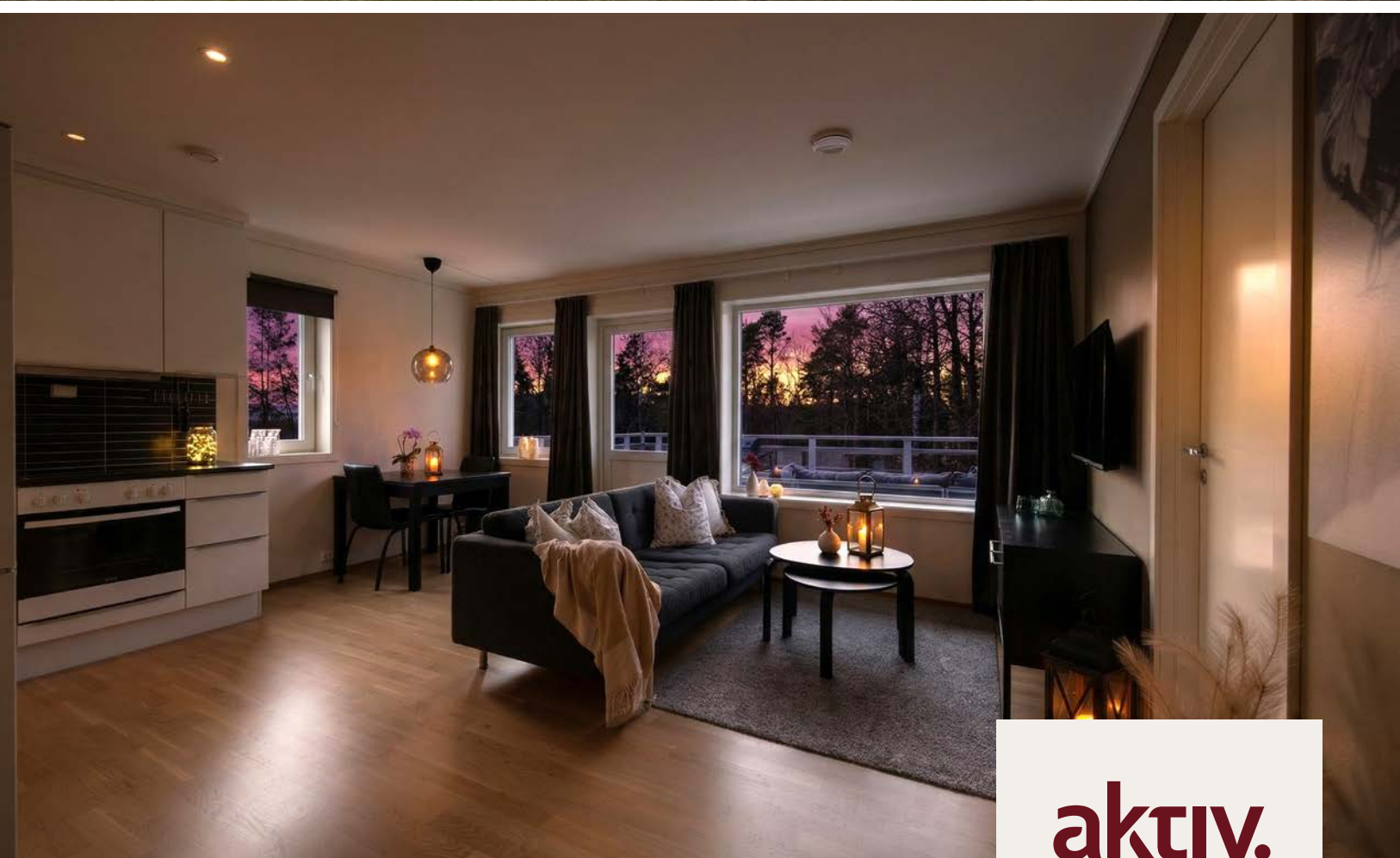




aktiv.



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Martine Strand

Mobil 936 15 788

E-post martine.strand@aktiv.no

Aktiv Grimstad

Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD. TLF. 400 00 668

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 590 000,-
Omkostn.: Kr 66 140,-
Total ink omk.: Kr 2 656 140,-
Felleskostn.: Kr 1 700,-
Selger: Hege Henriksen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 49/55 kvm
Tomtstr.: 1074.7 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 83, bnr. 60
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1415260017

Kjæråsen - Lettstelt 3-roms leilighet med god standard og vestvendt terrasse

Velkommen til en lettstelt og fin 3-roms selveierleilighet i Kjæråsen. Denne boligen ligger i et attraktivt område med gode solforhold og nærhet til både skoler og barnehager. Nærhet til strender og flotte turområder, samt snarvei over til Østerhus med vei videre til skoler.

Leiligheten ligger i 2. etasje og ble bygget i 2014 med normalt god standard. Leiligheten inneholder: Gang med skyvedørgarderobe, Åpen stue/kjøkkenløsning, bad og to soverom. Fra stuen er det utgang til en vestvendt og usjenert veranda på 16 kvm, perfekt for solrike dager. Det følger med en utvendig bod på 6 kvm. I tillegg overbygd inngangsparti med plass til lite bord og stoler. Parkeringsplass like foran bygget, samt god plass til gjesteparkering. Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	58
Energiattest	65
Nabolagsprofil	70
Andre vedlegg	72
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 55 kvm

TBA: 16 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 49 kvm Gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.

BRA-e: 6 kvm Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

16 kvm Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Fellesarealer foran leilighetsbygget ink. parkeringsplassen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1074.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Type tomt: Eiet. Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveier og parkeringsarealer. Tomten er solrik og sentral.

Beliggenhet

Kjæråsen 88B ligger i et attraktivt område i Grimstad, med gode servicemuligheter og enkel tilgang til offentlig transport. Området er ideelt for familier, med flere skoler i nærheten, inkludert Holviga barneskole og ungdomsskole, som begge ligger kun 6 minutters kjøretur unna. Grimstad International School og Drottningborg ungdomsskole er også lett tilgjengelige, med en kjøretid på 8 minutter.

For de yngste barna finnes Østerhus barnehage bare 5 minutter unna, mens Alven eventyrbarnehage i Trollvika og Hokus Pokus barnehage Grimstad ligger henholdsvis 6 og 7 minutter unna. Dagligvarehandelen er praktisk med Joker Holvika og Coop Extra Øygårdsdalen innen 6 minutters kjøretur, hvor sistnevnte også tilbyr posttjenester og har søndagsåpent.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med Støleveien bussholdeplass en 10 minutters spasertur fra eiendommen. Rise stasjon ligger 21 minutter unna, og Kristiansand Kjevik kan nås på 34 minutter med bil. For de som er glad i sport og fritidsaktiviteter, tilbyr Lillemyr vel løkke og Langemyr skole ballspill og fotballmuligheter, begge innen 5 minutters kjøretur. Treningssentre som Fresh Fitness Grimstad og Family Sports Club Grimstad er også i nærheten, med henholdsvis 7 og 6 minutters kjøretur.

Dette området gir en perfekt kombinasjon av rolig boligmiljø og nærhet til byens fasiliteter, noe som gjør det til et ideelt sted å bo for både familier og enkeltpersoner.

Kjæråsen 88B ligger i et attraktivt område med gode transportforbindelser og nærhet til viktige fasiliteter.

Dagligvarehandelen er praktisk med Joker Holvika og Coop Extra Øygårdsdalen begge innen 6 minutters kjøretur. Coop Extra tilbyr også post i butikk og har søndagsåpent.

Sportsentusiaster vil finne Lillemyr vel løkke og Langemyr skole ideelle for ballspill og fotball, begge bare 5 minutters kjøretur unna. For trening innendørs er Fresh Fitness Grimstad og Family Sports Club Grimstad tilgjengelige med henholdsvis 7 og 6 minutters kjøretid.

Dette området tilbyr en balansert kombinasjon av rolig nabolag og nærhet til nødvendige fasiliteter, noe som gjør det til et ideelt sted for både familier og enkeltpersoner.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, leiligheter og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Familier vil sette pris på nærheten til flere skoler. Holviga barneskole og ungdomsskole ligger bare 6 minutter unna, mens Grimstad International School og Drottningborg ungdomsskole er henholdsvis ca.8 minutters kjøretur fra eiendommen. Dahlske videregående skole er også lett tilgjengelig, med en kjøretid på ca.8 minutter.

For de yngste barna er Østerhus barnehage en kort 5 minutters kjøretur unna, og Alven eventyrbarnehage i Trollvika ligger 6 minutter fra eiendommen. Hokus Pokus barnehage Grimstad er også innen rekkevidde, med en kjøretid på ca. 7 minutter. Det er regulert til barnehage like i nærheten, men den er ikke bygget enda.

Offentlig kommunikasjon

Kort avstand til E-18 hvor det er ca 35 min i bil til Kristiansand sentrum og ca 25 minutt i bil til Arendal.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er fra 2014. Grunnmuren består av såle på mark. Kledningen er av type liggende og er lektet/sløyfet ut fra vindspærren. Taket er av type saltak. Tekkingen er med betongtakstein, og undertaket er med plater. Snøfangere er montert. Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Nedløp blir ledet i rør. Beslag over tak er montert. Vinduene og ytterdørene er i plast med isolerglass.

Det er en terrasse på vestsiden av boligen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2: Ingen.

Forhold som har fått TG3: Ingen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt: Terrasser og plattinger på terreng - Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer).

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Firmanavn: Max pfister 2020, Undertegnede 2025

Beskrivelse: 3 fliser i dusje ble byttet av Max pfister 09.06.2020. 2 fliser i dusjen ble byttet juli 2025 av undertegnede.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Max pfister 2020, Undertegnede 2025

Beskrivelse: Tre fliser byttet i dusje grunn sprekk i flis. Undertegnede byttet to fliser i dusjen grunn sprekk i flis.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: VM-bygg 2020

Beskrivelse: Det ble funnet fuktskader utvendig i vinduskarmen 06.06.2020 av tidligere eier (Ole Daniel Evensen). Det ble også observert i andre vinduer i sameiet. Ble byttet i Juli 2020.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Firmanavn: VM-bygg 2020

Beskrivelse: Det ble funnet fuktskader utvendig i vinduskarmen 06.06.2020 av tidligere eier (Ole Daniel Evensen). Det ble også observert i andre vinduer i sameiet. Ble byttet i Juli 2020.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Firmanavn: Undertegnede 2023

Beskrivelse: Gulv bak kjøleskaps har fått vannskade grunn dryppskålen til kjøleskapet har falt av og derfor kommet vann på gulvet og blitt skadet av det da u.t ikke har oppdaget det før en stund etterpå. Tiltak, prøvd å tørket opp med hårføner og håndkle bak.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Firmanavn: Undertegnede 2025

Beskrivelse: Det har noen sommre kommet litt «sukkermaur» inn på kjøkkenet via vegg fra bakkeplan. Beboere i første etasje sleit også med dette tidligere. Ikke snakket med de i om dette de siste årene. Men u.t har også hatt problemer med sukkermaur de siste årene uten om det siste året.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

Ja

Firmanavn: Nilsen ventilasjon 2024

Beskrivelse: Var feil ved ventilasjonsanlegget i juni 2024

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: AT ventilasjon AS 2025

Beskrivelse: Tok en grundig rens av ventilasjons kanalene i leiligheten september 2025

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Østerhus elektro 2022

Beskrivelse: Lagt opp ny kurs med stikk kontakt utvendig ved trapp.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Har søkt om endring av innvendig bod til soverom.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Tidligere salgsrapport.

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

Ja

Firmanavn: Skalle & Øina Håndverk AS 2025

Beskrivelse: Bygget ble vasket og malt juni/juli sommeren 2025. Det var styret i sameiet som ordnet med malerfirma og vaskefirma for vask og mailing av byggene i juni 2025. Skal etterspør kvittering. U.t malte trapp og inngangspartiet selv.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Firmanavn: Max pfister i 2020, undertegnede i 2025.

Beskrivelse: 3 fliser i dusje ble byttet av Max pfister 09.06.2020. 2 fliser i dusjen ble byttet juli 2025 av undertegnede.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Max pfister i 2020, undertegnede i 2025.

Beskrivelse: Tre fliser byttet i dusje grunn sprekk i flis. Undertegnede byttet to fliser i dusjen grunn sprekk i flis.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: VM-bygg i 2020.

Beskrivelse: Det ble funnet fuktskader utvendig i vinduskarmen 06.06.2020 av tidligere eier. Ble byttet i Juli 2020.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Firmanavn: VM-bygg i 2020.

Beskrivelse: Det ble funnet fuktskader utvendig i vinduskarmen 06.06.2020 av tidligere eier. Ble byttet i Juli 2020.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Firmanavn: Undertegnede i 2023.

Beskrivelse: Gulv bak kjøleskaps har fått vannskade grunn dryppskålen til kjøleskapet har falt av. Tiltak, prøvd å tørket opp med hårføner og håndkle bak.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Firmanavn: Undertegnede i 2025.

Beskrivelse: Det har noen somme kommet litt «sukkermaur» inn på kjøkkenet via vegg fra bakkeplan. God hygiene, sikring av matkilder og plassering av gift har gjort problemet minimalt.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Firmanavn: Nilsen ventilasjon i 2024.

Beskrivelse: Var feil ved ventilasjonsanlegget i juni 2024.

34. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: AT ventilasjon AS i 2025.

Beskrivelse: Tok en grundig rens av ventilasjons kanalene i leiligheten september 2025.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Østerhus elektro i 2022.

Beskrivelse: Lagt opp ny kurs med stikk kontakt utvendig ved trapp.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Godkjent av kommunen.

Beskrivelse: Har søkt om endring av innvendig bod til soverom.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Tidligere salgsrapport.

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

Ja

Firmanavn: Skalle & Øina Håndverk AS i 2025.

Beskrivelse: Bygget ble vasket og malt juni/juli sommeren 2025. U.t malte trapp og inngangspartiet selv.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etg. med følgende innhold:

BRA-i: Gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.

