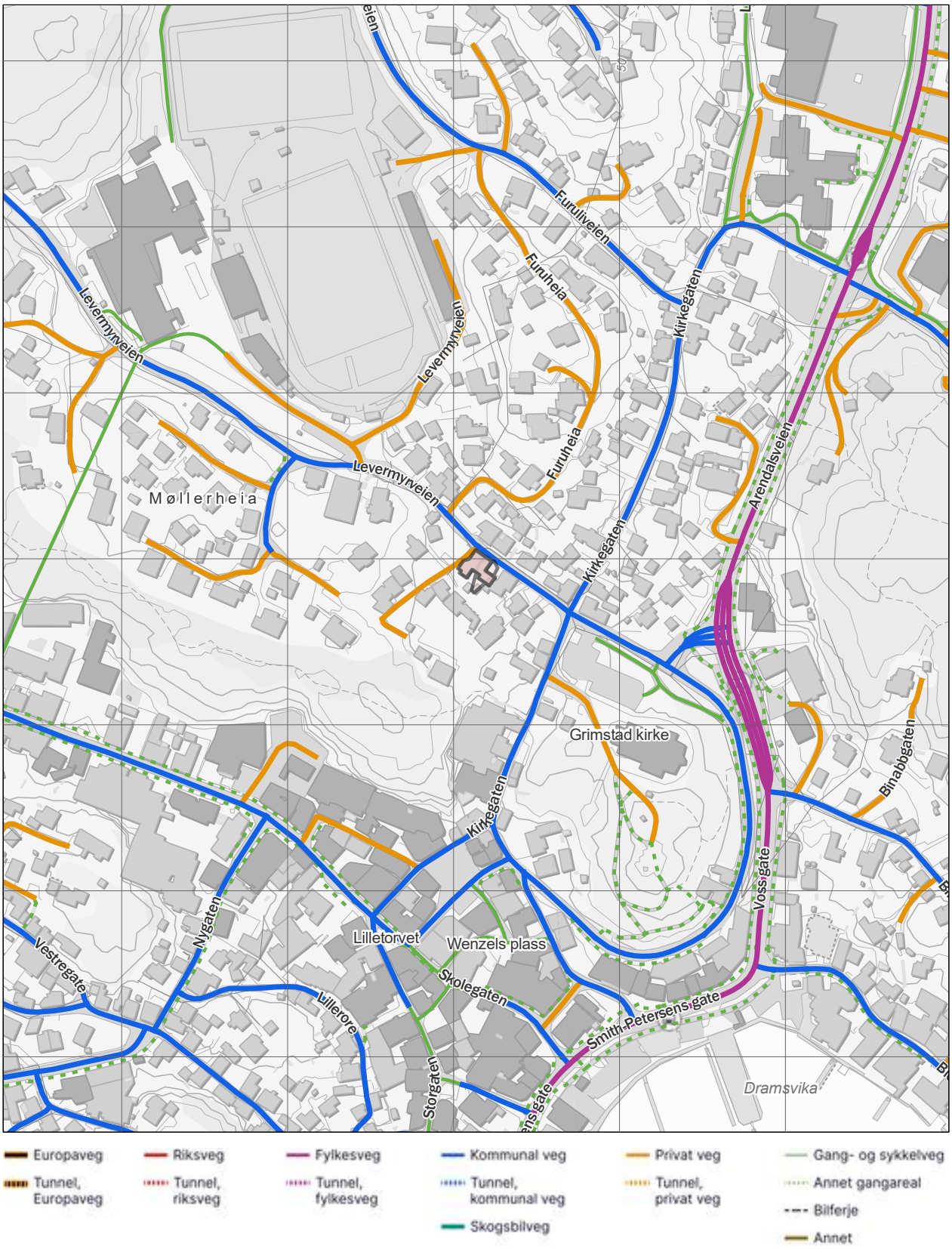
Motorferdsel i utmark F
Motorferdsel i utmark N
Småbåtled F
Småbåtled N
Skipsled F
Skipsled N
Kollektivtrase (tunnel) F
Kollektivtrase F
Kollektivtrase (bru) F
Kollektivtrase (tunnel) N
Kollektivtrase N
Kollektivtrase (bru) N
Taubane F
Taubane N
Sporveg (tunnel) F
Sporveg F
Sporveg (tunnel) N
Sporveg (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