BRA-e 6 kvm: Utvendig bod.

TBA 16 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Leiligheten holder en gjennomgående god standard med parkett på de fleste gulv, samt malte, slette vegger i lyse og tidsriktige farger. Stuen fremstår som lys og innbydende, med store vindusflater og direkte utgang til en romslig og solrik balkong. Her er det god plass til både sofagruppe og spiseplass – perfekt for hyggelige sammenkomster.

Den åpne kjøkkenløsningen gir en luftig romfølelse og er utstyrt med laminat benkeplate og stilrene, hvite fronter. Kjøkkenet har gode arbeidsflater og leveres med både frittstående hvitevarer som kjøleskap og oppvaskmaskin, samt integrert keramisk koketopp og stekeovn.

Badet er delikat og helfliset med varmekabler i gulv, og fremstår som moderne og praktisk. Her finner du servant med underskap, speil og toalett, samt dusj med innfellbare dusjdører. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i praktisk nisje.

Ved inngangspartiet er det en praktisk bod med tilhørende romslig loft, som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Sameie:

2022:

- Utvendig stikkontakt.

Parkering

Hver leilighet har to parkeringsplasser (disse er inkludert i gjesteparkering).

Campingbiler, tilhengere og lignende skal fjernes. Det er ikke tillatt å parkere foran postkassestativet eller nødutgang – ingen unntak. Alle kjøretøy skal stå på oppmerkede plasser.

Solforhold

Leiligheten ligger solrikte beliggende. Morgensol ved inngangsparti, samt vestvendt veranda med sol fra formiddag til sene kvelden sommerstid.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 24531266

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med elektrisitet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Se vedlagte energiattest.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 590 000

Omkostninger kjøper

2 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

64 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

66 140 (Omkostninger totalt)

78 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

80 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 656 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 668 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 670 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 14 862 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt bolig: kr 2692,-

Vann forbruk: kr 1140,-

Abonnement vann: kr 1357,-

Avløp forbruk: kr 2097,-

Abonnement avløp: kr 2372,-

Mva. middels sats 15%: kr 1044,84,-

Renovasjon: kr. 4 159,02,-

Totalt: kr 14861,86

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 2 692,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 545 721 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 182 883 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/8

Felleskostnader inkluderer

Forsikring, brøyting og begrenset felles vedlikehold. Øking i fellesutgiftene fra kr. 1200,- til kr. 1700,- trer i kraft 01.05.2026.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 700

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Kjæråsen 82-88

Organisasjonsnummer

914175879

Om sameiet

Sameiet består av 8 eierseksjoner i Grimstad kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke fellesgjeld i sameiet.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 115 099,-.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styret har allerede varslet om ytterligere økning ut over allerede vedtatt økning.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse. Eierskifte informeres til styret.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven. Begge dokumentene er planlagt oppfrisket/justert ved neste styremøte.

Dyrehold

Det er lov å holde husdyr så lenge disse ikke er til sjananse for andre beboere, jf. husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad: Det gjennomføres dugnad hvert år. Alle beboerne plikter å være med å vedlikeholde fellesarealene og holde dem ryddige.

Vedlikeholdsplikt: Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere. Eier er selv anvarlhut for hagestell og snørydding på egen tomt. Plener og beplantning skal vedlikeholdes jevnlig. Eier plikter å holde balkongen fri for snø og is, samt påse at balkongssluk (avlop) er åpent for å unngå vann - og fuktskader på bygningen. Eier plikter å utøve sin livsførsel på en slik måte at skadedyr unngås. Dette gjelder særlig mathåndtering, soppelhåndtering og renhold.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 60, seksjonsnummer 8 i Grimstad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

25.08.2014 - Dokumentnr: 708933 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1582181 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0904 Gnr:83 Bnr:60 Snr:8

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.09.2014. Gjelder firemannsbolig. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at

dette er omsøkt.

Det foreligger tillatelse til bruksendring datert 25.03.2026. Gjelder bruksendring fra bod til soverom.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 10.11.2013. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold etter bruksendring 25.03.26.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.09.2014.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Eiendommen har ikke vannmåler.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, samt parkering.

Følger reguleringsplan Kjæråsen (plan-ID 199), som regulerer eiendommen til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse. Ikrafttredelsesdato: 27.08.2012

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse nåværende.

Det er pågående planarbeid i nærområdet med plan-ID 292, 'Solkroken, Støleveien 20, 26 m. fl.

Reguleringsplanen for området omfatter hensynssoner for frisikt.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før

bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,55% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Kommunale opplysninger

19 900 Markedspakke

8 900 Oppgjørsvederlag

-5 000 Rabatt til selger, med trekk i meglers vederlag
2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 900 Tilretteleggingsgebyr
0 Visninger per stk. kr. 2800,- ALLE VISNINGER INKLUDERT
0 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 86 245

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Martine Strand
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
martine.strand@aktiv.no
Tlf: 936 15 788

Oppdragstaker

Aktiv Grimstad, organisasjonsnummer 935666716
Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD

Salgsoppgavedato

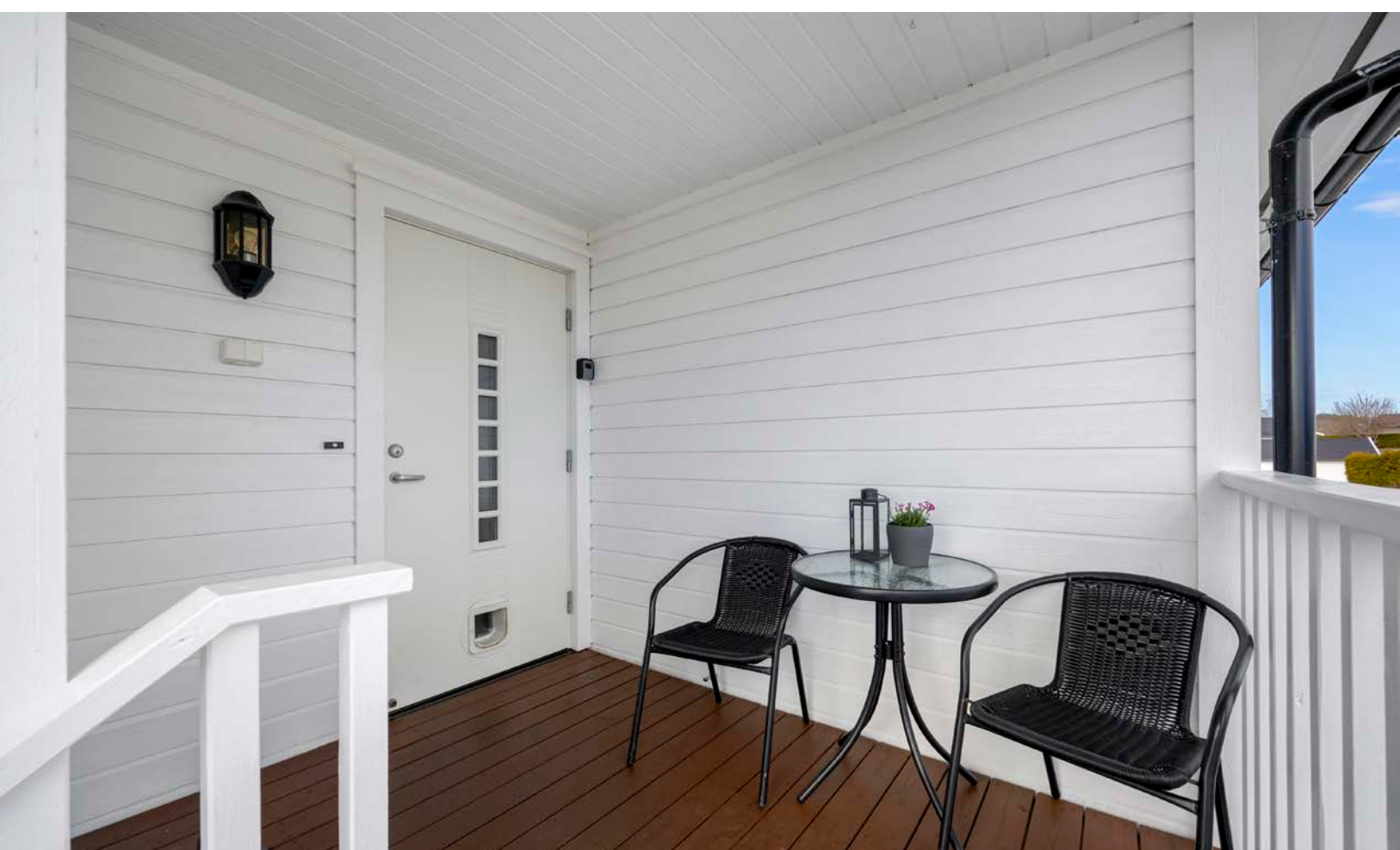
31.03.2026

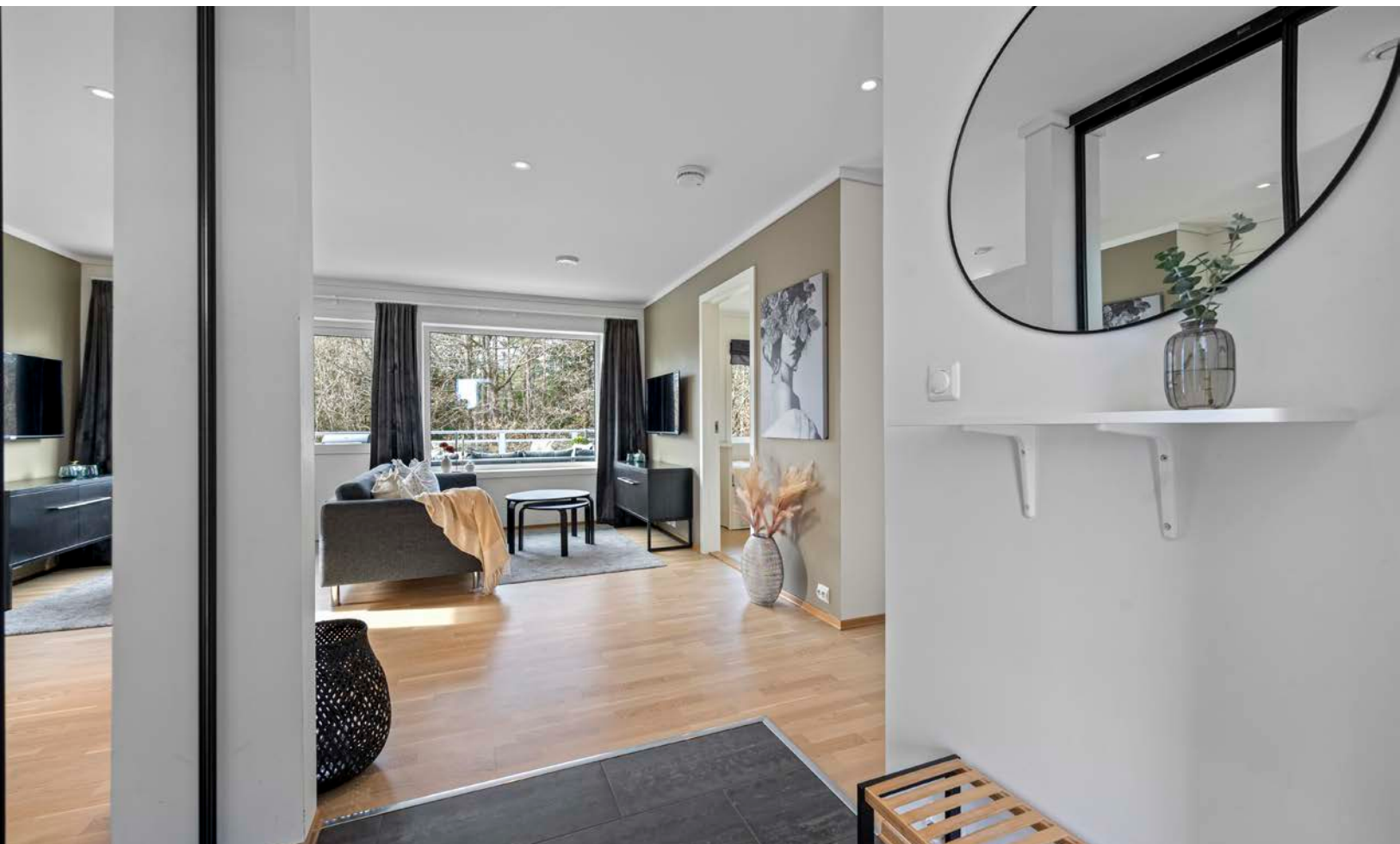




Planteegning

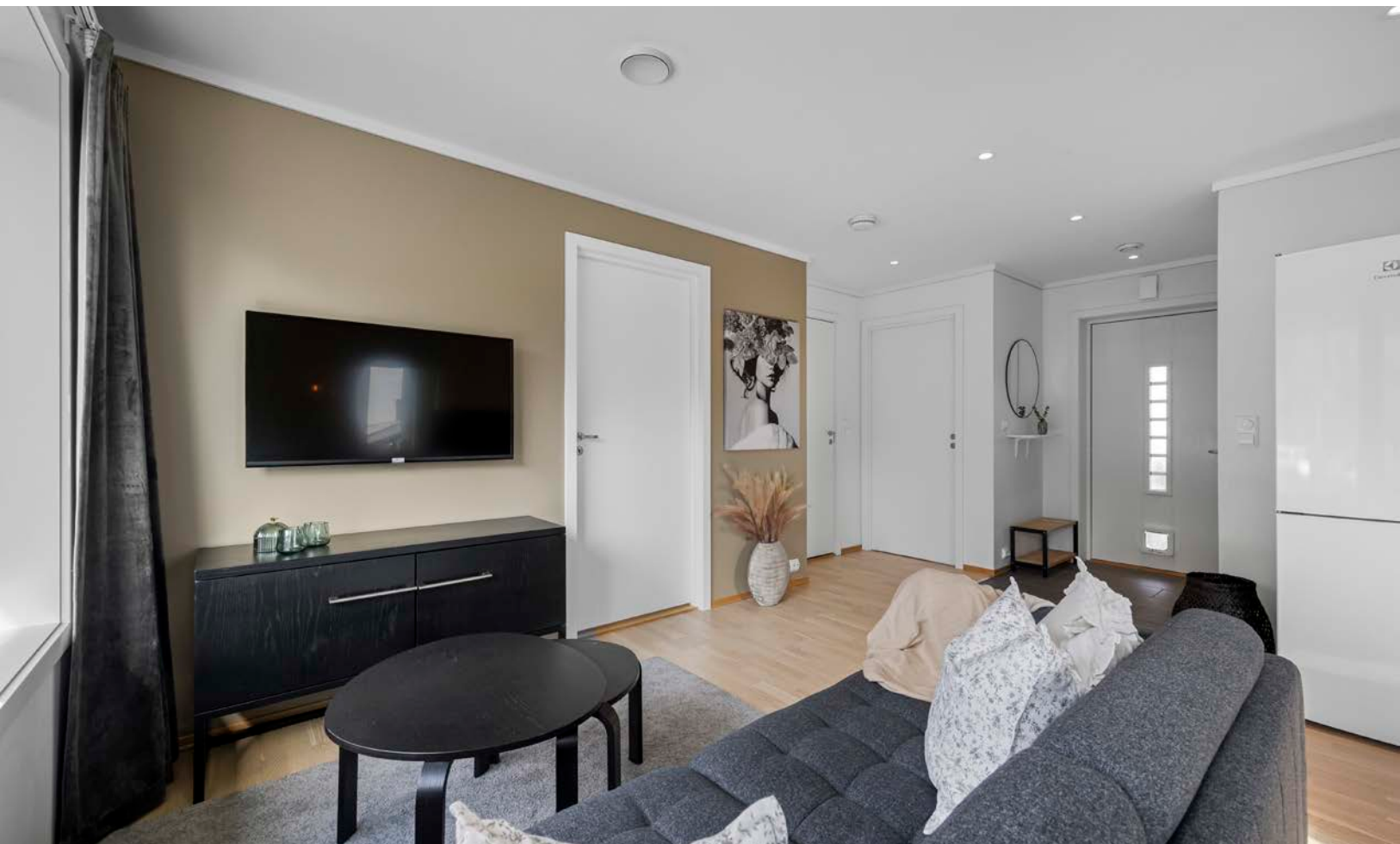








Åpen stue/kjøkkenløsning.
Dør ut til solrik og usjenert veranda.





Pent, hvitt kjøkken hvor hvitevarer
medfølger.
Plass til spisebord.





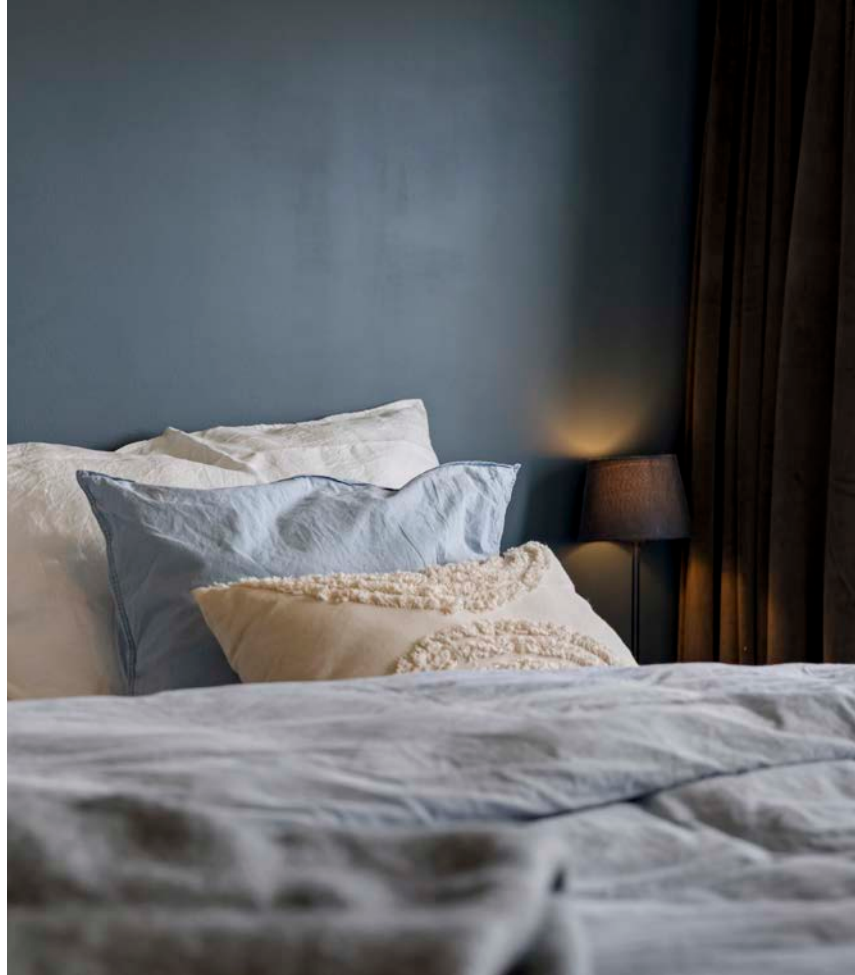
Nydelig uteplass med usjenert beliggenhet





Stort hovedsoverom med garderobeskap.
Rommet er malt i fin blåfarge som passer
ypperlig til soverom

Under ser man soverom 2.





**Pent, flislagt bad med
varmekabler i gulv.**



Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Kjæråsen 88B

4887 Grimstad

Gnr: 83 Bnr: 60 Snr: 8



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 009417

Opprettet: 24.03.2026

Utskrift: 26.03.2026



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking 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 konsekvens 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
- mangelfull 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

Kjæråsen 88B

4887 Grimstad

Gnr.: 83 Bnr.: 60 Snr.: 8

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.03.2026

Utskrift: 26.03.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

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

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

NITO

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.

Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.

Utvendig befaring gjelder kun for denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.

Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.

Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.

Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning øst.

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 5 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Drenering

Drenering og fuktsikring

Bad

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1 28 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken

Overflater - Gulv

Kjæråsen 88B

4887 Grimstad

Gnr.: 83 Bnr.: 60 Snr.: 8

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.03.2026

Utskrift: 26.03.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
0 stk

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet beliggende på en solrik tomt.

Utvendig har bygningen kun vanlig elde mht. alder.

Innvendig er det liten grad av bruksslitasje.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Hege Henriksen **Rekvirert dato:** 20.03.2026

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen
H. M. **Besiktigelsesdato:** 24.03.2026

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Kjæråsen 88B, 4887 Grimstad **Kommunnr:** 4202 **Kommune:** Grimstad

Gnr	Bnr	Snr
83	60	8

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Hege Henriksen

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.	19.03.2026	

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Tomt er ikke oppmålt i følge Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.



Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår

2014

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	BRA-e	TBA
2. etasje	49	6	16
Sum BRA:		55	

Romfordeling

Etasje	Romtype
2. etasje	BRA-i: Gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken. BRA-e: Utvendig bod. TBA: Terrasse.



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 0

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt bygningen.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av såle på mark.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring

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

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

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

TG 1

Kledning

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

**Vinduer og ytterdører**

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 1****Vinduer og ytterdører**

Vinduene og ytterdørene er i plast med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder.

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

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik**TG IU****Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse side vest.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 1****Takkonstruksjon**

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler. Isolasjon lagt ut. Er som forventet ut i fra alder.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 1****Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**

Tekking er med betongtakstein, undertak er med plater. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.

TG 1**Utstyr på tak**

Snøfangere montert.

**Renner, nedløp og beslag**

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 1****Renner og nedløp**

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

TG 1**Beslag**

Beslag over tak virker ok på utforming.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra byggeår.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. 2 sluker montert. Gulvet har litt fall mot sluk.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med malt gips.

TG 1**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Membran synlig i sluker, må forvente membran montert på alt av våtsoner. Ferdigattest er dokumentasjon på uavhengig kontroll. Halve levetiden er nå passert.

TG 1**Avløp og vannrør**

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

TG 1**Ventilasjon**

Ventil i himlingen.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

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

TG 0**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

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

Hulltaking er utført i fra soverom nord-vest, ingen fukt målt her.



Bilder



Hulltaking.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett, har gamle fuktmerker bak kjøleskap.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

**TG 1****Innredning**

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

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik**TG 1****Konstruksjonsoppbygging**

Kun kaldt loft hvor lufting er valgt lagt ute under tekkingen.

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**

Radon duk skal i følge ferdigattest være montert.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik**TG 0****Skredfare**

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

TG 0**Flomfare**

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



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i utvendig bod, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder av mindre type montert i utvendig bod.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang inne i skap på vegg syd.
Hovedsikring 32 ampere, 9 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 installert eller siste gang totalrehabilitert?	2014	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	Ca. 2022	Utvendig stikkontakt.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

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

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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



Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Kjæråsen 88B

4887 Grimstad

Gnr.: 83 Bnr.: 60 Snr.: 8

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.03.2026

Utskrift: 26.03.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		
Bolig med utgang fra og med 2. etasje			
NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) 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 brann-sikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Signatur

Signatur	
Rykene - 26.03.2026 Sted - Dato	 BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Hege Henriksen

Boligen

Kjæråsen 88B
4887 Grimstad
4202-83/60/0/8

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

3 fliser i dusje ble byttet av Max pfister 09.06.2020.
2 fliser i dusjen ble byttet juli 2025 av undertegnede.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Max pfister

Beskrivelse av arbeidet: Byttet 3 fliser i dusjen

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Undertegnede byttet to fliser i dusje

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Max pfister

Beskrivelse av arbeidet: Tre fliser byttet i dusje grunn sprekk i flis

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Undertegnede byttet to fliser i dusjen grunn sprekk i flis

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Det ble funnet fuktskader utvendig i vinduskarmen 06.06.2020 av tidligere eier (Ole Daniel Evensen). Det ble også observert i andre vinduer i sameiet. Ble byttet i Juli 2020



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: VM-bygg

Beskrivelse av arbeidet: Byttet karmene der det var fuktskader.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Det ble funnet fuktskader utvendig i vinduskarmen 06.06.2020 av tidligere eier (Ole Daniel Evensen). Det ble også observert i andre vinduer i sameiet. Ble byttet i Juli 2020

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: VM-bygg

Beskrivelse av arbeidet: Byttet karmene på vinduene hvor det var fuktskader.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Gulv bak kjøleskaps har fått vannskade grunn dryppeskålen til kjøleskapet har falt av og derfor kommet vann på gulvet og blitt skadet av det da u.t ikke har oppdaget det før en stund etterpå. Tiltak, prøvd å tørket opp med hårføner og håndkle bak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Har etter oppdaget passet på å sjekke om dryppeskål er på plass der den skal være og har den siste tiden hatt et lite håndkle bak kjøleskapet.



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Det har noen somme kommet litt «sukkermaur» inn på kjøkkenet via veggen fra bakkeplan. Beboere i første etasje sleit også med dette tidligere. Ikke snakket med de i om dette de siste årene. Men u.t har også hatt problemer med sukkermaur de siste årene uten om det siste året.

God hygiene, sikring av matkilder og plassering av gift har gjort problemet minimalt i de årene jeg har bord i leiligheten og fjernet problemet i fjor.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: God hygiene, sikring av matkilder og plassering av gift har gjort problemet minimalt i de årene jeg har bord i leiligheten og fjernet problemet i fjor.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Var feil ved ventilasjonsanlegget i juni 2024

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Nilsen ventilasjon

Beskrivelse av arbeidet: Byttet termostad

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: AT ventilasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Tok en grundig rens av ventilasjons kanalene i leiligheten september 2025



14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Østerhus elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp ny kurs med stikk kontakt utvendig ved trapp.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Har søkt om endring av innvendig bod til soverom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Innvendig bod har blitt godkjent som soverom

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tidligere salgsrapport.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Skalle & Øina Håndverk AS

Beskrivelse av arbeidet: Bygget ble vasket og malt juni/juli sommeren 2025. Det var styret i sameiet som ordnet med malerfirma og vaskefirma for vask og maling av byggene i juni 2025. Skal etterspør kvittering. U.t malte trapp og inngangspartiet selv.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Kjøråsen 88B, 4887 GRIMSTAD

Dato for energimerking

17.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-271656

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300444527

Gårdsnummer

83

Bruksnummer

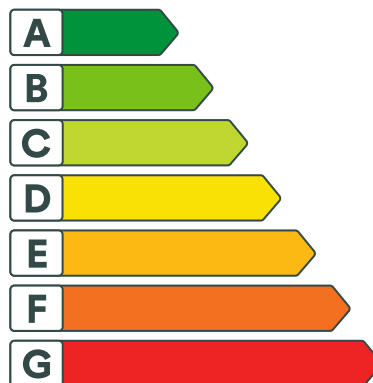
60

Seksjonsnummer

8

Bruksenhetsnummer

H0201



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.