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Grimstad
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 200/919/0/1
Adresse: Levermyrveien 5, 4878 GRIMSTAD

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 06/01/2026



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

Utskriftsdato: 06.01.2026

Agder Renovasjon IKS

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4202	**Gårdsnr.**	200	**Bruksnr.**	919	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Levermyrveien 5, 4878 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**
Nedgravd Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1532.31	1/1	0 %	1 532,31 kr
Restavfallsgebyr Nedgravd	25%	1 stk	3575.39	1/1	0 %	3 575,39 kr
					Sum	**5 107,70 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Meglerpakke

Opplysningene i pakken er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen.

Informasjon om produktene i leveransen:

Grunnkart
Produseres automatisk. Kart med eiendomsgrenser, veier og bygninger.

Ledningskart
Produseres automatisk. Grunnkart med vann – og avløpsledninger.

Veikart
Produseres automatisk. Grunnkart med veistatus.

Gjeldende arealplan m/bestemmelser
Produseres automatisk. Viser plansituasjonen for eiendommen ved kartutsnitt av kommuneplanen, reguleringsplan og bestemmelser for gjeldende reguleringsplan. Aktuelle formål oppgis.

Dersom eiendommen vises med skravert hvit bakgrunn gjelder kommunedelplan for Grimstad byområde (Byplanen).

Arealplaner under arbeid
Produseres automatisk. Kart som informerer om det pågår reguleringsarbeid i nærheten av, eller på eiendommen.

Matrikkelkart
Produseres automatisk. Detaljert eiendomskart med opplysninger hentet fra matrikkelen pr. dags dato (kartdelen). Viser eiendomsgrenser for alle tilhørende teiger, grensens kvalitet og koordinatverdier.

Matrikkelrapport
Produseres automatisk. Rapport med opplysninger hentet fra matrikkelen (bokdelen). Viser aktuelle eiendoms- og bygningsopplysninger registrert pr. dags dato. Opplysningene i rapporten er noe forenklet i forhold til det lovhjemlede matrikkelbrevet, men datagrunnlaget og kvaliteten er identisk.

Bygningstegninger
Godkjente bygningstegninger som finnes i kommunens arkiv. Dette hentes manuelt av saksbehandler i kommunen. Normal leveringstid er innen 5 virkedager.

Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23
Telefon: 37 25 03 00
E-post: postmottak@grimstad.kommune.no
Org.nr.: 864964102
www.grimstad.kommune.no

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Ferdigattest leveres når det foreligger. Dersom ferdigattest ikke finnes leveres midlertidig brukstillatelse om det foreligger. Dette gjøres manuelt av saksbehandler i kommunen. Normal leveringstid er innen 5 virkedager.

Kommunale avgifter og gebyrer
Produseres automatisk. Viser siste tre fakturerte terminer med kommunale avgifter og gebyrer. Tabellen gir nødvendig informasjon om det er offentlig vann og avløp tilknyttet eiendommen. For leiligheter i sameier og borettslag kan enkelte kommunale avgifter og gebyrer inngå i fellesutgifter.