Boliginformasjón

Byggeår

2014

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

49,0 m²

Oppvarmet bruksareal

49,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjón

Balansert ventilasjón



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

146,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

132,66 kWh/m²

Totalt levert pr. år

6 500 kWh



Kjæråsen 88B, 4887 GRIMSTAD



Detaljering

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



Kjæråsen 88B, 4887 GRIMSTAD



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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. Monter 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: 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: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>

Nabolagsprofil

Kjæråsen 88B

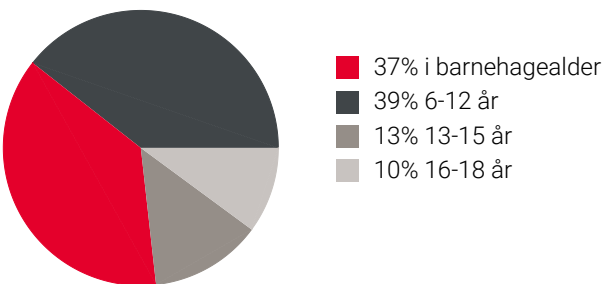
Offentlig transport

🚶 Støleveien Linje 140	10 min 🚶 0.9 km
🚆 Rise stasjon Linje R50	21 min 🚆 21.7 km
✈️ Kristiansand Kjevik	34 min 🚆

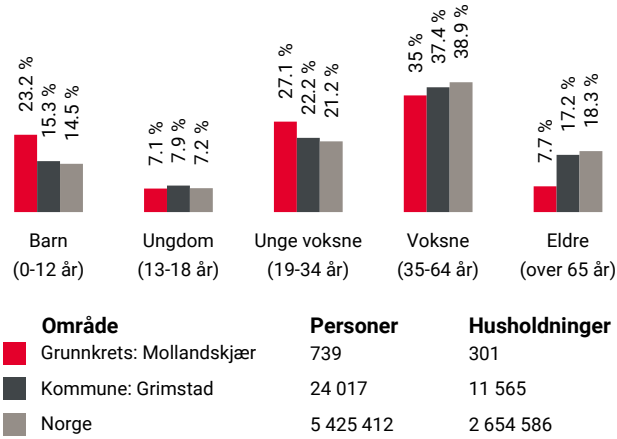
Skoler

Holviga barneskole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	6 min 🚶 2.7 km
Grimstad International School (1-6 kl.) 18 elever, 2 klasser	8 min 🚶 5 km
Holviga ungdomsskole (8-10 kl.) 185 elever, 10 klasser	6 min 🚶 2.7 km
Drottningborg ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 16 klasser	8 min 🚶 5 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	8 min 🚶 4.8 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	14 min 🚶 10.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Østerhus barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 🚶 2.6 km
Alven eventyrbarnehage i Trollvika (1-5 ... 21 barn	6 min 🚶 3.2 km
Hokus Pokus barnehage Grimstad (1-5 ... 116 barn	7 min 🚶 3.8 km

Dagligvare

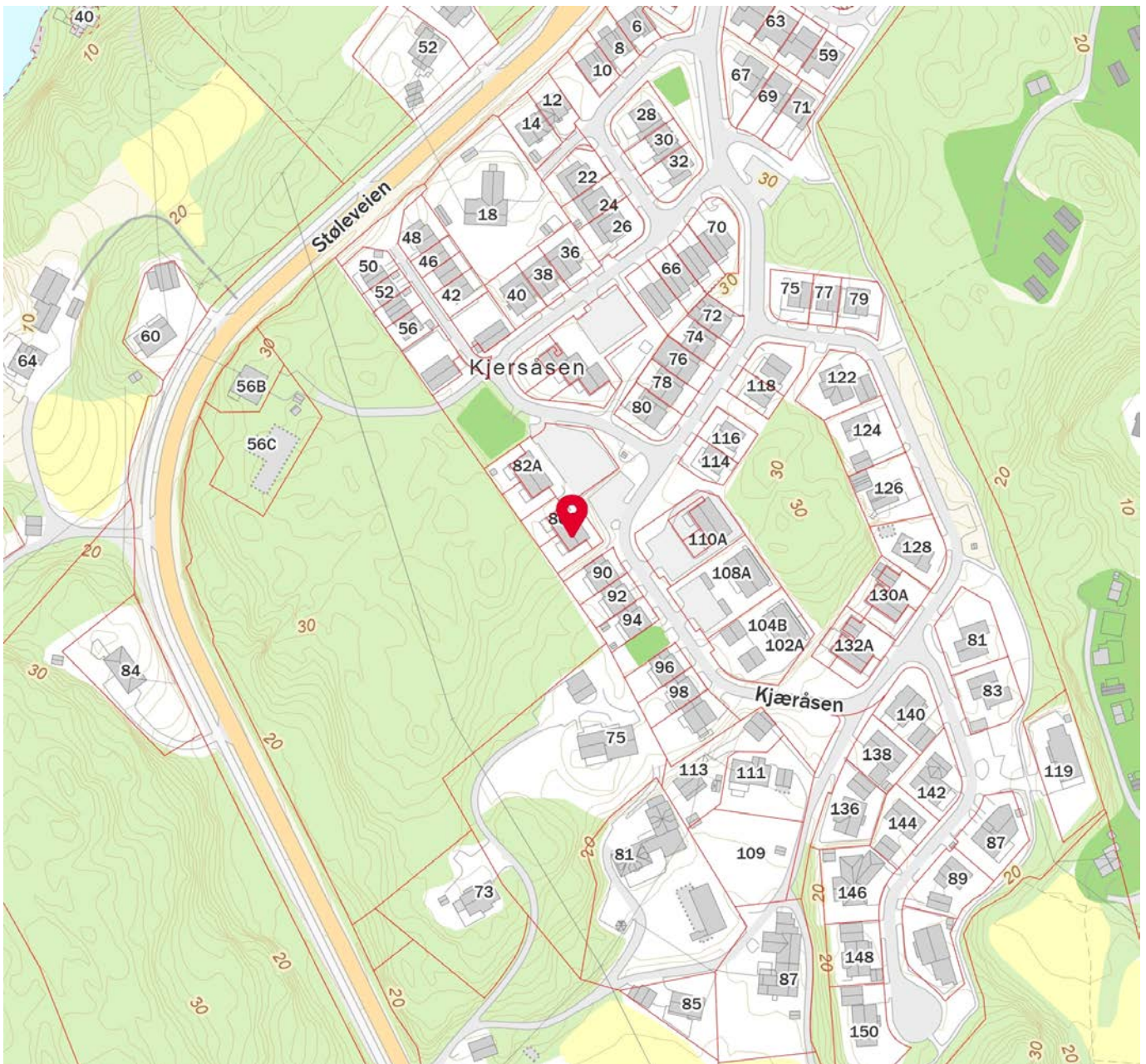
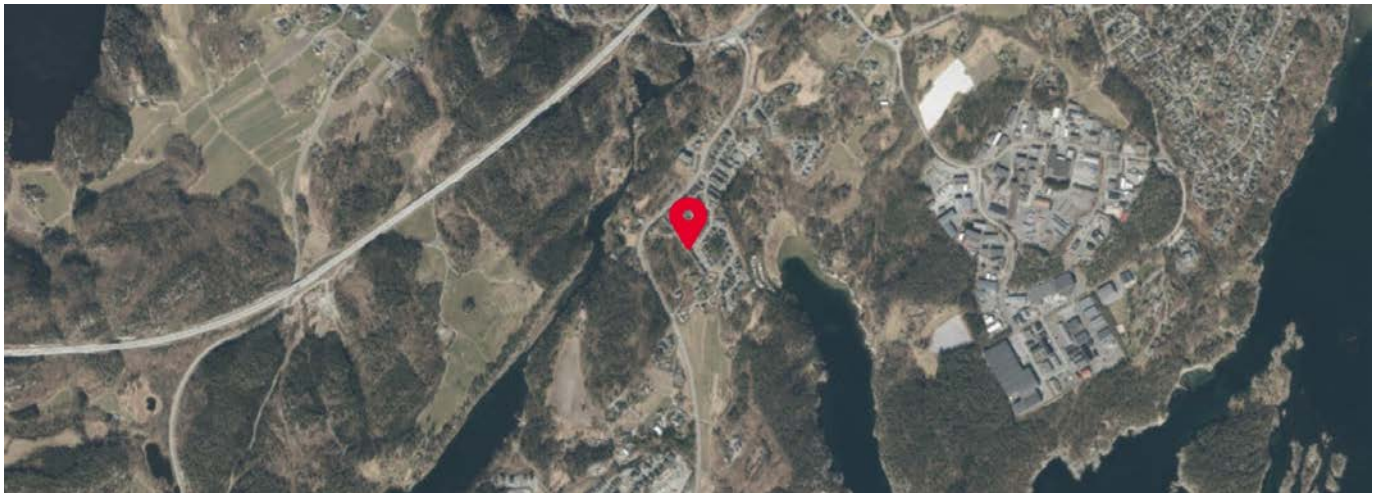
Joker Holvika PostNord	6 min 🚶 2.9 km
Coop Extra Øygårdsdalen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 🚶 4.2 km

Sport

⚽ Lillemyr vel løkke Ballspill	5 min 🚶 2.3 km
⚽ Langemyr skole Aktivitetshall, fotball	5 min 🚶 2.6 km
🏊 Fresh Fitness Grimstad	7 min 🚶
🏊 Family Sports Club Grimstad	6 min 🚶



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



VEDTEKTER
For
Sameiet Gnr.83 bnr. 60 Kjæråsen 82-88
fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1.

Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Gnr.83 bnr.60 Kjæråsen 82- 88. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den

seksjonsnr.	Sameiebrøk	Adresse
1	1/8	Kjæråsen 82A
2	1/8	Kjæråsen 84A
3	1/8	Kjæråsen 82B
4	1/8	Kjæråsen 84B
5	1/8	Kjæråsen 86A
6	1/8	Kjæråsen 88A
7	1/8	Kjæråsen 86B
8	1/8	Kjæråsen 86B

2.

Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr.82 bnr.60 i Grimstad kommune ligger i sameie mellom de 8 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonene i underetasjen er tildelt hvert sitt tilleggsareal grunn, som vist på situasjonskartet / Matrikkelbrev.

64

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheten med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen og vegger, Ståmledningsnett for vann og avløp frem til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov..

3.

Rettslig rådighet over seksjonen

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse

4.

Bruken av bruksenheten og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiemøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiemøter.

Parkering / garasjeplasser er felles. Den praktiske tildeling foretas av styret fortløpende.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle

Installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

Sameiemøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5.

Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettets inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av felles tomt og andre fellesarealer og –anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Når fondsavsetningen er vedtatt skal beløpet innkreves sammen med de månedlige innbetalinger av fellesutgiftene.

6.

Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameierne for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

For sameierenes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7.

Lovbestemt og vedtaksbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt pantrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen beslattes gjennomført.

8.

Sameiemøter

Sameiemøtet er sameiets øverste organ. Deltakere i sameiemøtet er samtlige sameiere eller deres fullmektig.

Ordinært sameiemøtet skal holdes hvert år inne utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiemøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst tre av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker man ønsker behandlet. Innkalling til ekstraordinært sameiemøte kan innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager.

Styret har ansvaret for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiemøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postkasse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiemøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiemøtet.

Det ordinære sameiemøtet skal:

- 1) behandle styrets årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne sameiets regnskap,
- 3) fastsette budsjett for kommende år,
- 4) velge styreleder når lederen er på valg,
- 5) velge styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg,
- 6) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
- 7) behandle forslag fra styret,
- 8) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen. Sameiemøtet ledes av møteleder som velges av sameiemøtet.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

I sameiemøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtekten setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

9. Styret

Styret skal bestå av 4 medlemmer. Styrets leder velges av det ordinære sameiemøtet.

Styreleder har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styreleder leder styremøtene. Hvis styreleder ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styre velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Står stemmene likt, gjør møtelederen utslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede.

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiemøtet eller styret.

10. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

11. Mislighold

Dersom en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. I advarselen skal det opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsalg hvis pålegges ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne reglene kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

Grimstad

den 07 / 07 -2014

.....

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KJÆRÅSEN 82-88

§ 1 RO OG ORDEN

Alle dager mellom kl 2300 og kl 0700 skal det være ro i boligen. Leier har det hele og fulle ansvar for sine besøkende. Musikkinstrumenter, radio, TV, stereoanlegg og lignende må ikke brukes i den grad at det generer naboene. Rimelig ro og orden skal utover på søndager/helligdager. Ved fest skal beboerne i sameiet varsles minst to dager i forveien. Vis hensyn ved selskaper på terrasse/i hage. Husk også på at alle leilighetene har soverom som vender ut mot parkeringsplassen.

§ 2 AVFALL OG SKROT

Avfall skal legges i dertil egnet avfallscontainer. Annet skrot som for eksempel gammelt inventar m.v. skal ikke oppbevares utenfor inngang eller på fellesareal. Skrot og andre gjenstander som plasseres i eiendommens fellesareal blir uten varsel kastet for eiers regning.

§ 3 FELLESAREAL/PARKERING

Motorkjøretøy skal kun parkeres på anviste plasser, og i alle tilfeller slik at de ikke hindrer alminnelig passasje og trafikk. Ikke parker foran inngang til rampe/trapp, ei heller foran bygning 2 (nr 86-88). Bruk av motorkjøretøy i tilknytning til eiendommen skal foregå med den største varsomhet. Motorkjøretøy må ikke bli stående å gå på tomgang, da dette forårsaker generende støy og eksosutslipp. Alle beboerne plikter å være med å vedlikeholde fellesarealene og holde dem ryddige.

§ 4 HUSDYR

Det er lov å holde husdyr så lenge disse ikke er til sjenanse for andre beboere.

§ 5 BEHANDLING AV LEILIGHET

Sluk i servanter, badekar eller dusj-soner må ikke anvendes slik at avløpet tilstoppes.

Gjenstander må ikke kastes i klosettet. Dersom det oppstår lekkasje i vannrør, må vanntilførselen straks stenges. Inntil dette blir gjort må man forsøke å begrense vannskaden mest mulig.

Ved eventuell oppussing må arbeidet tilrettelegges slik at naboene forstyrres minst mulig. Boring i vegger, tak og gulv, samt banking bør helst skje på dagtid, men kan også utføres før kl 20:00 mandag-fredag og kl 18:00 lørdager. Naboene må gjøres kjent med planlagt oppussing.

Vaskemaskin må ikke installeres i kjøkken uten sluk eller i andre rom uten tilfredsstillende slukanordning. Ved eventuell skade er eieren selv ansvarlig for følgen av vannlekkasje.

Alle rom skal holdes så godt oppvarmet at rørledninger ikke fryser.

Det er ikke lov å gjøre endringer i fasaden eller gjøre endringer som kan forringe verdien av eiendommen.

§ 9 SNØRYDDING OG PLENKLIPPING

Eier er selv ansvarlig for hagestell og snørydding på egen tomt. Plener og beplantning skal vedlikeholdes jevnlig. Eier plikter å holde balkongen fri for snø og is, samt påse at balkongssluk (avløp) er åpent for å unngå vann- og fuktskader på bygningen.

§ 10 SKADEDYR

Leser plikter å utøve sin livsførsel på en slik måte at skadedyr unngås. Dette gjelder særlig mathåndtering, søppelhåndtering og renhold.

10. Særlige bestemmelser

Ved undertegning av denne avtalen aksepteres gjeldende husordensregler. Ved leie av bolig i sameiet går vedtatte husordensregler ved motstrid foran utleiers husordensregler, dog likevel regulert av husleicloven.

Underskrifter:

Dato:

82a: Hilde K. Jakobsen	sign:	_____
82b: Jørn Petter Czysz	sign:	_____
84a: Tom Sæsvann	sign:	_____
84b: Unni Bjørnå	sign:	_____
86a: Kristina Eyde	sign:	_____
86b: Lisa R. Håsto	sign:	_____
86b: Daniel Sorvåg	sign:	_____
88a: Marit Gusdal	sign:	_____
88b: Ole Daniel Evensen	sign:	_____

Delegert vedtak

V M Bygg AS
Arendalsveien 168
4878 GRIMSTAD

	Møtedato:	Saksnr.
Delegasjonssak for teknisk utvalg	19.09.2014	646/14

Avgjøres av:	Enhet: Byggesaksenheten	Arkivsaknr.:	Arkivkode:
	Saksbeh.: Ole Johnny Andreassen	2013/3082	82/284

82/284 - Kjæråsen 88A-88B-86A-86B - Ferdigattest - Firemannsbolig - Grimstad Bygg A/S

Gnr: 82 Bnr: 284 Adresse: Kjæråsen 88A-88B-86A-86B, 4887
GRIMSTAD
Tiltakshaver: Grimstad Bygg AS Adresse: Arendalsveien 168, 4878 GRIMSTAD
Søker: V M Bygg AS Adresse: Arendalsveien 168, 4878 GRIMSTAD
Bygningstype: Firemannsbolig Tiltaksart: Nybygg

Vedtak:

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan og bygningslovens (pbl) § 21-10 og Saksbehandlingsforskriften (SAK 10) § 8-1 ferdigattest utstedt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt 29.08.2014, jfr. pbl med tilhørende forskrifter.

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 28.10.2013

Opplysning:

Tiltaket eller del av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter, da bruksendring krever særskilt godkjenning. jfr. § 20 – 1.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Med vennlig hilsen

Ole Johnny Andreassen
Avdelingsingeniør byggesaksenheten

Kai Fagervik
Enhetsleder byggesaksenheten

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan:

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

Klageadressat:

Klagen skal stiles til Fylkesmannen i Aust-Agder, men sendes til Grimstad kommune, Forvaltningstjenesten, Postboks 123, 4891 Grimstad. Besøksadresse: Arendalsveien 23.

Klagefrist:

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

Innholdet i klagen:

Du må presisere/oppgi:

Hvilket vedtak du klager over, angi saksnummer.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning):

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning:

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak:

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten etter reglene i forvaltningsloven kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for kommunen v/Forvaltningstjenesten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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



Grimstad

Byggesaksenheten

Hege Henriksen

Kjæråsen 88 B
4887 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Anastasija Pejic

Saksnummer
BYGG-26/00222
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
25.03.2026

83/60/0/8- Kjæråsen 88B- Vedtak- Tillatelse til bruksendring- Hege Henriksen

Eiendom (gnr/bnr/snr): 83 / 60 / 8
Tiltakshaver: Hege Henriksen

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 bokstav d) og § 21-4, tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det vises til søknad mottatt 16.03.2026.

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

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

Fakta

Søknaden

Det søkes om bruksendring fra bod til soverom. Bruksendringen gjelder kun omdisponering fra tilleggsdel til hoveddel, og medfører ikke oppretting av ny boenhet. Det er ikke planlagt andre tiltak.

Eneboligen er opprinnelig fra 2014 og bruksendringen gjøres etter regler som gjelder for alle boliger som er oppført eller det foreligger godkjent etter 1.juli 2011.

Det fremgår av innsendte søknad at det omsøkte rommet er på ca 7 m², og at kravene til soverom, rømningsvei og lys er ivaretatt. Det er balansert ventilasjon i rommet.

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

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



Plantegning med planlagt tiltak



Bilde av det omsøkte rommet

Grad av utnyttning

Tiltaket påvirker ikke bygningens nåværende BYA.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Kjøråsen, P-199, vedtatt 27.08.2012.

Tiltakshavers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Søker om bruksendring av innvendig bod på ca. 7 kvm. fra tilleggsdel til hoveddel, altså til soverom. Rommet tilfredsstiller kravene til soverom, vindu tilfredsstiller krav til rømningsvei og kan åpnes, det er også dør ut til stue, samt lysinnslipp er tilfredsstillende. Det er balansert ventilasjon i rommet. Det er ikke behov for fasadeendring. Leiligheten er på 49 kvm. og det er separat bod ved inngangsparti på ca. 5 kvm, der er også luke med trapp opp til loft for ekstra oppbevaring.

Nabovarsel

Tiltaket er ikke nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, da tiltaket foregår innenfor boligen.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

I søknaden er det omsøkt omdisponering fra bod til soverom. Det opplyses ikke om noen utvendige tiltak. Rommet oppfyller krav til romhøyde for rom for varig opphold, og både rømningsvei og dagslys er ivarettatt.

Bygningsmyndigheten har vurdert omsøkt tiltak, og finner at det ikke er motstrid med regulerte forhold og/eller kommunedelplan. Bygningsmyndigheten har dermed ingen vesentlige merknader til tiltaket. Bruksendring av omsøkt bod kan tillates slik at rommet brukes som soverom, slik tiltakshaver ønsker, under forutsetning av tiltaket tilfredsstiller kravene til varig opphold, sammenholdt med de tekniske krav som kreves.

Saken vurderes til å være godt nok utredet, og er vurdert som fullstendig mht. det innhold og de opplysninger som kreves for å kunne bli behandlet, jfr. SAK 10 § 5-4.

Tiltakets plassering

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

Tiltakets visuelle kvaliteter

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

Nabovarsel

Tiltaket er ikke nabovarslet, da det ansees at naboenes interesser ikke, eller kun i liten grad, vil bli berørt av tiltaket. Bygningsmyndigheten er enig i at slik varsling kan unnlates, jf. pbl. § 21-3 andre ledd.

Vurdering i forhold til naturmangfoldloven

Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i § 8 til § 12 i samme lov legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Aktuelle kartdata er undersøkt og Bygningsmyndigheten kan ikke finne kulturminner, prioriterte arter eller naturtyper. Det vurderes at kunnskapsnivået er tilstrekkelig og at naturmangfoldet ikke vil bli berørt.

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven.

Tilsyn

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

Avkjørsel

Avkjørsel forblir uendret.

Konklusjon

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

Behandlingsgebyr

2.4 Alle andre søknadspliktige tiltak etter PBL § 20-1 og § 20-2

Bruksendring kr. 12.420,-

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Ferdigstillelse

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

Bortfall av tillatelse

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

Klageadgang

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

Med hilsen
GRIMSTAD KOMMUNE

Anastasija Pejic
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: GK Matrikkel

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

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

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Hvilket vedtak du klager over.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

Utsatt iverksetting

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fri rettshjelp.

Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 83, Bruksnr 60, Seksjonsnr 8	Kommune:	4202 Grimstad
Adresse:		Grunnkrets:	309 Mollandskjær
Veiadresse:	Kjæråsen 88 B, gatenr 1418	Valgkrets:	2 Holvika
(fra bruksenhet)	4887 Grimstad	Kirkesogn:	5060301 Landvik
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	3523 Grimstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	25.08.2014	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/8
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 074,7 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 verner / 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	4202/83/60	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4202/83/60/0/1	0,0
			Mottaker	4202/83/60/0/2	0,0
			Mottaker	4202/83/60/0/3	0,0
			Mottaker	4202/83/60/0/4	0,0
			Mottaker	4202/83/60/0/5	0,0
			Mottaker	4202/83/60/0/6	0,0
			Mottaker	4202/83/60/0/7	0,0
			Mottaker	4202/83/60/0/8	0,0
Seksjonering	Forretning:	18.08.2014	Avgiver	4202/83/60	-594,1
	Matrikkelført:	18.08.2014	Berørt	4202/79/20	0,0
			Berørt	4202/83/20	0,0
			Etablert/Endret	4202/83/60/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4202/83/60/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4202/83/60/0/7	0,0
			Etablert/Endret	4202/83/60/0/8	0,0
			Mottaker	4202/83/60/0/1	147,2
			Mottaker	4202/83/60/0/2	150,6
			Mottaker	4202/83/60/0/5	150,6
			Mottaker	4202/83/60/0/6	145,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kjæråsen 88 B	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	140,0	Rammetillatelse:	31.03.2014
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	220,0	Igangset.till.:	31.03.2014
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	19.09.2014
Oppvarming:		BRA totalt:	220,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	300444527			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		110,0		110,0				
H02	2		110,0		110,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 17.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4202	Gårdsnr.	83	Bruksnr.	60	Festenr.		Seksjonsnr.	8
Adresse	Kjæråsen 88B, 4887 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	3 923,16 kr
Sum	3 923,16 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Delt Abonnement (fast del)	25%	7 stk	1532.31	1/7	0 %	1 532,31 kr	383,07 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	720 liter	25.54	1/7	0 %	2 626,71 kr	656,68 kr
					Sum	4 159,02 kr	1 039,75 kr

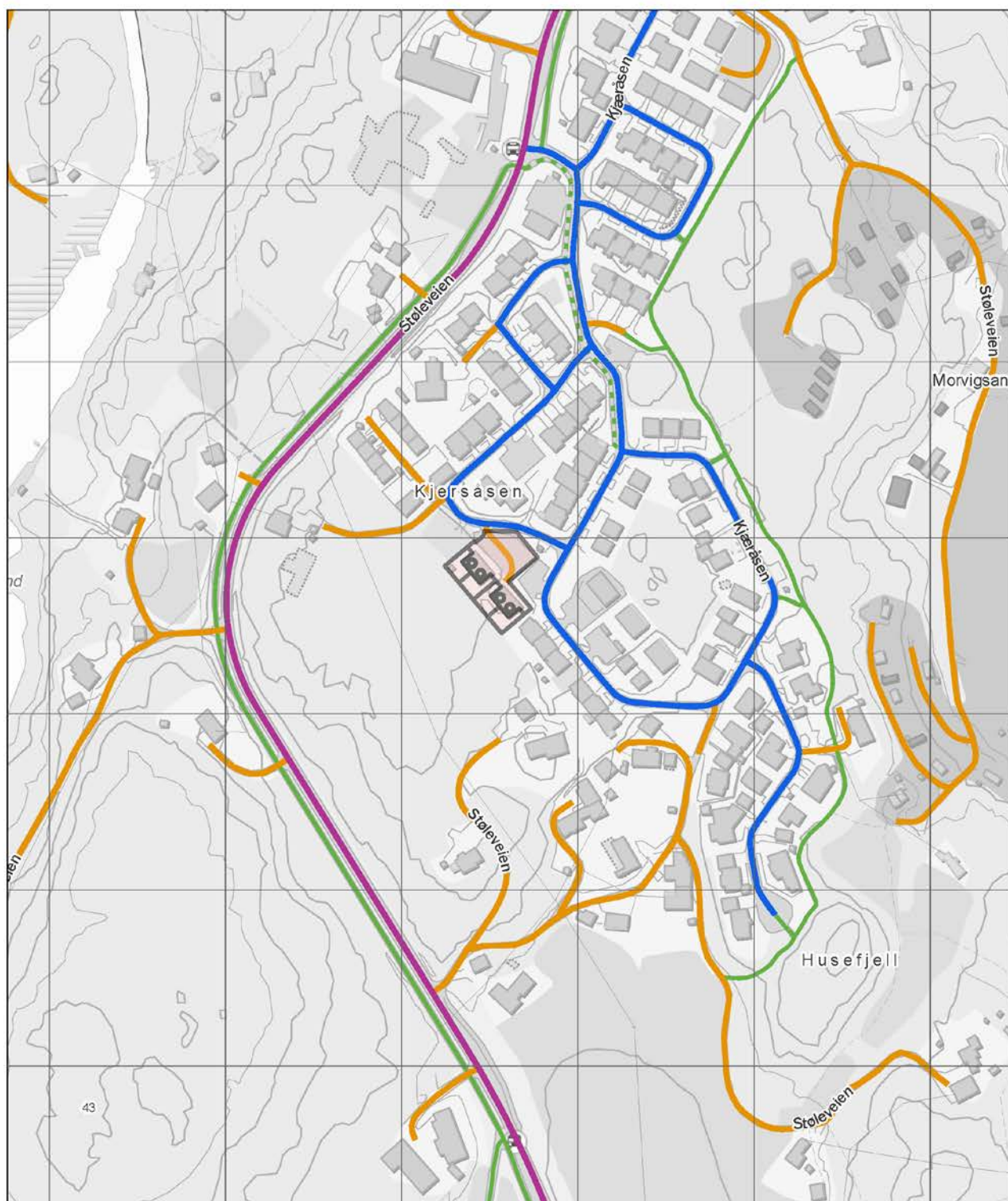
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

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

FORBEHOLD VED UTEVERING 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.