Vei, vannforsyning og avløpsforhold
Skjema som fylles ut manuelt av saksbehandler i kommunen. Inneholder opplysninger om eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Kontaktinformasjon
Har du spørsmål til denne leveransen kan du kontakte oss på:
eiendomsinfo@grimstad.kommune.no eller tlf 37 25 03 00

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 200, Bruksnr 919, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	4202	Grimstad
Adresse:				
Veiadresse:	Levermyrveien 5, gatenr 1470	**Grunnkrets:**	202	Levermyr 1
(fra bruksenhet)	4878 Grimstad	**Valgkrets:**	1	Grimstad
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	5060202	Grimstad
		Tettsted:	3523	Grimstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 1, Ideell Andel 70/286	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	20.03.1987	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	70/286
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	381,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4202/200/919	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4202/200/919/0/1	0,0
			Mottaker	4202/200/919/0/2	0,0
			Mottaker	4202/200/919/0/3	0,0
Seksjonering	Forretning:		Avgiver	4202/200/919	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/919/0/1	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Levermyrveien 5	H0101	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	3
Bygningsnr:	166831067			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
H02	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

DAGBOKFØRT
20 MAR 87 01863
SORENSKRIVEREN I
SAND

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	2oo	919		GRIMSTAD
2. Hjemmels-haver	Navn			Fødselsnummer
	Oddvar Holvik			[redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Rett kopi bekrefter
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
ANLAUG J. THORSEN

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 286	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	7o	21		
2	B	1o5	22		
3	B	111	23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		286	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

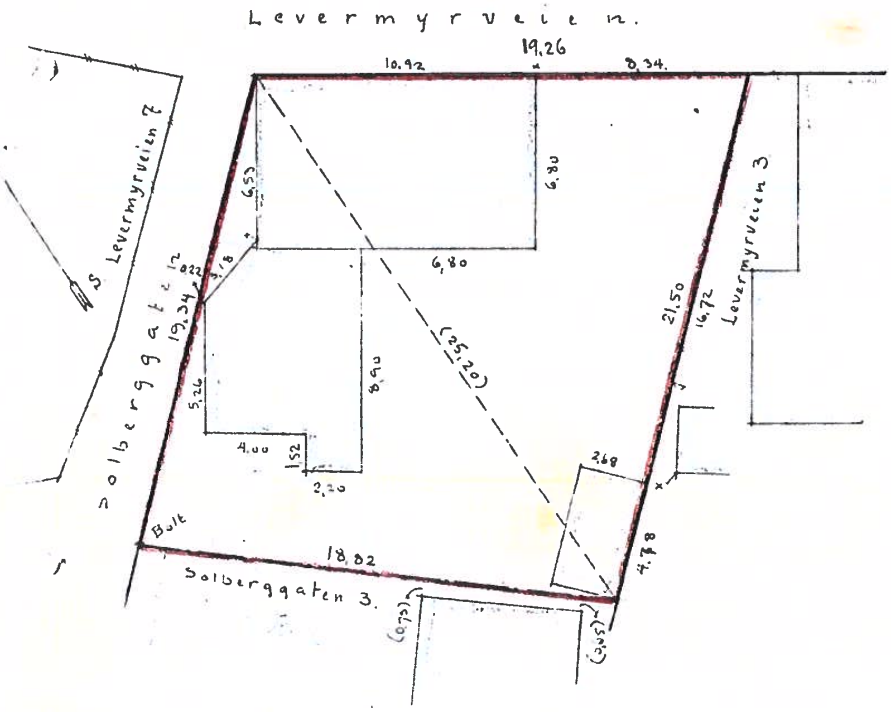
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
11.3.87	Oddvar Holand
Sted: Grimstad,	

Tinglysingsstempel

KART

i målestokk 1:250 over

Jacob Tvetens eiendom, Levermyrveien 5, br nr. 442 i Grimstad by.
Anm: Røde linjer betegner grensene.
Grundens flateinnhold utgjør 381,52 m², derav bebygget 134,24 m²