Kommune: 4202 Grimstad
Eiendom: 4202/83/60/0/8

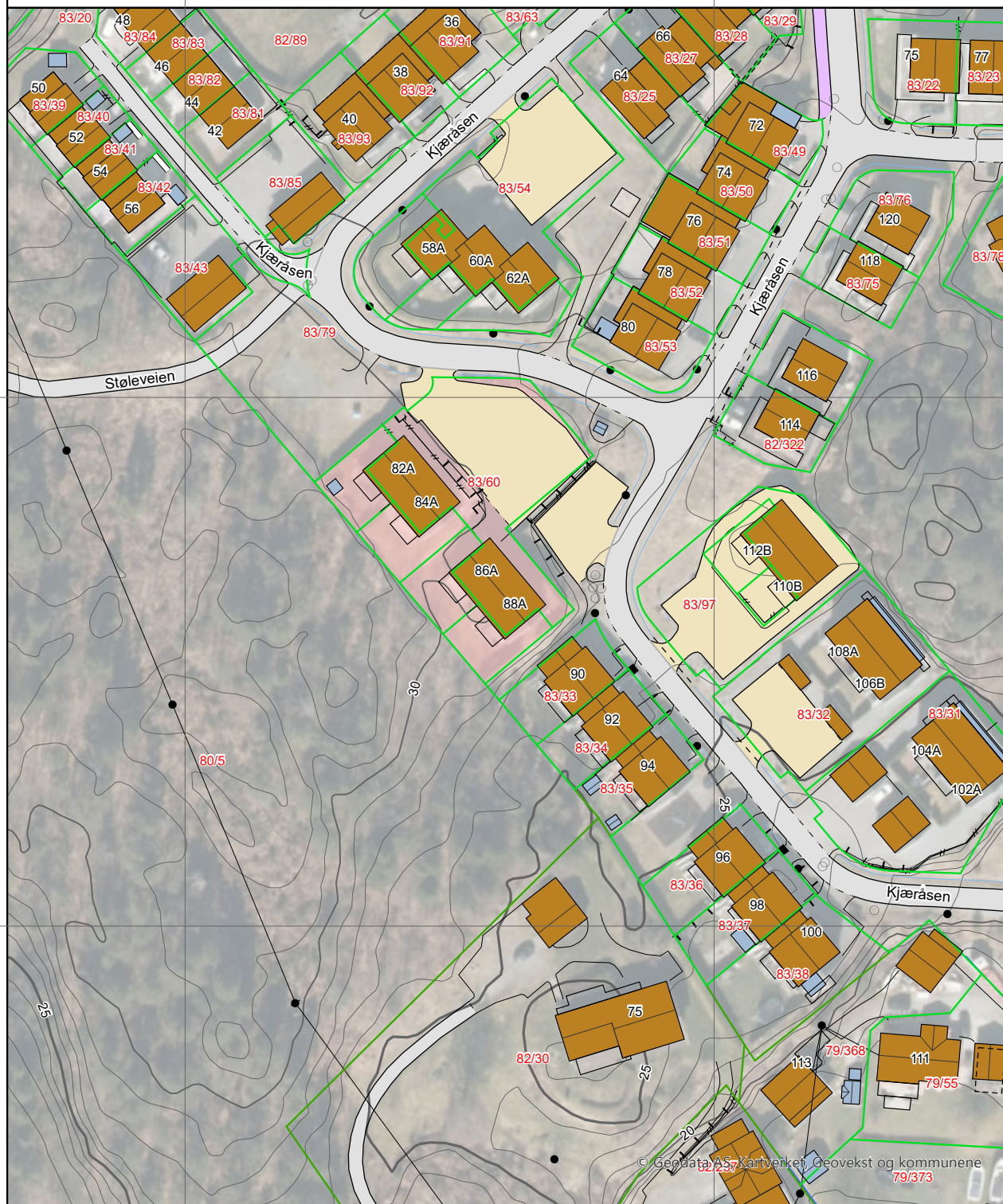
Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 17.3.2026



© Geodata AS Kartverket, Geovekst og kommunene

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

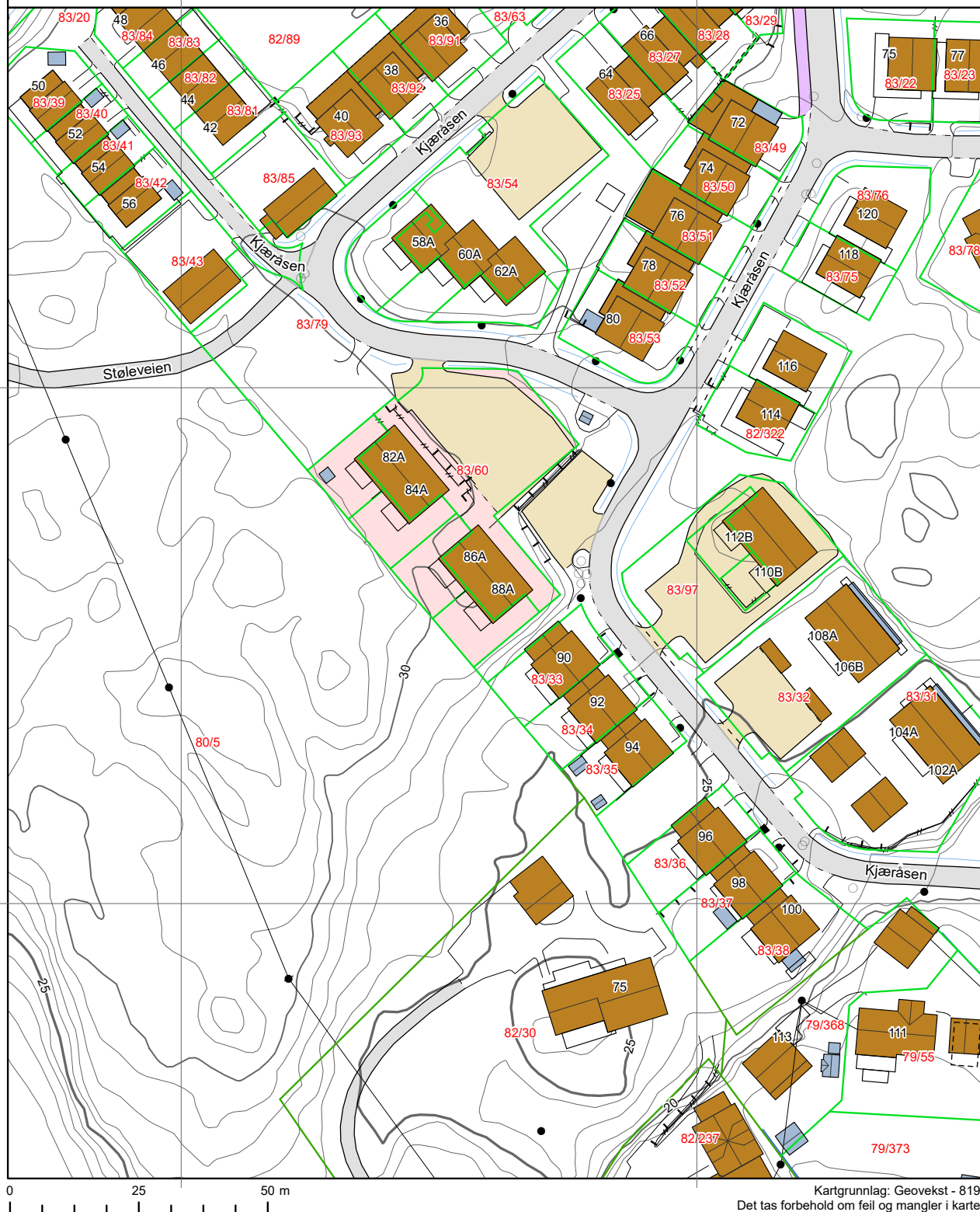
Kommune: 4202 Grimstad
Eiendom: 4202/83/60/0/8

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 17.3.2026



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøyr
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Kommuneplan

Adresse: Kjæråsen 88B, 4887 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 83/60/0/8

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0

Formål: Boligbebyggelse nåværende



Grimstad
kommune

N

Målestokk:

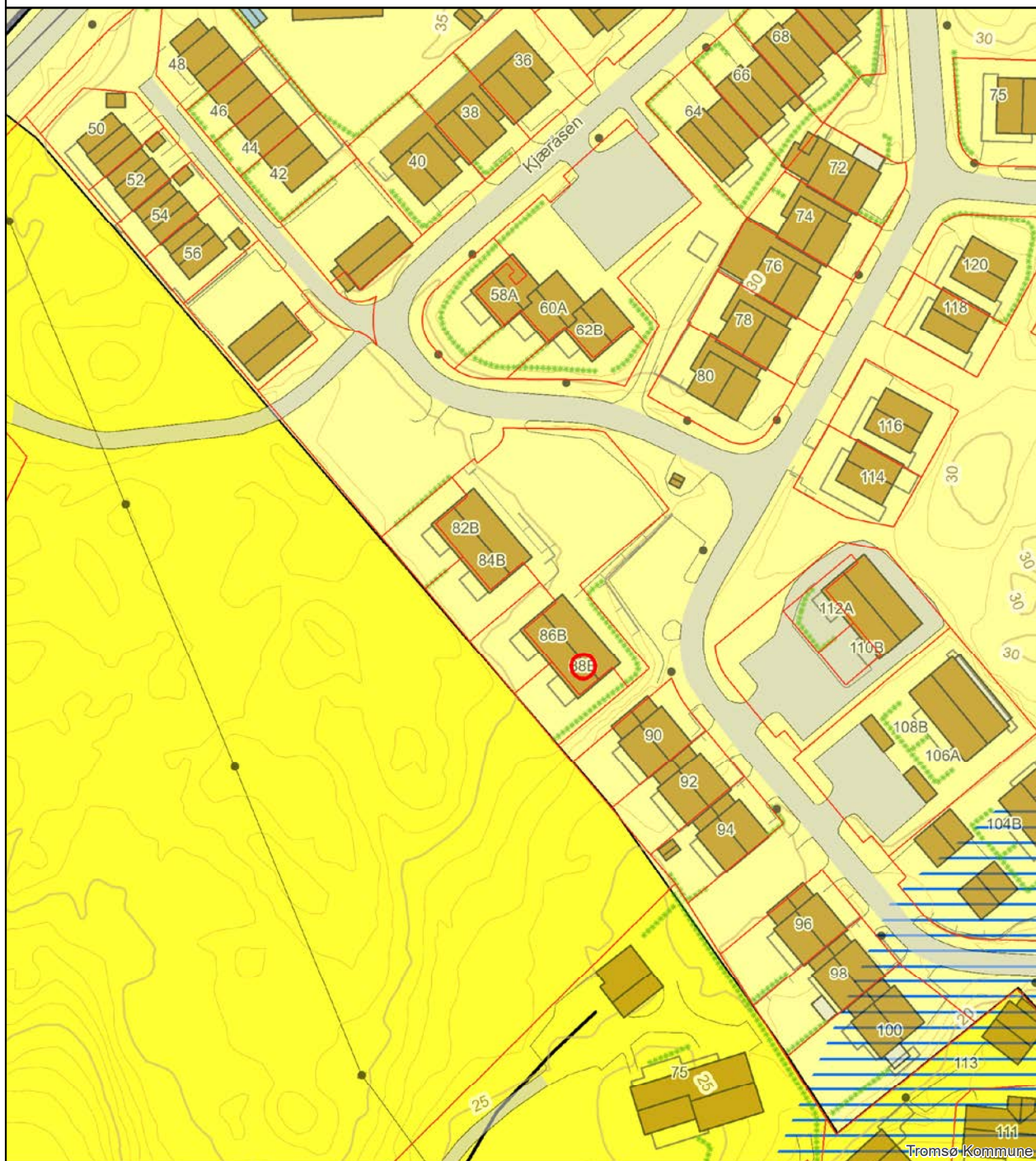
1:1,000

Dato:

2026-03-17



Hensynssone:



Tegnforklaring -

Kommuneplan

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

presentasjon

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

KpArealformalOmrade

KAO_Presentasjon

- Bebyggelse nåværende
- Bebyggelse framtidig
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Fritidsbebyggelse nåværende
- Fritidsbebyggelse framtidig
- Sentrumsformål nåværende
- Sentrumsformål framtidig
- Kjøpesenter nåværende
- Kjøpesenter framtidig
- Forretninger nåværende
- Forretninger framtidig
- Tjenesteyting nåværende
- Tjenesteyting framtidig
- Fritids - og turistmål nåværende
- Fritids - og turistmål framtidig
- Råstoffutvinning nåværende
- Råstoffutvinning framtidig
- Næringvirksomhet nåværende
- Næringvirksomhet 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 framtidig
- 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 framtidig
- 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 vassdr 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 natuomr nåværende
- Sjø og vassdr natuomr 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, framtidig

DETALJREGULERINGSPLAN FOR **KJÆRÅSEN** GRIMSTAD KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 27.09.2010

Siste revisjon av plankartet: 05.11.2015

Bestemmelsernes dato: 27.09.2010

Siste revisjon av bestemmelsene: 24.11.2015

Behandling	Dato	Sak nr.
Melding om planarbeid	16.10.2007	
Behandlet første gang i teknisk utvalg	12.04.2011	50/11
Utlagt til offentlig ettersyn	10.06.-08.08.2011	
Behandlet andre gang i teknisk utvalg	14.08.2012	167/12
Behandlet av Grimstad bystyre	27.08.2012	99/12
Vedtatt i kommunestyret	27.05.2013	83/13
Vedtak i teknisk utvalg	18.03.2014	57/14
Mindre endring i teknisk utvalg	24.11.2015	265/15

1.0 GENERELT

- 1.1 Disse bestemmelser gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planområdet skal boligbebyggelsen plasseres innenfor de viste byggegrensene. Garasjer kan plasseres utenfor byggegrensene, jf. disse bestemmelsenes pkt. 3.7.
- 1.2 Området disponeres til følgende formål og med hensynsoner etter plan- og bygningslovens §§ 12-5 og 12-6:

Bebyggelse og anlegg - § 12-5, 2. ledd pkt. 1

- frittliggende småhusbebyggelse B2.1 – B2.9
- konsentrert småhusbebyggelse B3.1 – B3.24, B4
- avløpsanlegg /kloakkpumpestasjon A
- renovasjon / postkasser R
- lekeplass LEK1 – LEK8

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - § 12-5, 2. ledd nr. 2

- kjørevei V1 –V9
- fortau
- gang-/sykkelvei
- annen veigrunn
- offentlige parkeringsplasser o_P1 – o_P4
- felles parkeringsplasser f_P1 – f_P2

Grønnstruktur - § 12-5, 2. ledd nr. 3

- turvei TURVEI
- friområde F1 – F4

Landbruks-, natur- og friluftsområder - § 12-5, 2. ledd nr. 5

- naturvernområde N
- vern av kulturminner og kulturmiljø K

Hensynssoner - § 12-6

- frisktssone
- bevaring kulturmiljø

2.0 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Sammen med søknad om tiltak skal det fremlegges en målsatt situasjonsplan for den enkelte tomt eller delområde. Situasjonsplanen skal vise adkomst, parkeringsplasser og hvordan øvrig del av tomta skal tilrettelegges for uteopphold og lek. Det skal redegjøres for parkeringsdekning og dimensjonering av friområder og lekeareal. Ved byggemelding skal det vedlegges snitt-tegninger gjennom tomta.
- 2.2 Forstøtningsmurer skal ha en enhetlig utforming, fortrinnsvis i naturstein. Fyllinger skal jordsettes og tilsås / beplantes. Bratte skjæringer skal sikres eller avtrappes.
- 2.3 Utforming og dimensjonering av uteoppholdsarealer og lekeplasser skal tilfredsstillende Grimstad kommunes generelle retningslinjer.
- 2.4 Det skal opparbeides parkeringsplasser for bebyggelsens behov på egen grunn eller i fellesareal. Parkeringsdekningen for biler for hver enhet skal minst tilsvare:
- Boligheter større enn 85 m² 2,0 plasser
 - Boligheter mellom 65 m² og 85 m² 1,5 plasser
 - Boligheter mindre enn 65 m² 1,0 plasser
 - Fritidsboliger 3,0 plasser
- For konsentrert boligbebyggelse skal det avsettes 1 sykkelparkeringsplass pr boligenhet.
- 2.5 Grimstad kommunes normer for vei, vann, avløp og lekeplasser skal følges.
- 2.6 Den ubebygde delen av området skal holdes fri for skjemmende opplag. Utendørs lager, avfallscontainere m.v. må plasseres slik at det ikke er til sjanse for omgivelsene og omkringliggende bebyggelse.
- 2.7 Innenfor hvert delområde skal det tilstrebes en mest mulig enhetlig utforming av bebyggelsen med hensyn til fasader, takform og materialbruk.
- 2.8 Kulturminnelovens §§ 9 og 10 gjelder for tiltak innenfor planområdet.
- 2.9 Steingjerdene innenfor friområdene skal bevares.
- 2.10 Kommuneplanens retningslinjer R.2.1.4 om tilgjengelighet for alle gjelder for tiltak innenfor planområdet. Minst 50 % av antall nye boenheter skal tilrettelegges for universell utforming.

3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG - § 12-5, 2. ledd nr. 1

- 3.1 Områdene B2.1 – B2.10 skal benyttes til frittliggende småhusbebyggelse.

- 3.2 Område B3.1 – B3.24 og B4 skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse.
- 3.3 Område B29 skal benyttes som tilleggsareal til eiendommen gnr. 82, bnr. 179.
- 3.4 Slettet.
- 3.5 Område A skal benyttes til kloakkpumpestasjon med nødvendige bygninger, anlegg og innretninger.
- 3.6 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene med den viste møneretning. Bygninger innenfor samme område skal ha en enhetlig utforming mht fasadeuttrykk og materialbruk.
- 3.7 Kotehøyder på topp gulv 1. etasje er angitt på plankartet. Mindre avvik kan vedtas av kommunen. Mønehøyden, målt fra ferdig planert terreng rundt bygningen, skal ikke være større enn følgende:
- For boliger angitt med 1: 6,0 m
 - For boliger angitt med 1 +u: 7,0 m
 - For boliger angitt med 1 ½: 8,0 m
 - For boliger angitt med 2: 8,5 m
 - For boliger innenfor B4: 7,5 m
- Innenfor B4 skal bebyggelsens 1. etasje ligge på kt. 22,5. Mønet skal ikke ligge høyere enn kt. 30,0. Unntak kan gjøres for mindre konstruksjoner på taket, som heistårn, ventilasjonsinnretninger osv.
- Alle boliger i B2- og B3-områdene skal ha takvinkel på minimum 20 grader. Innenfor B4 skal bebyggelsen ha en takvinkel på 5 – 10 grader.
- For bebyggelse innenfor B2.10 settes maks gulv 1. etasje til kt.+19. Det tillates totalt inntil 2 etasjer med maks møne/gesimshøyde på 6m over topp gulv 1. etasje, og takvinkel tillates ned til 0 grader.
- For B2.10 er det ikke tillatt med planter nær tomtegrensa, der greiner eller buskas vil hindre sikt eller framkommelighet på turstien.
- 3.8 Garasjer kan plasseres utenfor byggegrense. Avstand fra regulert veiområde skal være minst 2 meter når garasjen står parallelt med vei og minst 5 meter når garasjen er orientert med åpningen mot vei. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra tomtegrensa mot annet areal.
- For B2.10 tillates garasje ikke plassert utenfor byggegrensa.
- 3.9 Frittliggende garasjer kan ha bebygd areal (BYA) inntil 50 m² og maks mønehøyde på 6,0 meter målt fra ferdig garasjegulv. Det er ikke tillatt å innrede beboelsesrom i garasje. Frittliggende garasje skal ha samme takform som bolighuset.
- 3.10 Tillatt grad av utnyttelse er angitt i tabellen nedenfor. Balkonger / terrasser og svalganger skal ikke medregnes i utnyttelsesgraden. Åpne biloppstillingsplasser medregnes med 20 m² pr. tomt/boenhet. Balkonger kan bygges utenfor byggegrenser, men begrenset til 4 m fra nabogrense. Unntatt fra dette er byggegrenser og siktsoner langs vei.
- 3.11 Forstøtningsmur kan oppføres i tomtegrensa. Plassering og utforming skal tilpasses terrenget og omgivelsene.
- 3.12 To boliger innenfor område B2.5 skal ha sin kjøreadkomst fra vei o_V7 over turveien som angitt på plankartet.
- 3.13 Område B2.10 skal ha sin kjøreadkomst fra vei o_V8 over turveien som angitt på plankartet.
- 3.14 Områdene R skal benyttes til felles postkassetativ og anordninger for renovasjon. Omfang og utforming bestemmes av kommunen.
- 3.15 Områdene LEK skal opparbeides til lekeplasser etter kommunens vedtekter.
- 3.16 Tabellen nedenfor viser maksimal utnyttelse (BYA), men er bare veiledende når det gjelder antall boliger og boligtypene i områder for konsentrert småhusbebyggelse.

Område	Størrelse daa	Antall boliger	Boligtyper	Bebygd areal (BYA) m²
B2.1	2,0	3	Enebolig	200 m² pr. bolig
B2.2	3,8	5	Enebolig	200 m² pr tomt
B2.3	1,5	3	Enebolig	200 m² pr tomt
B2.4	3,4	6	Enebolig	200 m² pr tomt
B2.5	1,6	3	Enebolig	200 m² pr tomt
B2.6	1,2	2	Enebolig	200 m² pr tomt
B2.7	3,1	5	Enebolig	200 m² pr tomt
B2.8	1,7	3	Enebolig	200 m² pr tomt
B2.10	1,0	1	Enebolig	200 m² pr tomt
Sum eneboliger	19,3	31		
B3.1	1,1	4	Kjedehus	520 m²
B3.2	1,3	4	Kjedehus	520 m²
B3.3	1,3	4	Kjedehus	520 m²
B3.4	0,7	2	Tomannsbolig	260 m²
B3.5	1,2	4	Kjedehus	520 m²
B3.6	1,1	3	Kjedehus	390 m²
B3.7	0,8	3	Kjedehus	780 m²
B3.8	0,6	2	Kjedehus	260 m²
B3.9	0,9	3	Kjedehus	390 m²
B3.10	1,0	3	Kjedehus	390 m²
B3.11	1,2	4	Kjedehus	520 m²
B3.12	0,9	3	Kjedehus	390 m²
B3.13	1,3	5	Kjedehus	650 m²
B3.14	0,5	2	Kjedehus	650 m²
B3.15	0,5	2	Kjedehus	390 m²
B3.16	0,9	3	Kjedehus	390 m²
B3.17	0,8	3	Kjedehus	390 m²
B3.18	1,1	3	Kjedehus	390 m²
B3.19	0,6	4	Firemannsbolig	140 m²
B3.20	1,2	8	Firemannsbolig	280 m²
B3.21	2,8	12	Firemannsbolig	420 m²
B3.22	1,1	4	Rekkehus	500 m²
B3.23	1,2	4	Rekkehus	500 m²
B3.24	1,4	6	Rekkehus	750 m²
B4	1,5	12	Firemannsboliger	420 m²
Sum konsentrert småhusbebyggelse	27,0	107		
Totalt	45,3	137		

- 3.17 For området B2.1 må det ved utbygging av området sendes inn søknad med situasjonsplan som viser fremtidige plasseringer av boliger, uteareal, parkering og adkomst for hele området.
- 3.18 En bolig på gnr. 79, bnr. 35, Støleveien 61, kan ha midlertidig kjøreadkomst fra o_V6 over turvei som angitt på plankartet. Midlertidig kjøreadkomst gjelder inntil eiendommen inngår i ny reguleringsplan.

4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR - § 12-5, 2. ledd nr. 2

- 4.1 Planen viser senterlinje, skulderkant, fortau, gang-/sykkelvei og sideareal. Det kan foretas mindre justeringer av veienes lengdeprofil i forbindelse med detaljplanlegging og prosjektering.
- 4.2 Veifyllinger skal ikke ha større fall enn 1:1,5 og skal jordkles. Veiskråninger kan legges inn på tilstøtende areal selv om dette ikke er regulert til veiformål på plankartet.
- 4.3 Tiltak i tilknytning til fylkesveien skal sendes Statens vegvesen for godkjenning før tiltak blir igangsatt.
- 4.4 Området f_P1 skal benyttes til parkeringsanlegg for boligområdet B3.19.
- 4.5 Området f_P2 skal benyttes til parkeringsanlegg for boligområdet B3.20.
- 4.6 Området f_P3 skal benyttes til parkeringsanlegg for boligområdet 4. Den østlige delen av skråningen ned mot veien til Morvigsanden innenfor området f_P3 skal terraseres.
- 4.7 Veikryss og avkjørsler skal utformes overensstemmende med kommunens veinormer.

5.0 NATURVERNOMRÅDE - § 12-5, 2. ledd nr. 5

- 5.1 Oreskogen langs bekken skal bevares. Det er ikke tillatt å fjerne hele trær eller deler av trær i dette området. Tynningshogst i mindre omfang kan tillates av bygartneren.
- 5.2 Steingjerder og steinsettinger i området skal bevares. Det er ikke tillatt å fjerne deler av disse.

6.0 KULTURVERNOMRÅDE - § 12-5, 2. ledd nr. 5

- 6.1 Smia i område K skal bevares.
- 6.2 Steingjerder og steinsettinger i området skal bevares. Det er ikke tillatt å fjerne deler av disse.

7.0 HENSYNSSONER - § 12-6

- 7.1 Siktsonene skal planeres i samme nivå som eller lavere enn tilstøtende vei. Det er ikke tillatt å beplante eller på annen måte benytte områdene slik at fri sikt over 0,5 m høyde hindres. Der siktsoner ikke er vist fastsettes kravet ved behandling av byggemelding.

8.0 REKKEFØLGEKRAV

- 8.1 Parkeringsplasser i følge kravene i disse reguleringsbestemmelsene skal opparbeides i takt med utbyggingen og være anlagt når tilhørende boliger tas i bruk.
- 8.2 Nødvendige lekeplasser skal være opparbeidet i samsvar med kommunens vedtekter før boliger i tas i bruk.
- 8.3 Fellesordninger for post og renovasjon skal være etablert før tilhørende boliger tas i bruk.
- 8.4 Siktsoner skal opparbeides samtidig med veianleggene.
- 8.5 Veifyllinger skal være jordkledd og veiskjæringer sikret i tråd med kommunens veinorm før anlegget tas i bruk.

- 8.6 Støleveien med parallell gang-/sykkelvei skal være ferdig opparbeidet til krysset med vei V1 (hovedavkjørselen) og forbi busslomme sør for dette krysset før første hus gis brukstillatelse. Plan for midlertid tilkobling skal godkjennes av vegvesenet.
- 8.7 Før det gis byggetillatelse for tiltak innenfor områdene B2.1, B3.22, B3.23 og B4, skal ny trase for Støleveien frem til og langs med disse områdene være grovplanert.
- 8.8 Før det gis byggetillatelse, må det utarbeides tekniske planer hvor brannvannsuttak vises i tråd med minimumskravene gitt i "Teknisk forskrift".
- 8.9 Det skal opparbeides turvei med "barnevognstandard", fastsatt til igangsetting av de enkelte byggeområdene. Det skal legges ned trekkerør langs turveien for eventuelt senere å kunne fremføre strøm uten å grave opp igjen stien.
- 8.10 Utbyggingsavtale skal utarbeides med kommunen før byggestart.