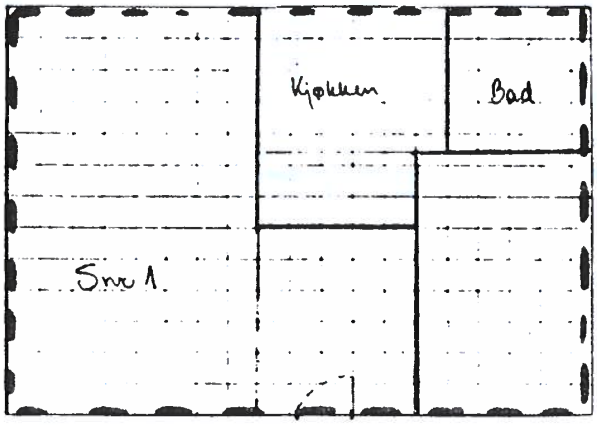


Til stadskonduktøren betales:
for måling, opptegning og kart kr. 75,-

(2)

Gnr 200, bnr 919
Leveanmyr. 5 - GRIMSTAD KOMMUNE

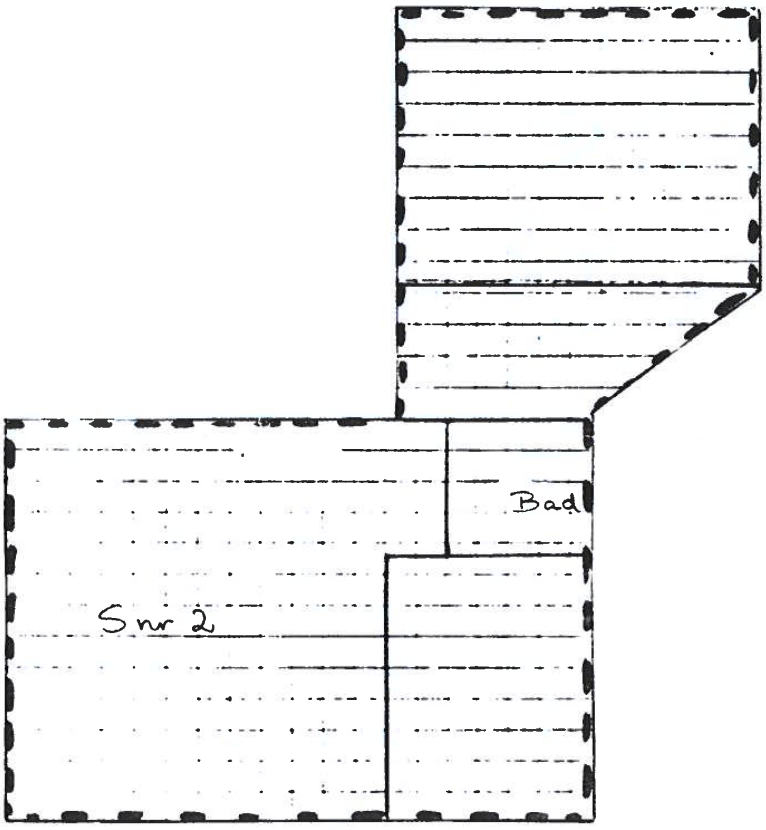
PLAN: UNDERETASJE - 70 m²



Rett kopi bekreftes:
STATSAUT EIENDOMSMEGLER
ANLAUG J. THORSEN

(3)

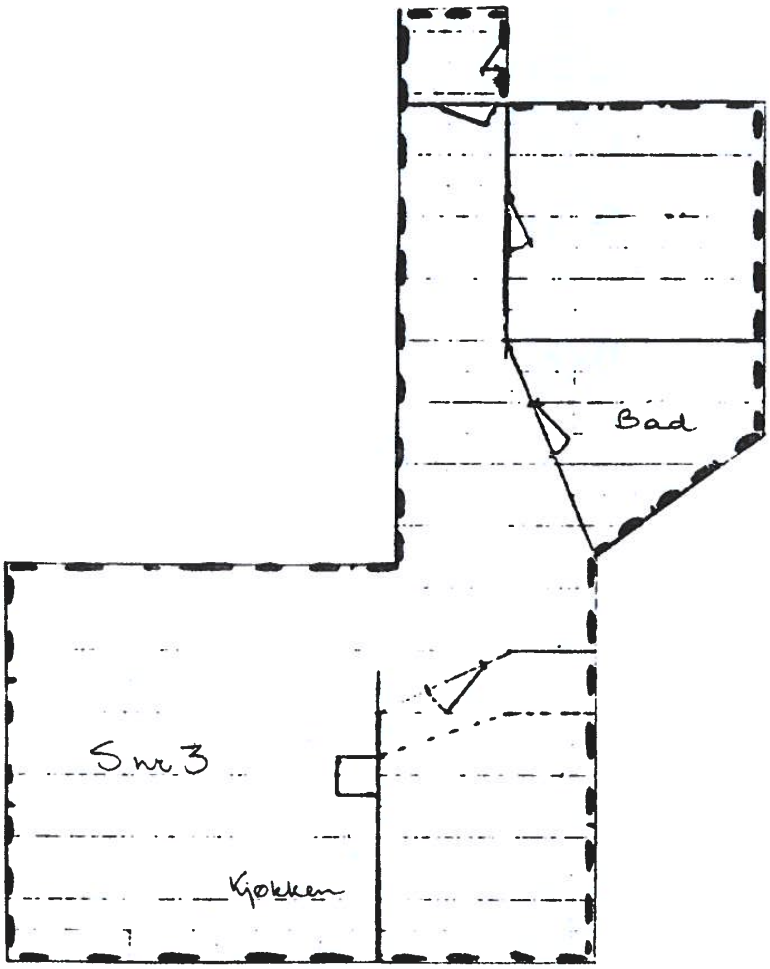
Gnr 200 - bnr. 919
Leverenyr. 5 - GRIMSTAD KOMMUNE
Plan: 1. etg. - 105 m²



Rett kopi bekreftes:
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
ANLAUG J. THORSEN

(4)

Gnr 200, bnr. 919,
Leilighet nr. 5 - GRIMSTAD KOMMUNE
Plan : 2. etg. - 111 m²

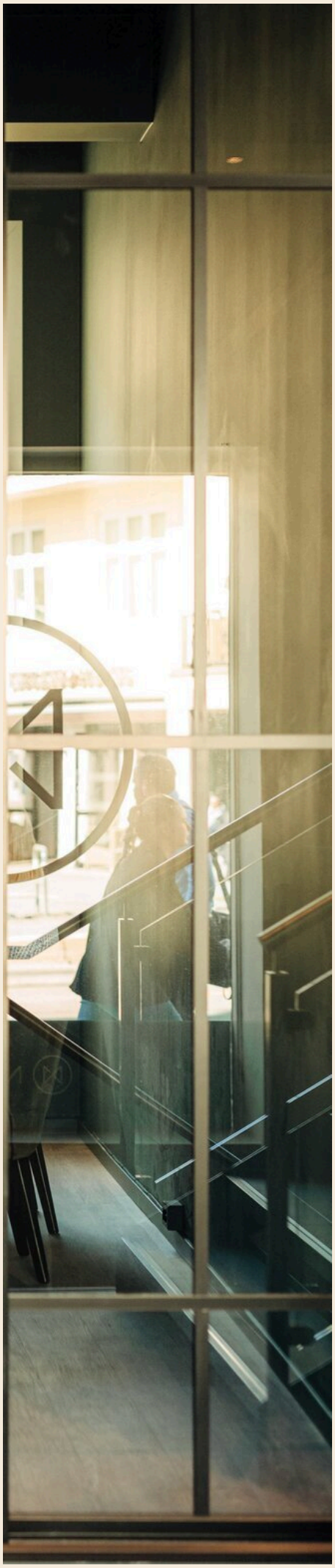


Rett kopi bekrefter:
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
ANLAUG J. THORSEN

Velkommen til

Nordvik Arendal

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 39-0001/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Levermyrveien 5 4878 GRIMSTAD
Matrikkel: Gnr 200, bnr 919, snr 1 (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
Arendal Eiendomsmegling AS
e.guttormsen@nordvikbolig.no
404 08 024