Arendal 02.03.2010	Asplan Viak AS
Revidert 03.11.2010	Asplan Viak AS
Revidert 15.02.2011	Asplan Viak AS
Revidert 25.01.2012 etter 1. gangs behandling i teknisk utvalg	Asplan Viak AS
Revidert etter vedtak i kommunestyret 27.08.2012	Asplan Viak AS
B4 revidert 26.10.2012	Asplan Viak AS
Revidert etter vedtak i kommunestyret 27.05.2013	Asplan Viak AS
Revidert etter vedtak i teknisk utvalg 18.03.2014	Asplan Viak AS
Revidert etter vedtak i TU 24.11.2015 (Mindre endring av B2.10 fra fritidsbolig til bolig)	BGM AS
(Best. korr. av Grimstad kommune)	

Reguleringsplan

Adresse: Kjæråsen 88B, 4887 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 83/60/0/8

Planident: 199
Ikrafttredelsesdato: 27.8.2012
Plannavn: Kjæråsen



Grimstad
kommune

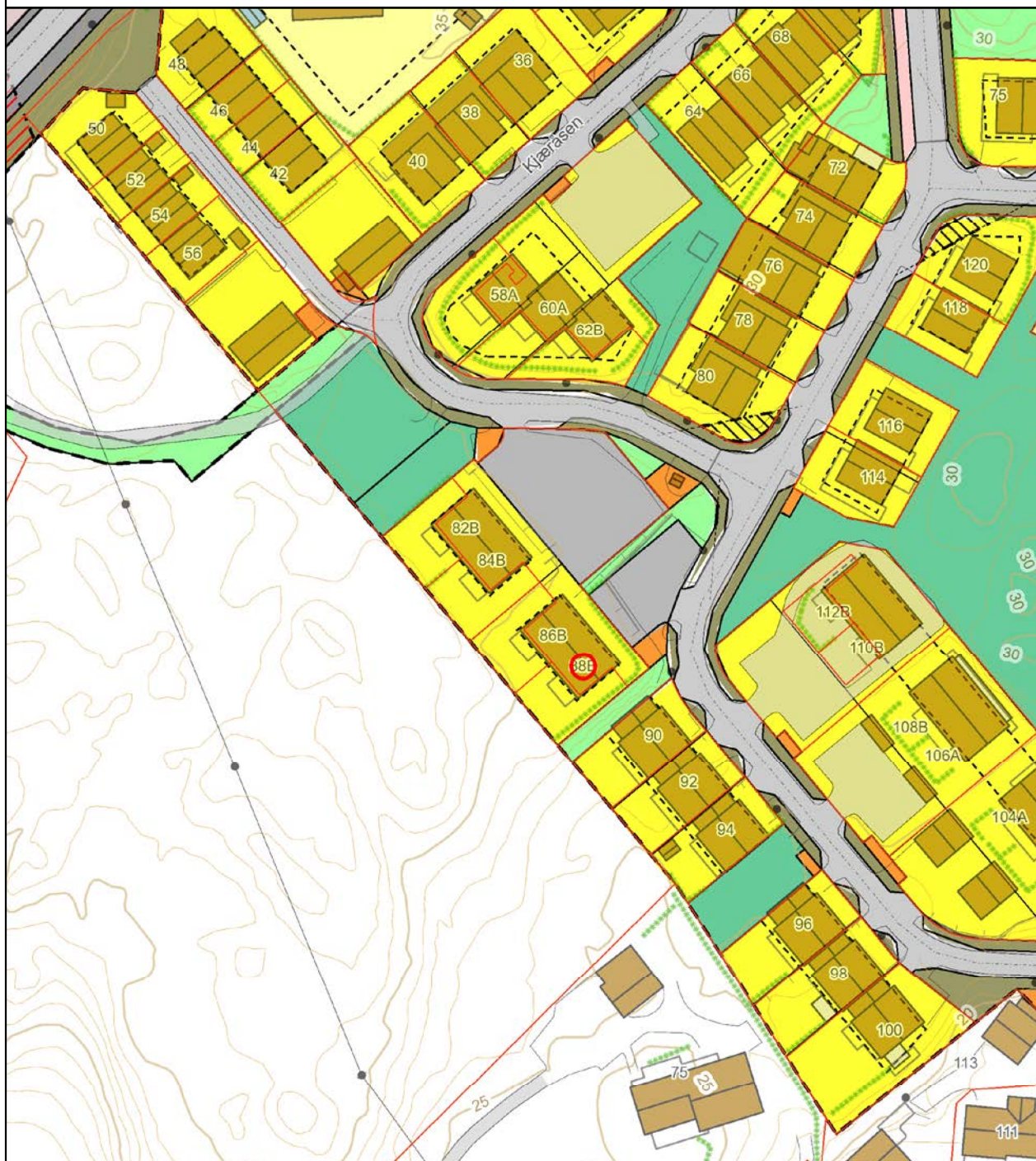
N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-03-17



Formål: 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse, 2080 - Parkering

Hensynssone:



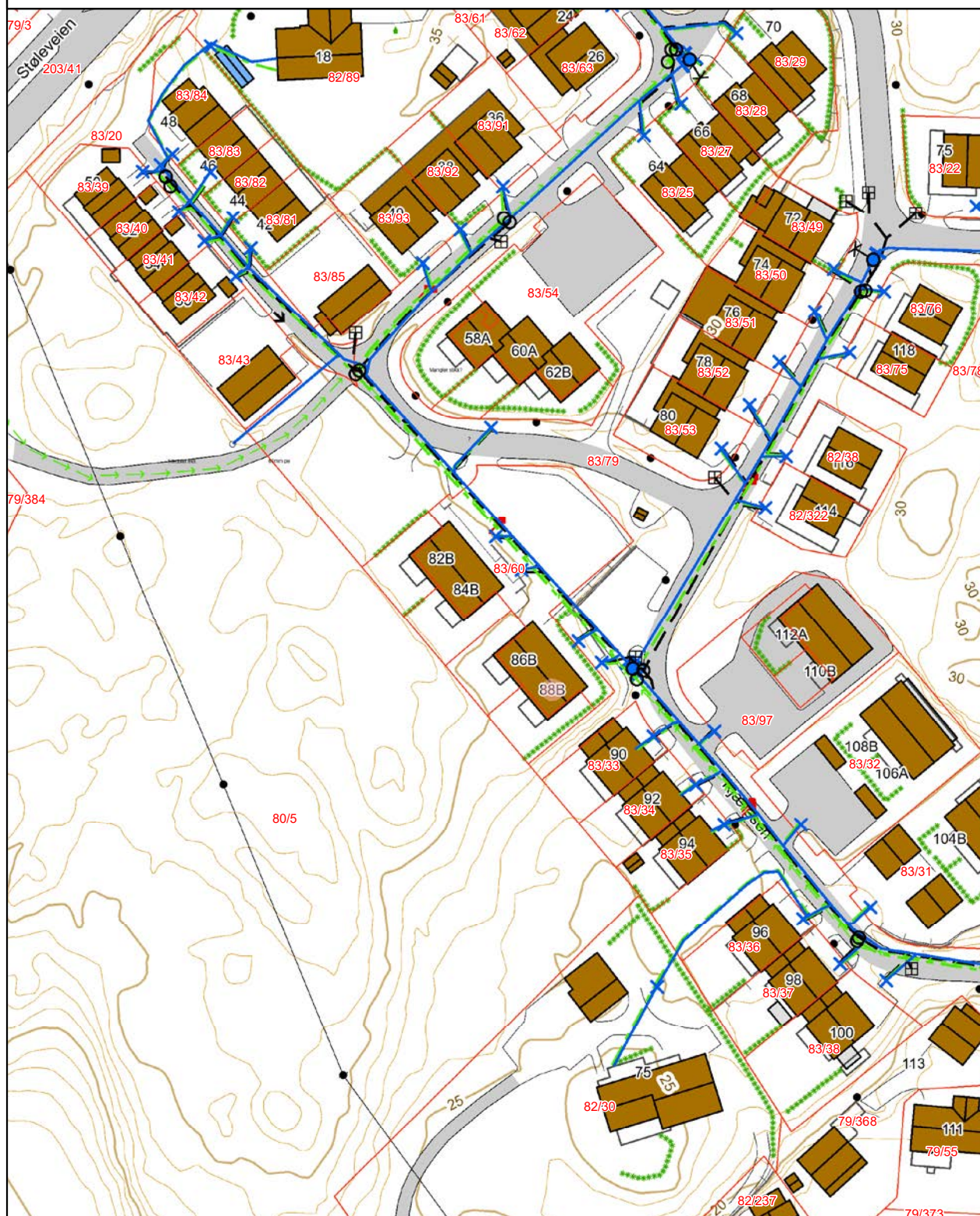
Tegnforklaring - Reguleringsplan

- · - · -	Reguleringsplan hensynssonegrense
——	1203 - Regulert tomtegrense
-----	1211 - Byggegrense
.....	1221 - Regulert senterlinje
.....	1222 - Frisikttlinje
——	Reguleringsplan formålsgrense
- - -	Reguleringsplanomriss
\\\\\\\\	RpAngittHensynSone
\\\\\\\\	RpFareSone
\\\\\\\\	RpSikringSone
	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
	1510 - Energianlegg
	1542 - Avløpsanlegg
	1550 - Renovasjonsanlegg
	1610 - Lekeplass
	2011 - Kjørveg
	2012 - Gate med fortau
	2015 - Gang- sykkelveg
	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
	2080 - Parkering
	3031 - Turvei
	3040 - Friområde
	5130 - Friluftsmål
	3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

Adresse: Kjæråsen 88B, 4887 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 83/60/0/8

Grimstad
kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1669 m²
Dato: 2026-03-17



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense sikker 0-14 cm
- - - Eiendomsgrense usikker > 200 cm

Vann og avløp

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

Arealplaner under arbeid

Adresse: Kjæråsen 88B, 4887 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 83/60/0/8

Planident: 292

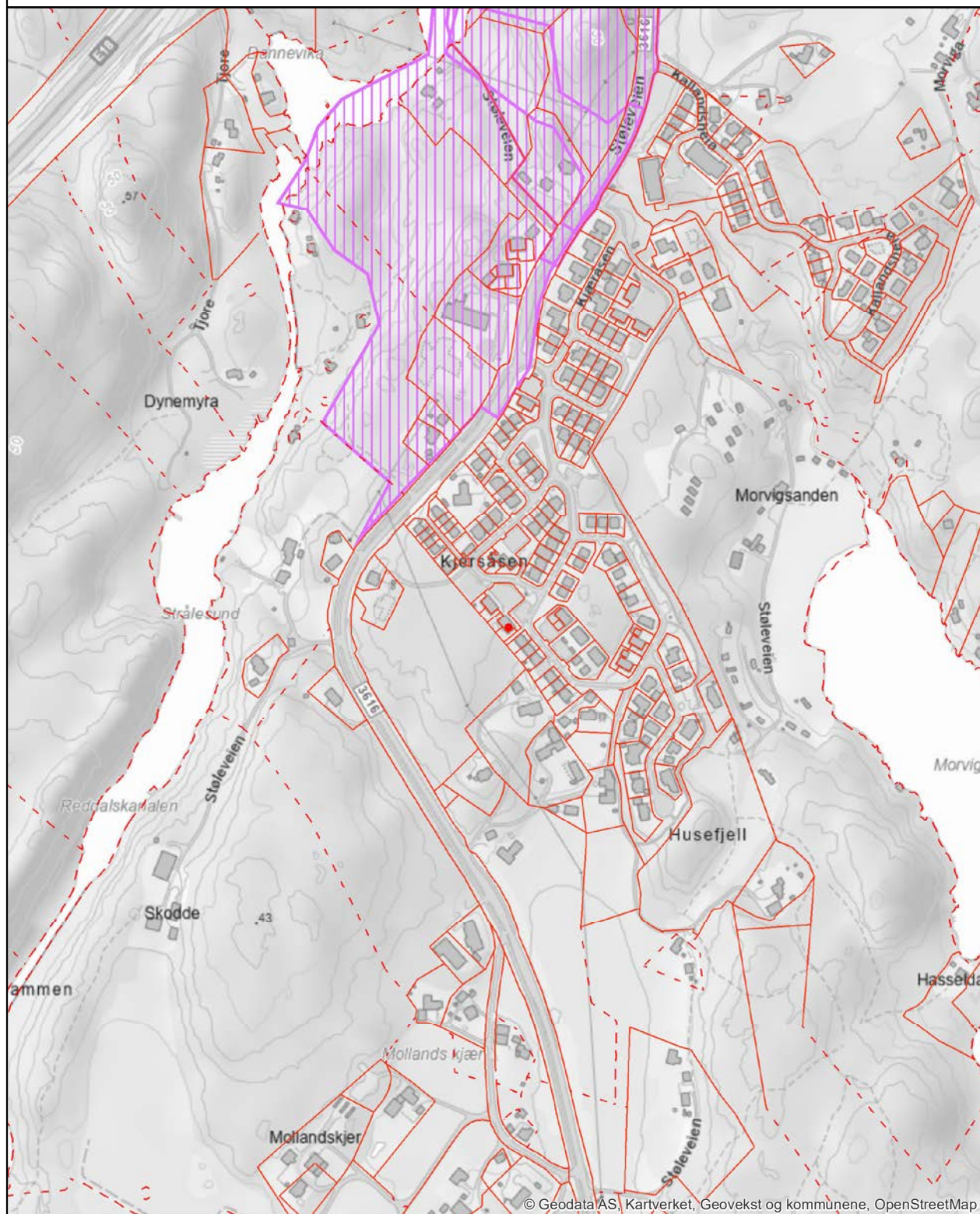
Plannavn: Solkroken, Støleveien 20, 26 m. fl.

Målestokk: 1:5,000

Dato: 2026-03-17



Grimstad
kommune



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Kjæråsen 88B
4887 GRIMSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martine Strand

Telefon: 936 15 788
E-post: martine.strand@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre