

aktiv.



Klomreheia 14, 4885 GRIMSTAD

Attraktiv og moderne 3-roms med solrike uteplasser og skjermet beliggenhet



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Ørjan Mathisen

Mobil 458 94 972

E-post orjan.mathisen@aktiv.no

Aktiv Grimstad

Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD. TLF. 400 00 668

Nøkkelinformasjon

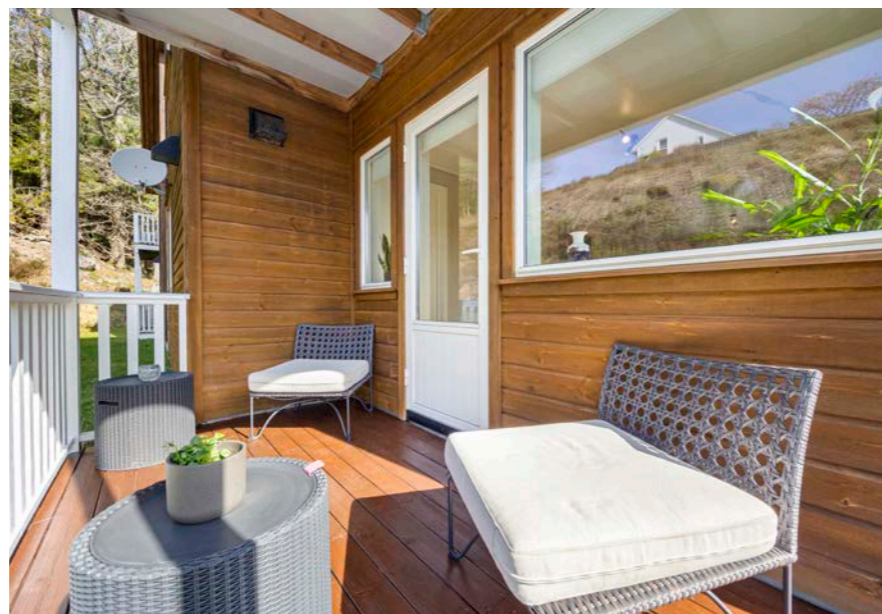
Prisant.: Kr 2 750 000,-
Omkostn.: Kr 70 140,-
Total ink omk.: Kr 2 820 140,-
Felleskostn.: Kr 800,-
Selger: Ole-Tommy Andersen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 63/63 kvm
Tomtstr.: 1342.7 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 7, bnr. 442
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1415260031

Attraktiv og moderne 3-roms med solrike uteplasser og skjermet beliggenhet

Velkommen til Klomreheia 14 – en innbydende 3-roms leilighet i 1. etasje i en firemannsbolig, flott plassert i rolige og grønne omgivelser på Klomreheia i Grimstad, kun ca. 3 km fra sentrum. Her bor du usjenert til med gode solforhold og umiddelbar nærhet til flotte turområder. Området er barnevennlig med kort vei til både barnehage og skole.

Leiligheten fremstår som lys og moderne, med god standard i et bygg fra 2009 og en gjennomgående, praktisk planløsning. Her får du en åpen stue- og kjøkkenløsning med gode lysforhold, en usjenert stue, flislagt bad, separat vaskerom/bod samt to romslige soverom og rikelig med lagringsplass. Fra boligen er det utgang til to terrasser – én mot syd og én mot nord – som gir deg optimale solforhold gjennom dagen. Det medfølger utendørs p-plass i sameiet.



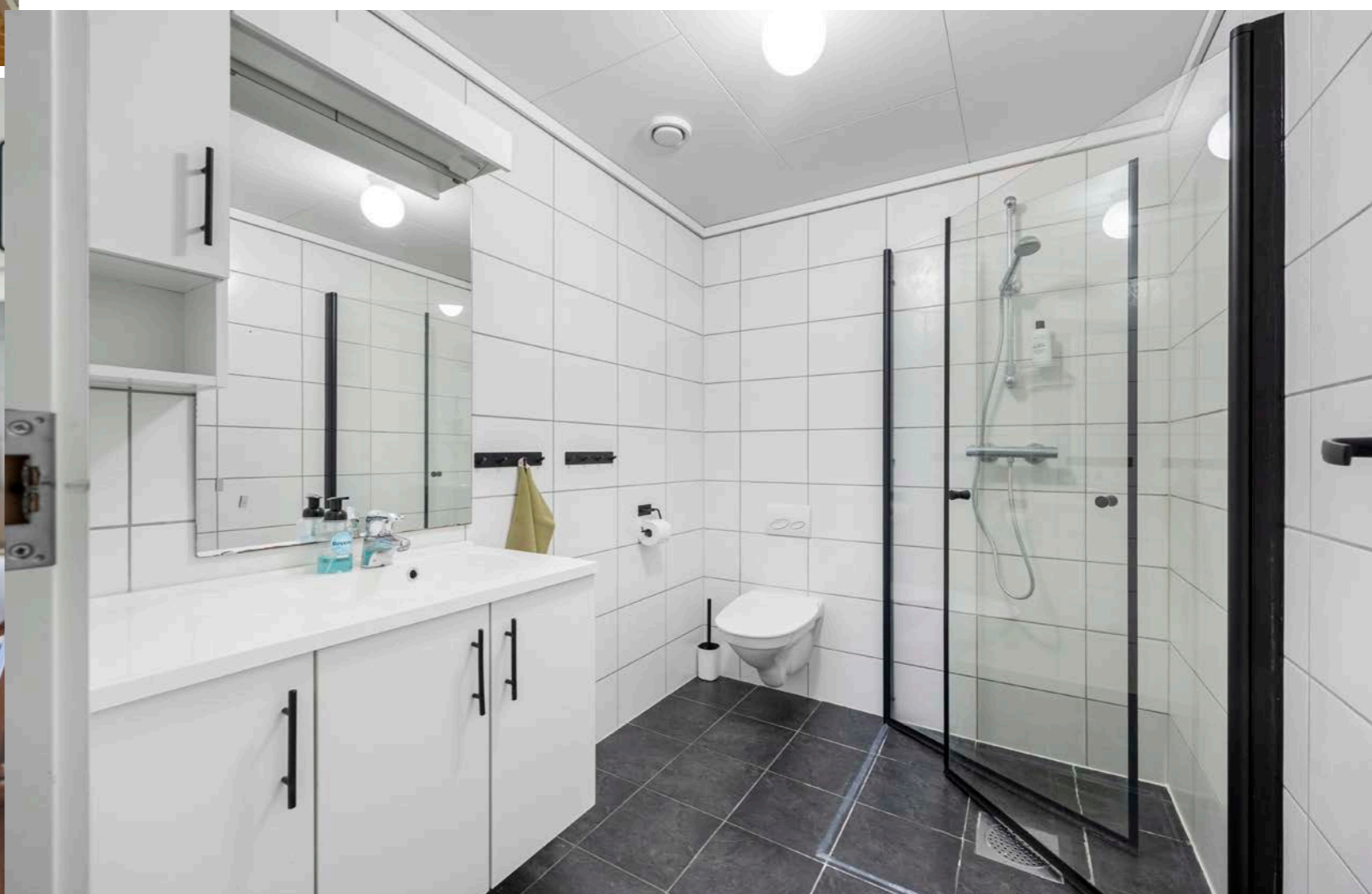
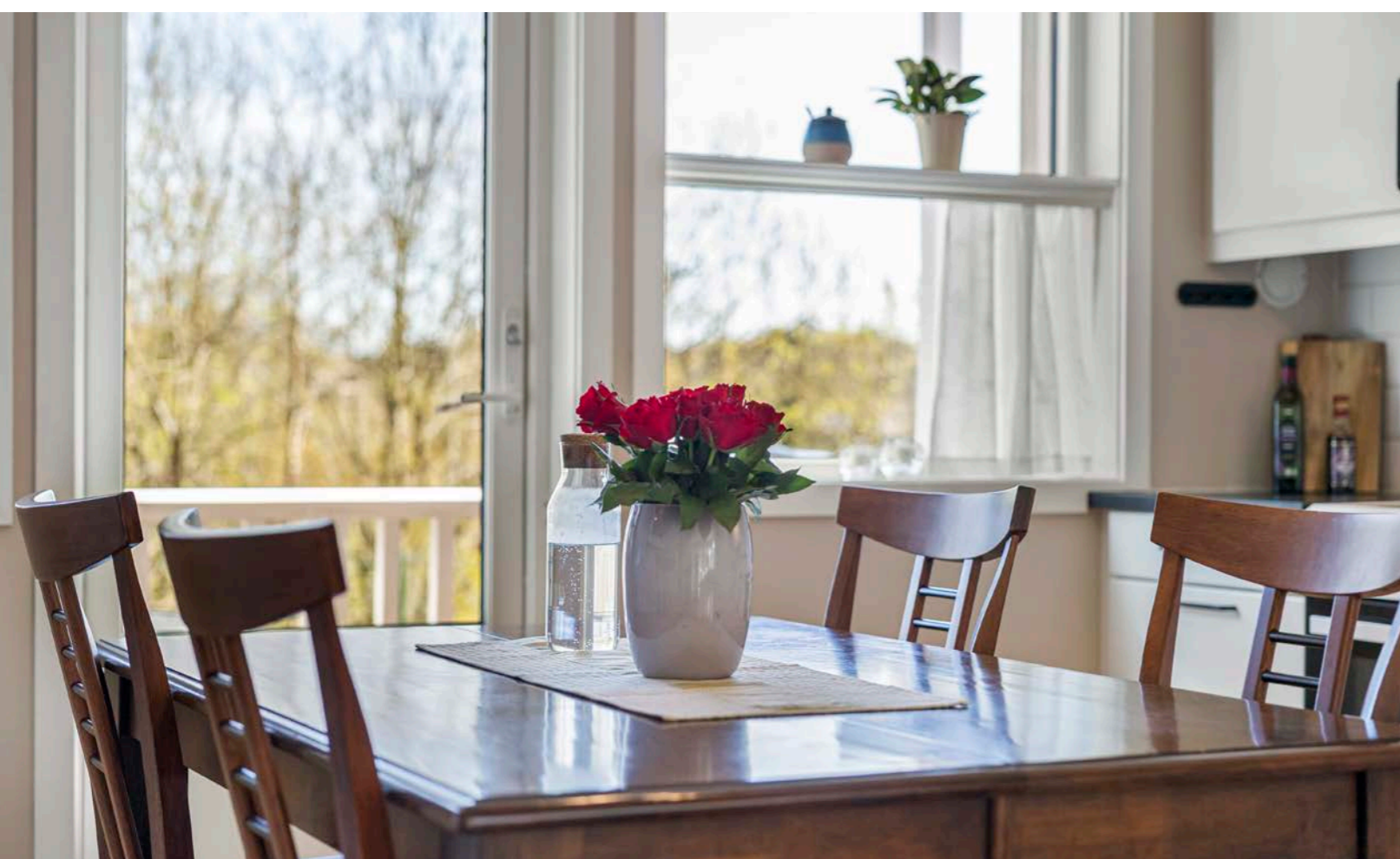
Innhold

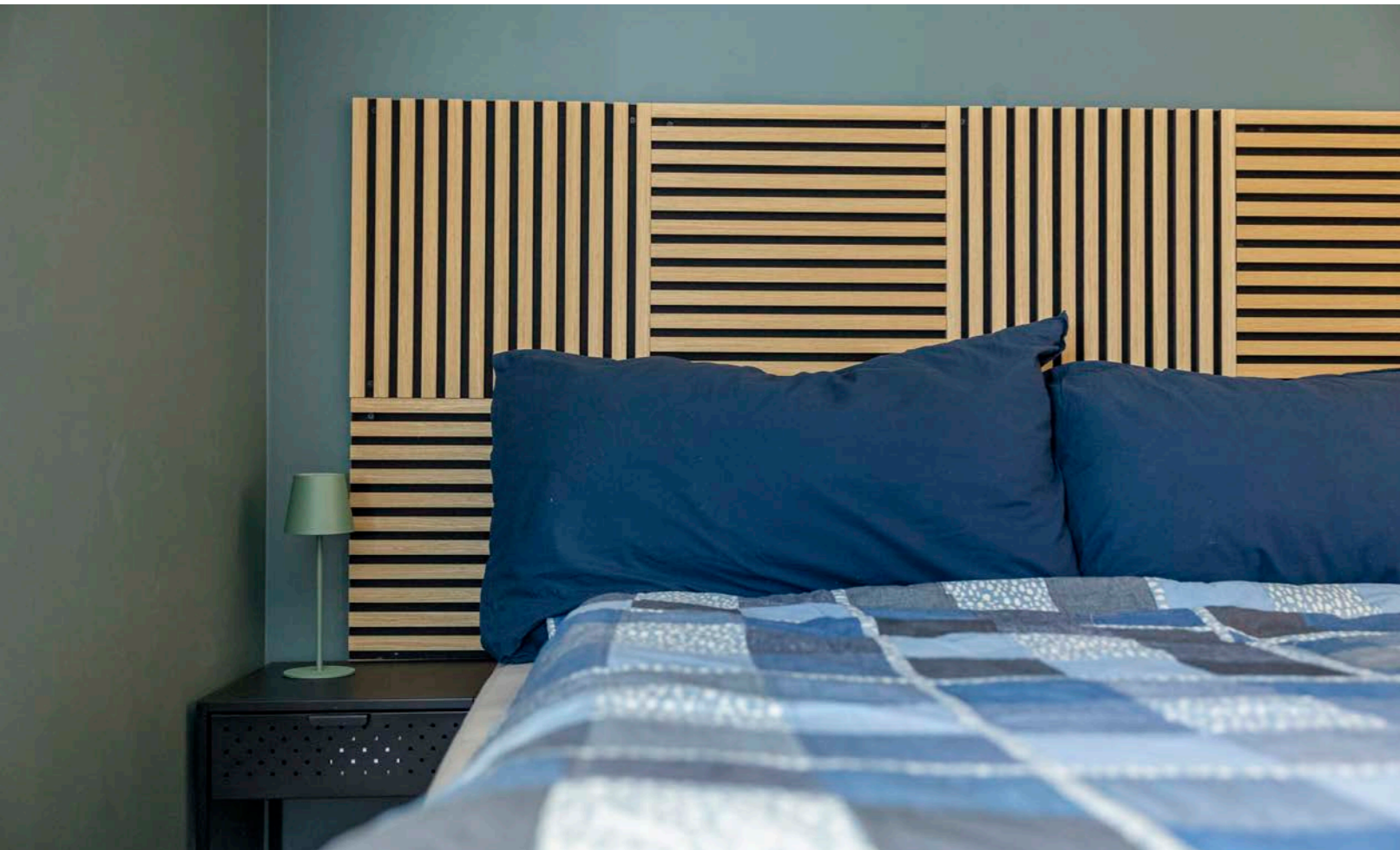
Velkommen	2
Plantegning	13
Om eiendommen	16
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	51
Nabolagsprofil	57
Forbrukerinformasjon	102
Budskjema	103

Fra entréen er det enkel tilgang til kjøkken og stue.

Kjøkkenet har innredning med trefiberfronter og laminert benkeplate



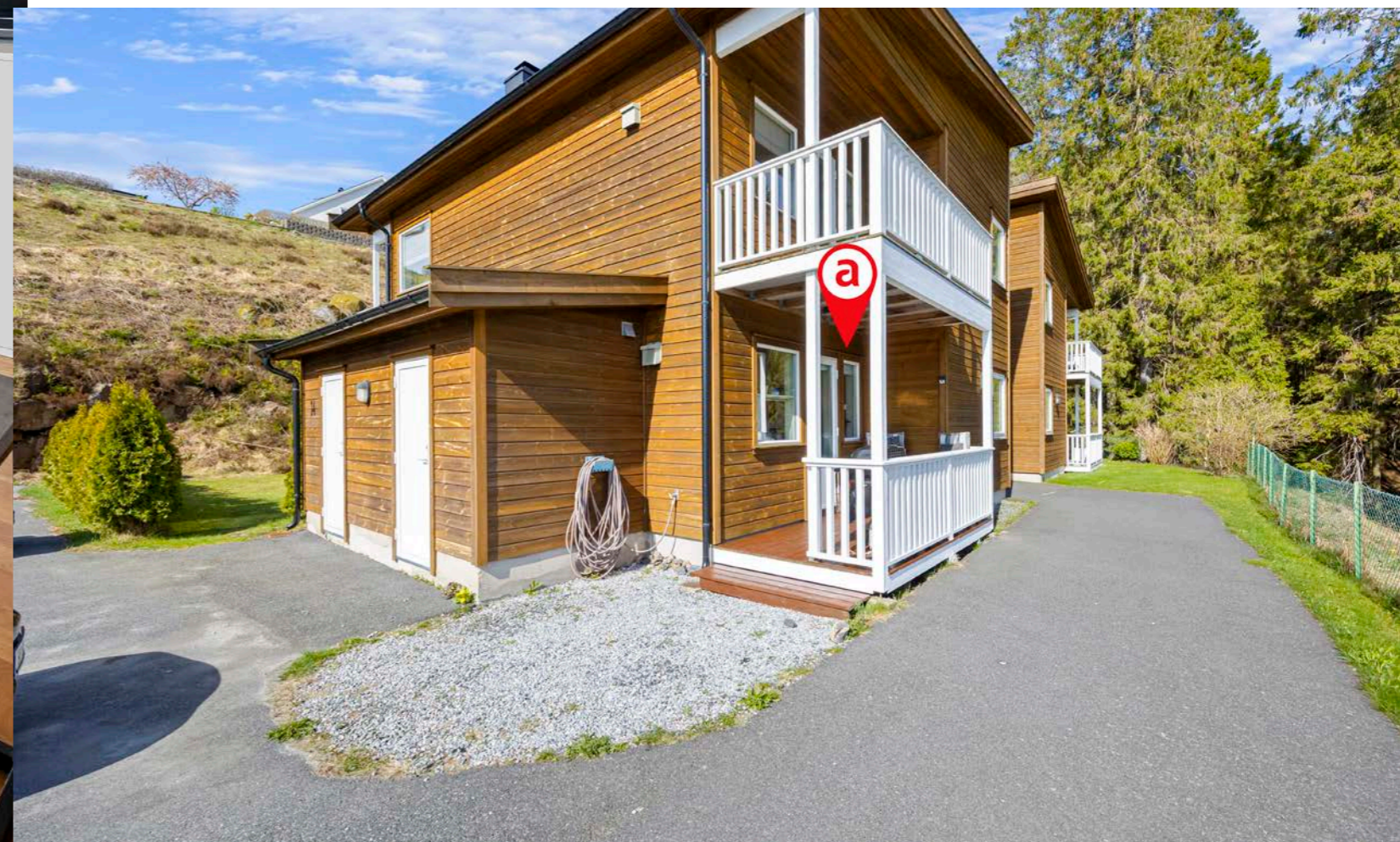
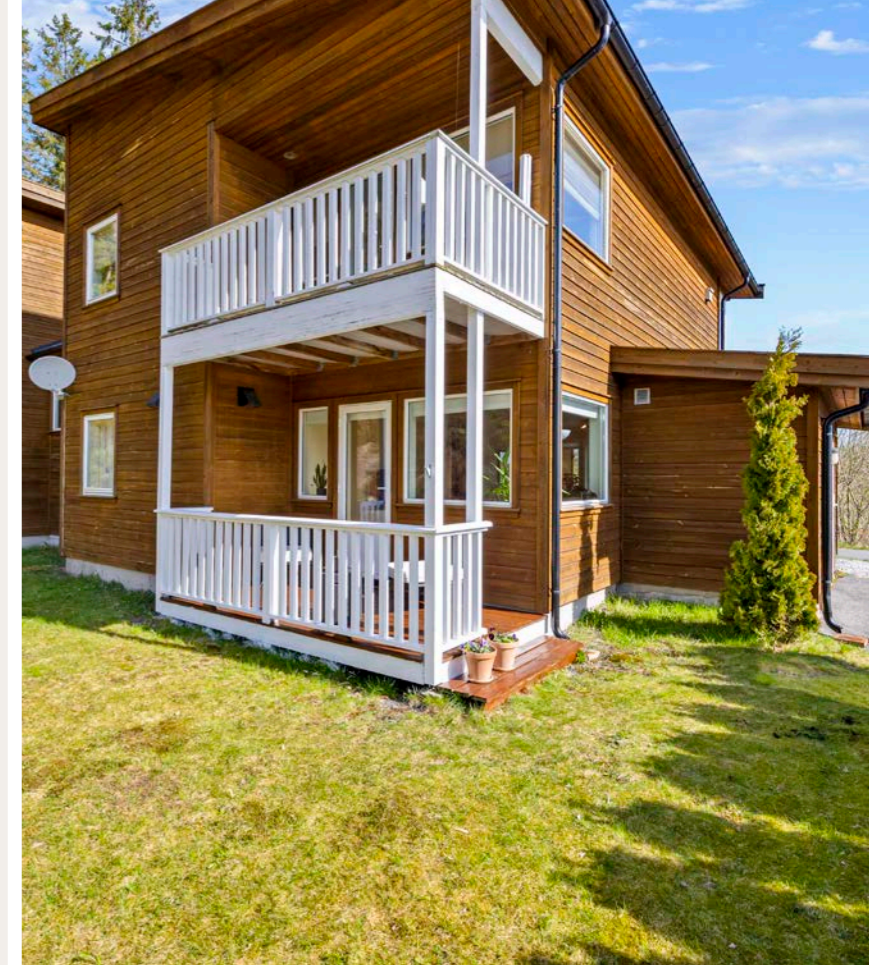






Eiendommen ligger innerst i en blindvei,
med privat og rolig beliggenhet.

Terrasser på begge sider av leiligheten.





Plantegning

1. etasje




aktiv.
HR | rimereit.no

MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET FÅLTTELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 kvm

BRA totalt: 63 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 kvm Stue/kjøkken, bad, gang, vaskerom og

2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod/er med adkomst fra fellesareal er ikke medtatt i areal. Utv bod ca 4,3 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1342.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, asfalt og parkeringsarealer.

Det er seksjonert tilleggsareal til hver seksjon.

Denne seksjonen disponerer utvendig bod nærmest inngangspartiet, samt terrasser på begge sider av leiligheten.

Beliggenhet

Klomreheia 14 har en attraktiv og etterspurt

beliggenhet i et nyere og populært boligfelt, kun ca. 2,5–3 km nordvest for Grimstad sentrum. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, perfekt tilpasset både barnefamilier, førstegangsetablerere og voksne som ønsker en komfortabel og harmonisk hverdag.

Området oppleves som trygt og barnevennlig, med kort vei til både barnehage og skole – blant annet Landvik barneskole i praktisk sykkelavstand. For fritidsaktiviteter ligger alt til rette med fotballbane og den populære badestranden på Roesanden i nærheten, samt lysløype på Dømmesmoen og flotte turområder i Fjæreheia – ideelt for både sommer- og vinteraktiviteter.

Det er etablert gang- og sykkelvei hele veien til Grimstad sentrum, som gjør det enkelt å ta seg frem uten bil. Samtidig har du god tilgang til servicetilbud i hverdagen, med Joker Grimstad kun ca. 6 minutter unna og Kiwi Bergemoen rundt 17 minutter med bil. Apotek og treningssentre finnes også innen kort rekkevidde.

Eiendommen nyter gode solforhold og ligger flott til med umiddelbar nærhet til naturen. Her får du en perfekt kombinasjon av skjermet beliggenhet, gode oppvekstvilkår og nærhet til både byen og rekreasjonsmuligheter – et sted hvor det er lett å trives.

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

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten,

inkludert Frivoll skole (1-7 kl.) som ligger 20 minutters gange unna (1,8 km), Landvik skole (1-7 kl.) 21 minutters gange unna (1,9 km), og Grimstad ungdomsskole (8-10 kl.) som er 8 minutter unna med bil (3,7 km). Videregående skoler som Dahlske og Drottningborg ligger henholdsvis 7 og 12 minutter unna med bil.

Offentlig kommunikasjon

Området har gode transportmuligheter med nærmeste bussholdeplass, Nordås Linje 101, kun 4 minutters gange unna (0,4 km). Rise stasjon for tog Linje R50 ligger 19 minutter unna med bil (18,7 km), og Kristiansand Kjevik flyplass er tilgjengelig på 36 minutter med bil.

Bygningssakkyndig

M2 Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er en del av en firemannsbolig oppført i 2009. Bygningen er fundamentert på ringmurselementer med en støpt såle innvendig. Grunnmuren består av ringmurselementer, hvor det er observert noe løs pussflate og mindre riss i platene. Veggkonstruksjonen er en trekonstruksjon med trekledning av typen royalimpregnert. Det er lufting og museband bak kledningen. Etasjeskillet er konstruert i tre med et støpt gulvdekke. Vinduene er trevinduer med isolerglass. Inngangsdøren er en trefiberdør med isolerglass, og balkongdørene er tredører med isolerglass. Boligen har en balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Treverket og terrassebordene viser tegn til vær- og aldersslitasje.

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, TG 3 og TG IU.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Det er ikke utarbeidet

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik:

Stedvis bruksslitasje.

- merker og mindre fuktmerke på parkett ved kjøkken.

- veggflate etter tv oppheng henger igjen på soverom og stue.

- merker kjøkkengulv.

- div hull etter tidligere oppheng etc. mm.

- Våtrom - 1 etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Noe lokalt fall i dusj men noe vann kan ligge igjen. Kalkutslag fuger observert, kan tilsi at det er noe underliggende fukt mellom flis og membran, i flislim etc.

Det er kun sluk innenfor dusj og tett sokkel inn dit, slik at ved evt lekkasje utenfor dusj så vil ikke vannet renne til sluken.

Noe kalkutslag fuger.

Noe fuktsvelling dørlist og noe fuktmerke parkett i gangen tilsier at det har vært en tidligere

fuktpåkjønning.

- Våtrom - 1 etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

- Våtrom - 1 etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke synlig drems-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sistene i vegg.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Ikke byttet filter på ventilasjon.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Noe løs pussflate på grunnmur til utv bod. Mindre riss i plater på ringmur plater, normalt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

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

Beskrivelse: Noe tegn på råte i dørkarm

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Dusjdører byttet - egeninnsats.

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

Ja

Beskrivelse: Liten lekkasje tak i svalgang mellom enheter. Tiltak skal gjøres.

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

Ja

Firmanavn: Faglært elektriker, vennetjeneste, utført i 2024 og 2025.

Beskrivelse: Termostat til varmekabler byttet vår 2025. Vennetjeneste av faglært elektriker. Bytte av lamper i tak 2024. Vennetjeneste faglært elektriker.

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. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger.

Innhold

BRA-i 63 kvm: Stue/kjøkken, bad, gang, vaskerom og 2 soverom

TBA 12 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kjøkken 1. etasje

Kjøkkeninnredning med trefiberfronter og laminert benkeplate. Det er montert ventilator.

Bad 1. etasje

Badet har fliser på vegger og gulv, og ess plater i taket. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, innredning og dusjdør med garnityr. Ventilasjon via mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg, med tilluft via spalte ved døren.

Vaskerom 1. etasje

Vaskerommet har belegg på gulv, malt gips på vegger og ess plater i taket. Rommet er utstyrt med utslagsvask og har opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via spalte ved døren.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett, fliser og belegg.

Vegger: Fliser og malt gips.

Himling: Ess plater.

Overflatene er fra byggeår. Dette er en brukt bolig hvor normal bruks- og aldersslitasje må forventes.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannledninger av rør i rør.

Fordelerskap er plassert i vaskerom og har synlig dremsrør i skap og ved gulv. Stoppekran er plassert i skapet.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk på våtrom.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 198 liter fra byggeår er plassert i vaskerom.

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.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Sameie:

2026:

- Det er enstemmig vedtatt at alle enhetene maler og vedlikeholder balkongene i løpet av 2026. Balkongene skal males i hvitt. Den første enheten som maler bestemmer fargenyanse.
- Det er enighet i styret om at vi må få stativ med tak til søppelkassene ute ved snuplassen, og at dette må gjøres i samarbeid med sameiet Klomreheia 12.

Parkering

Flytende plasser på fellesareal.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Storebrand, polisenummer 9397541

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 strømleverandører)

Energi

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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 750 000

Omkostninger kjøper

2 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

68 750 (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))

70 140 (Omkostninger totalt)
 82 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
 84 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

 2 820 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
 2 832 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
 2 834 840 (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 14 463 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:
 Eiendomsskatt bolig: kr 2494,-
 Vann og avløp: kr. 8010,32,-
 Renovasjon: kr. 3 958,37,-

Totalt: kr 14 4962,69,-

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 2 494,-. 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 650 077 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 600 306 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

1/4

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 800 kr
 - Hva felleskostnader dekker: Vedlikehold av fellesareal og forsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 800

Kommentar fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Andel fellesformue

Kr 14 934

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Klomreheia 14

Organisasjonsnummer

935317053

Om sameiet

Sameiet består av 4 eierseksjoner. Det er ingen forkjøpsrett i sameiet.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Vedtatte kostnadsøkninger:

Det er vedtatt å øke fellesutgiftene til 800,- fra og med mai.

Det er vedtatt at alle enhetene maler og vedlikeholder balkongene i løpet av 2026.

Det er vedtatt å anskaffe stativ med tak til søppelkassene.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Pågående forsikringssak angående lekkasje i tak svalgang. Videre handling vurderes etter avklaring fra forsikringsselskapet.

Det er fare for at trær som står nær bygget kan falle på bygget. Saken følges opp med grunneiere.

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.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Det er ikke tillatt å sette opp trampoline, basseng eller andre midlertidige eller permanente installasjoner på fellesarealet. Man må ha samtykke fra styrende organer for planlagte arrangement på fellesareal.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Vedtektene inneholder ingen særskilt regulering av dyrehold. Generelle regler om at bruk av seksjonen ikke skal være til urimelig ulempe for øvrige beboere kommer til anvendelse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Hver seksjonsinnehaver skal være ansvarlig for alt innvendig vedlikehold. Det samme gjelder tekniske installasjoner som den enkelte seksjonseier monterer på egen terrasse/balkong. Seksjonen skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade må seksjonseieren besørge utbedret uten opphold. Det er enstemmig vedtatt at alle enhetene maler og vedlikeholder balkongene i løpet av 2026.

Forretningsfører

Forretningsfører

Jostein Henrik Øgreid

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 442, seksjonsnummer 1 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:

4202/7/442/1:

04.06.2009 - Dokumentnr: 395091 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser

26.05.2009 - Dokumentnr: 371138 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1757363 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0904 Gnr:7 Bnr:442 Snr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "nybygg av 4-mannsbolig" på Klomreheia 14, gnr. 7, bnr. 442, datert 19.06.2009. At ferdigattest foreligger er

likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspålagt tiltak, uten at dette er omsøkt. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 28.02.2008. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.06.2009.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet privat vei. Eventuelle kostnader til vedlikehold av denne må påregnes.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Områder for boliger m/tilhørende anlegg. Følger reguleringsplan KLOMREHEIA (plan-ID 152). Planen er en reguleringsplan som regulerer eiendommen til områder for boliger med tilhørende anlegg. Ikrafttredelsesdato: 11.03.2008. Følger kommuneplan Grimstad, ikrafttredelse 21.10.2019. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse nåværende.

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen. Eiendommen berøres av hensynssone H370 som omfatter trasé for høyspent jordkabel, og sikringsone H140 for friskt.

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 boplikt på eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett 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 eiendomsmegler 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 deknings salg 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 500 Kommunale opplysninger
- 19 900 Markedspakke
- 8 900 Oppgjørsvederlag
- 2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 900 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 91 100

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

Ørjan Mathisen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
orjan.mathisen@aktiv.no

Tlf: 458 94 972

Ansvarlig megler bistås av

Ørjan Mathisen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
orjan.mathisen@aktiv.no
Tlf: 458 94 972

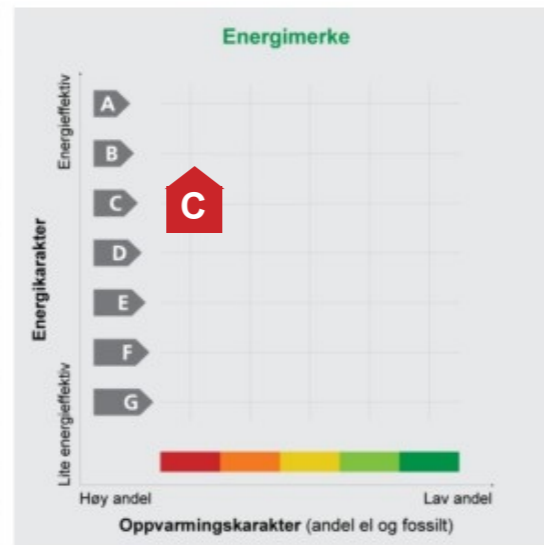
Oppdragstaker

Aktiv Grimstad, organisasjonsnummer 935666716
Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD

Salgsoppgavedato

15.05.2026

Adresse	Klomreheia 14
Postnr	4885
Sted	GRIMSTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	7
Bnr.	442
Seksjonsnr.	1
Festenr.	0
Bygn. nr.	25783840
Bolignr.	H0101
Merkenr.	04714be7-adb3-4a16-89f7-a6f3cd57c337
Dato.	19 Oct 2022



Innmeldt av *****

Energimerket angir boligens energistandard.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snømelteanlegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	2009
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Klomreheia 14
Postnr/Sted: 4885 GRIMSTAD
Bolignr: H0101
Dato: 19.10.2022 11:49:10
Energimerkenr: 04714be7-adb3-4a16-89f7-a6f3cd57c337
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 7
Bruksnr: 442
Seksjonsnr: 1
Festenr: 0
Bygningsnr: 25783840

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tilstandsrapport

📍 Klomreheia 14, 4885 GRIMSTAD

🏠 GRIMSTAD kommune

gnr. 7, bnr. 442, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 63 m²

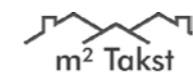


Befaringsdato: 22.04.2026 Rapportdato: 28.04.2026 Oppdragsnr.: 13333-5330 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: QR7472

Foretak: M2 Takst AS



Medlem av



Rapportansvarlig

A. NATVIG

Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777



Oppdragsnr.: 13333-5330

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 2 av 17

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4 mannsbolig bygget 2009. Innerst i blindvei, usjenert beliggenhet. Romslig 3 roms leilighet.

Fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand utfra alder men enkelte merknader kommentert. Noe bruksslitasje.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Enkelte utvendige forhold i direkte tilknytning til leiligheten kan være beskrevet. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva er normal bruks og alders-slitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det er normalt utfra alder og tidens tann. Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Leilighet - Byggeår: 2009

INNSENDIG [Gå til side](#)

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2009

Anvendelse
Ubebodd

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon med trekledning. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Royal impregnerert kledning, normalt vedlikehold.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Noe stedvis merker i vindusforing innvendig.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karm og dørsvill.
- balkongdører, tredører med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdør, trefiberdør med isolerglass. Funksjon OK.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmen må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

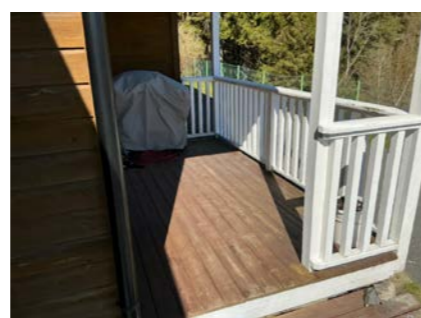
Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Ingen tegn til vesentlig svikt/skjevheter i bæring/konstruksjoner.

Treverk og terrassebord fremstår med vær- og aldersslitasje. Noe maling påregnes.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater fra byggeår.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis bruksslitasje.

- merker og mindre fuktmerke på parkett ved kjøkken.

- veggflate etter tv oppheng henger igjen på soverom og stue.

- merker kjøkkengulv.

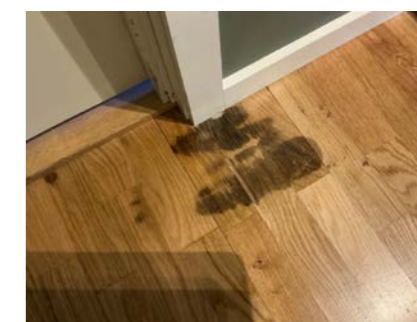
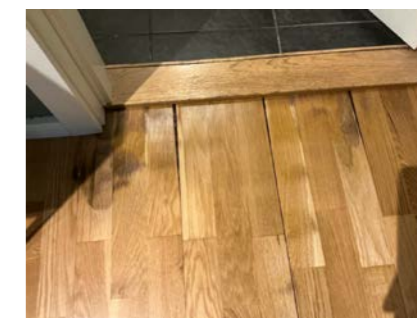
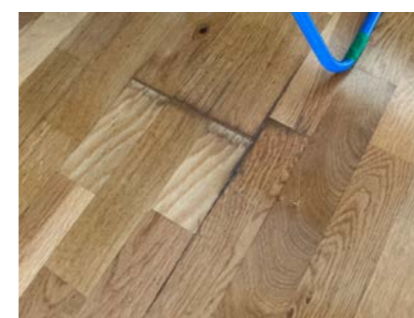
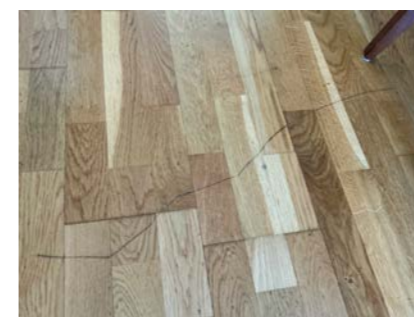
- div hull etter tidligere oppheng etc.

mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vurdere modernisering.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke. Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unnormale avvik avdekket.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tre/lettdører av tre. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK. Mindre bruksmerker.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser vegger og ess plater tak. Fremstår normalt utfra alder.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Noe lokalt fall i dusj men noe vann kan ligge igjen. Kalkutslag fuger observert, kan tilsa at det er noe underliggende fukt mellom flis og membran, i flislim etc.

Det er kun sluk innenfor dusj og tett sokkel inn dit, slik at ved evt lekkasje utenfor dusj så vil ikke vannet renne til sluken.

Noe kalkutslag fuger.

Noe fuktsvelling dørlist og noe fuktmerke parkett i gangen tilsier at det har vært en tidligere fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales dusjkabinett for bedre løsning og redusere fuktpåkjenning.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk kontrollert. Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt wc, innredning og dusjdør/garnityr. Mindre merke front innredning, ellers mer normal bruks og aldersslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig dremspalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult systerne i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere dremspalte under wc eller fremskaffe dokumentasjon på at det er «poseløsning» rundt systerne som gjør at drenshull ikke ansees nødvendig.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD

1 TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.



1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt gips på vegger og ess plater tak. Fremstår normalt med mindre merker etter oppheng mm.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv. Lokalt fall mot sluk i rommet.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegg som membranløsning.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask og opplegg vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Observasjon utført i luke stoppekran, ikke tegn til avvik.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkettgulv, noe bruksmerker. Innredning med trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal brukslitasje. Noe slitasje på håndtak.

Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig. Trenger en god vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i vaskerom og har synlig dremsrør i skap og ved gulv. Stoppekran plassert i skap.



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom. Normalt filterbytte og service påregnes etter produsentens anbefalinger. Ikke videre vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke byttet filter på ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ettersyn/filterbytte påregnes.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert i vaskerom og fra byggeår. Estimert levetid r15-25 år. Volum 198 liter.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap plassert i gang og har automatsikringer.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Intet utført i mitt eierskap som krever dokumentasjon, byttet enkelte lamper.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Generell anbefaling at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

TOMTEFORHOLD

1 TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmurselementer med støpt såle innvendig.

Vurdering av avvik:

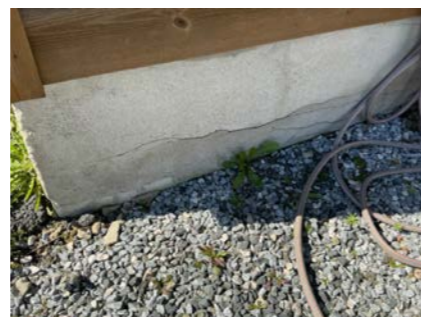
- Det er avvik:

Noe løs pussflate på grunnmur til utv bod. Mindre riss i plater på ringmur plater, normalt.

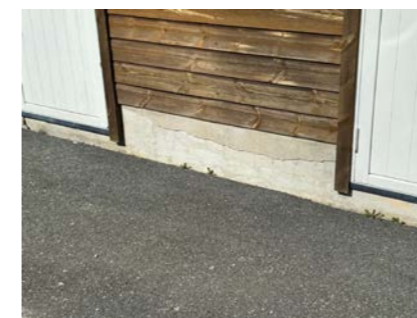
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere noe vedlikehold.



Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

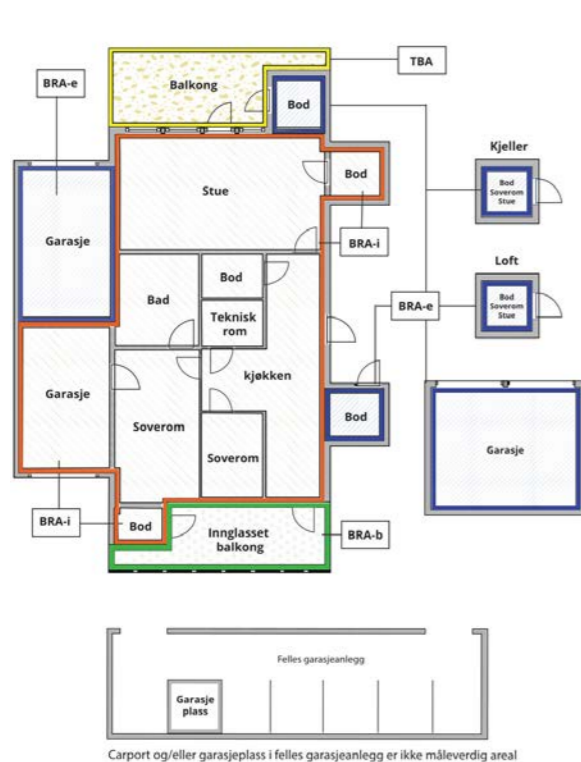
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	63			63	12
SUM	63				12
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Stue/kjøkken, bad, gang, vaskerom, soverom, soverom 2		

Kommentar

Bod/er med adkomst fra fellesareal er ikke medtatt i areal. Utv bod ca 4,3 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Leilighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	63	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	7	442		1	1342 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Klomreheia 14

Hjemmelshaver

Ole-Tommy Andersen

Kommentar

Tomtestørrelse er felles for sameiet/borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.04.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	6	Nei
Megler			Ingen		Nei
Eier			Ingen		Nei
Ordregrunnlag			Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Enkelte utvendige forhold i direkte tilknytning til leiligheten kan være beskrevet. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Eventuelt tilhørende boder, parkering og lignende er ikke kontrollert bygningsmessig.

Forøvrig må hele rapporten leses.



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

Ole-Tommy Andersen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Klomreheia 14
4885 Grimstad

4202-7/442/0/1

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1415260031 1

PERSONVERN



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Noe tegn på råte i dørkarm

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Dusjdører byttet - egeninnsats.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

liten lekkasje tak i svalgang mellom enheter.
Tiltak skal gjøres.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2



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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Termostat til varmekabler byttet vår 2025. Vennetjeneste av faglært elektriker.

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

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av lamper i tak. Vennetjeneste faglært elektriker

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

3



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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.

Nabolagsprofil

Klomreheia 14 - Nabolaget Klomreheia/Rore hageby/Bergemoen - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Nordås Linje 101	4 min 🚶 0.4 km
🚗 Rise stasjon Linje R50	19 min 🚶 18.7 km
✈️ Kristiansand Kjevik	36 min 🚶

Skoler

Frivoll skole (1-7 kl.) 138 elever, 10 klasser	20 min 🚶 1.8 km
Landvik skole (1-7 kl.) 385 elever, 18 klasser	21 min 🚶 1.9 km
Jappa skole (1-7 kl.) 309 elever, 22 klasser	6 min 🚶 2.8 km
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl.) 363 elever, 26 klasser	8 min 🚶 3.7 km
Drottningborg ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 16 klasser	8 min 🚶 4.1 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	7 min 🚶 4 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	12 min 🚶 7.7 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

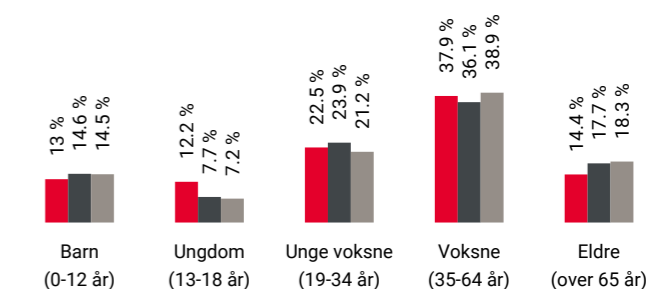


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Klomreheia/Rore hageby/Be...	777	325
Grimstad	13 647	6 988
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Espira Holbekk idrettsbarnehage (1-5 år) 101 barn	12 min 🚶 0.9 km
Regnbuebarna (1-5 år) 30 barn	14 min 🚶 1.2 km
Matilda Egra (1-5 år) 43 barn	17 min 🚶 1.6 km


Dagligvare

Kiwi Bergemoen	17 min 🚶
Joker Grimstad	6 min 🚶

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

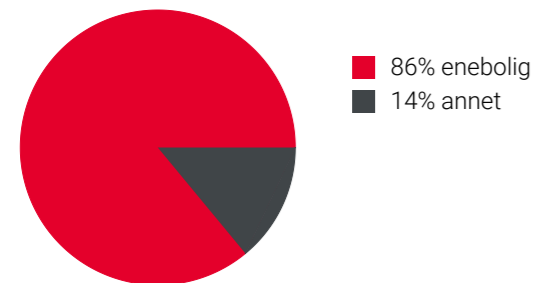
 Støynivået
Lite støynivå 91/100

 Trafikk
Lite trafikk 88/100





Sport

-  Storevold nærmiljøanlegg 13 min 
Ballspill, sandvolleyball 1 km
-  Frivoll skole 20 min 
Aktivitetshall, ballspill 1.9 km
-  SKY Fitness Grimstad 6 min 
-  Aktiv Trening Grimstad 6 min 

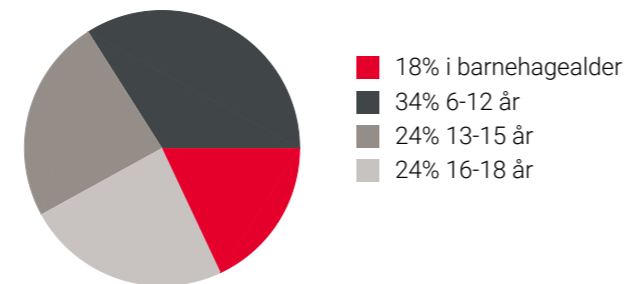
Boligmasse



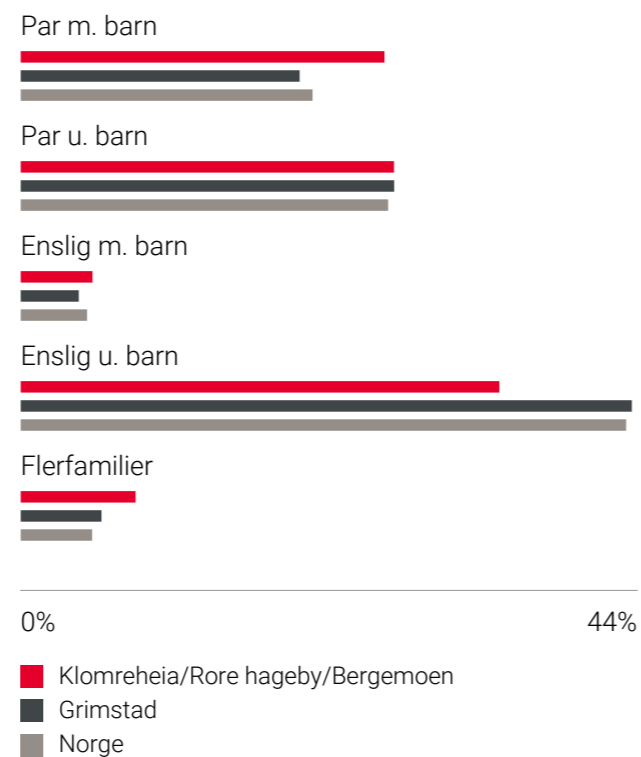
Varer/Tjenester

-  Grimstad Stormarked 7 min 
-  Vitusapotek Bergemoen 17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

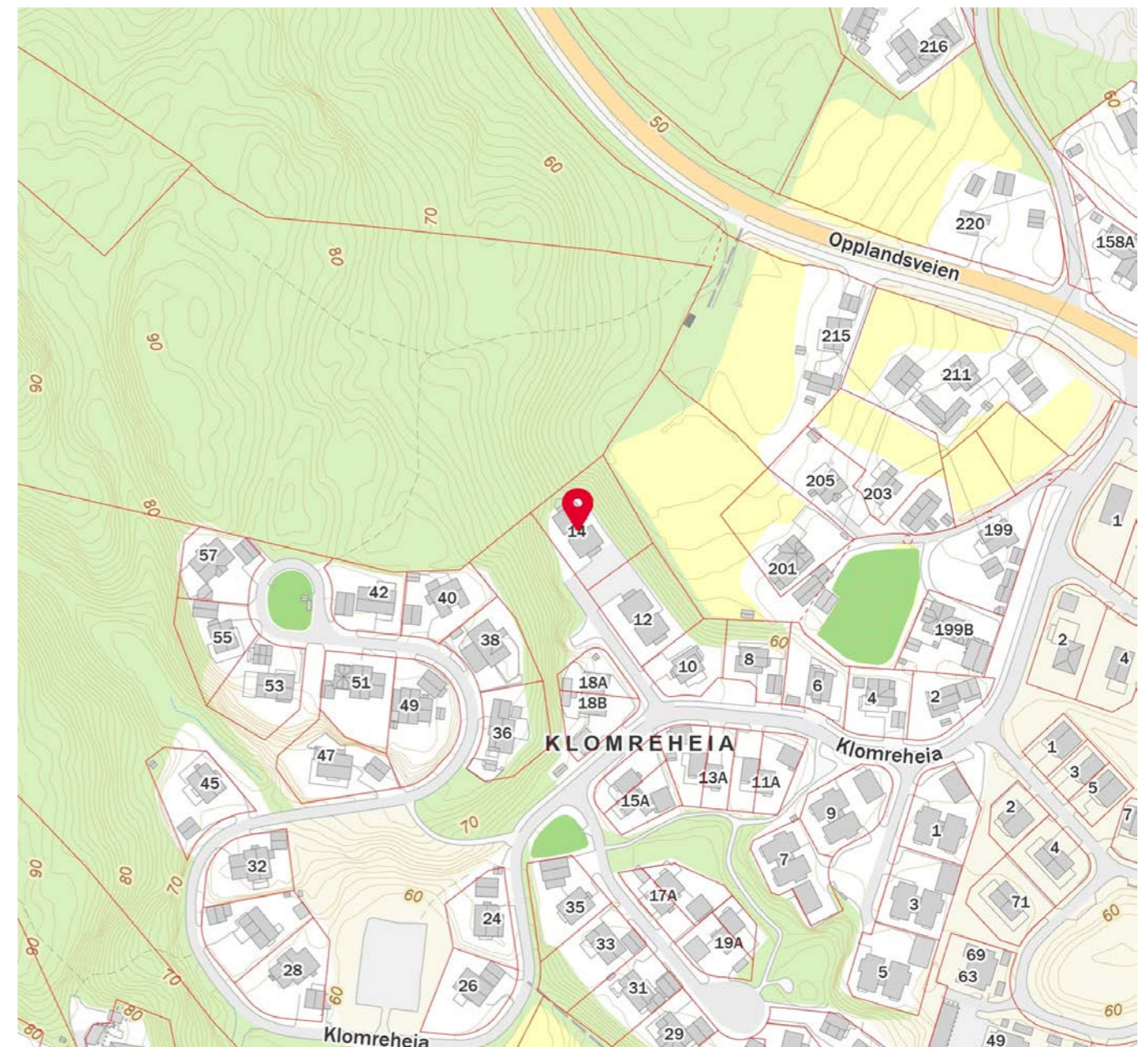
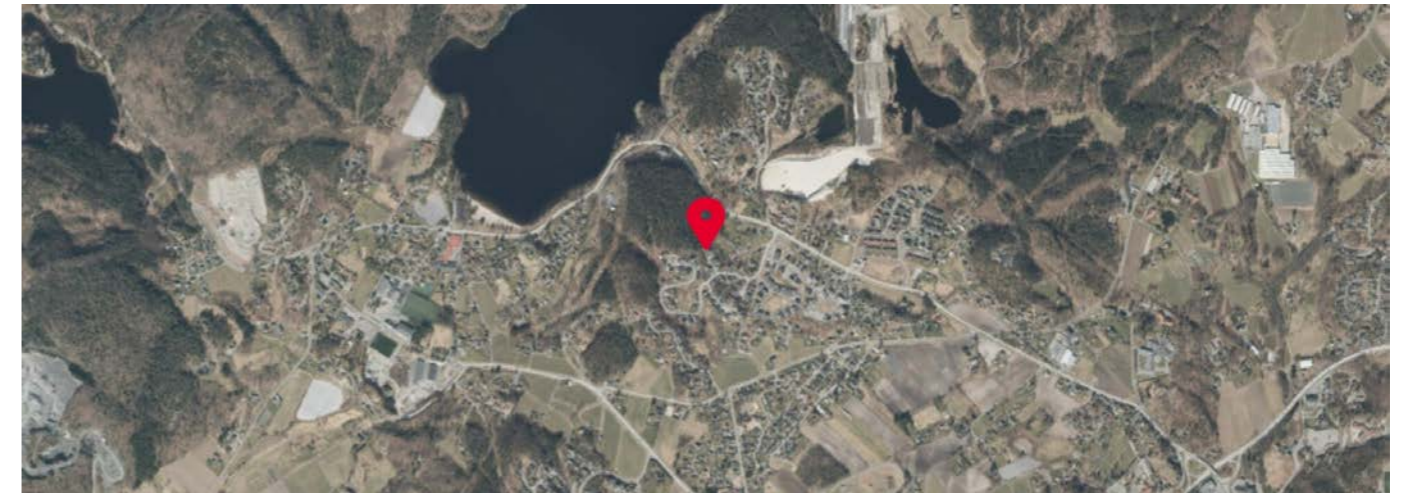


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 7, Bruksnr 442, Seksjonsnr 1	Kommune:	4202 Grimstad
Adresse:		Grunnkrets:	304 Bergemoen 1
Veiadresse:	Klomreheia 14, gatenr 1428	Valgkrets:	1 Grimstad
(fra bruksenhet)	4885 Grimstad	Kirkesogn:	5060201 Fjære
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	3523 Grimstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	03.06.2009	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/4
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 342,7 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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensing som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensing 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	4202/7/442	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4202/7/442/0/1	0,0
			Mottaker	4202/7/442/0/2	0,0
			Mottaker	4202/7/442/0/3	0,0
			Mottaker	4202/7/442/0/4	0,0
Seksjonering	Forretning:	25.05.2009	Avgiver	4202/7/442	0,0
	Matrikkelført:	03.06.2009	Mottaker	4202/7/442/0/1	0,0
			Mottaker	4202/7/442/0/2	0,0
			Mottaker	4202/7/442/0/3	0,0
			Mottaker	4202/7/442/0/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Klomreheia 14	H0101	Bolig	68,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.04.2008
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	274,0	Igangset.till.:	01.05.2008
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	03.06.2009
Oppvarming:		BRA totalt:	274,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	25783840			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		146,0		146,0				
H02	2		128,0		128,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Agder Renovasjon IKS**

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 21.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4202	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	442	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Klomreheia 14, 4885 GRIMSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	3 733,92 kr
Sum	3 733,92 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Delt Abonnement (fast del)	25%	4 stk	1532.31	1/4	0 %	1 532,31 kr	766,15 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	380 liter	25.54	1/4	0 %	2 426,06 kr	1 213,02 kr
					Sum	3 958,37 kr	1 979,17 kr

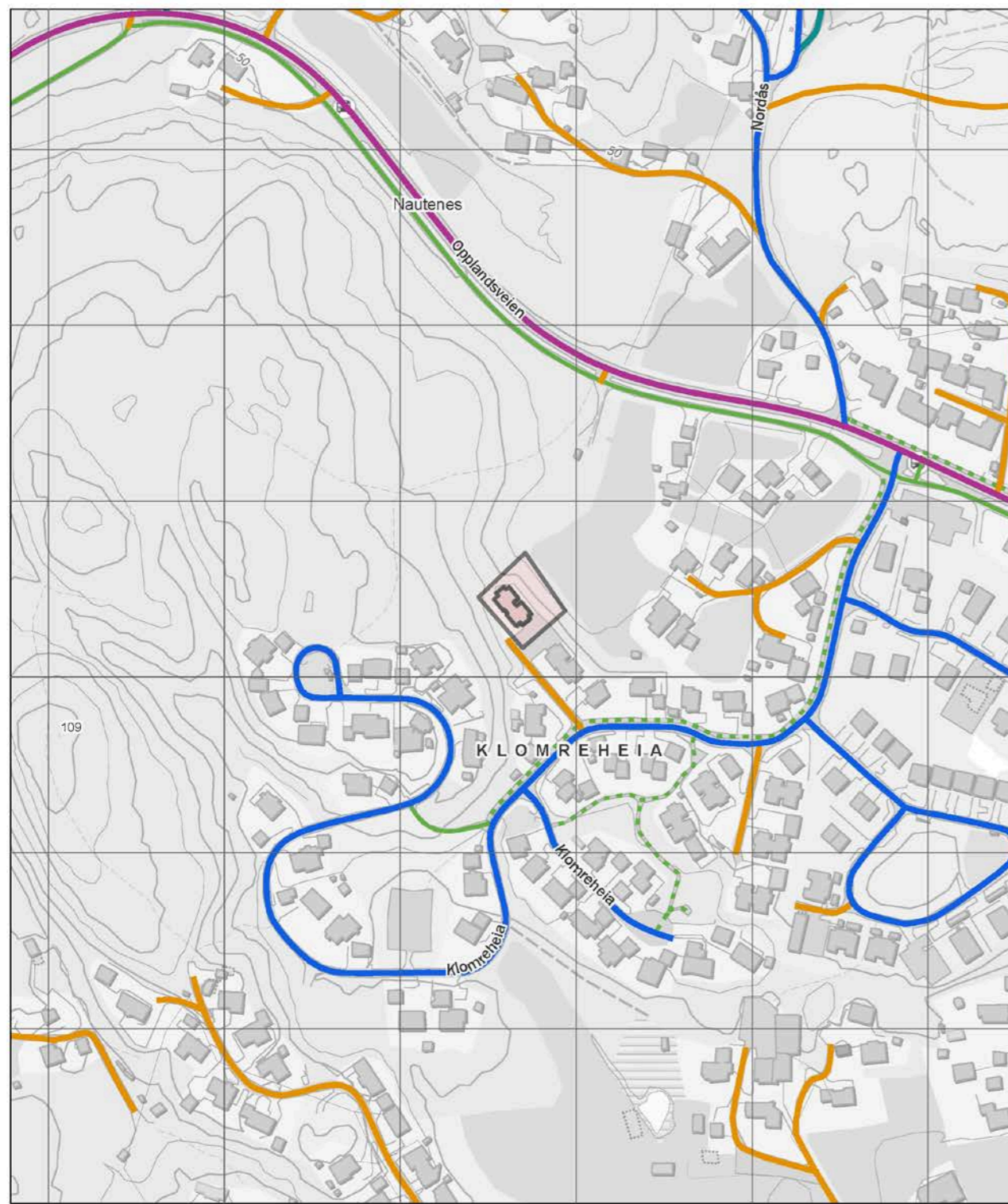
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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.

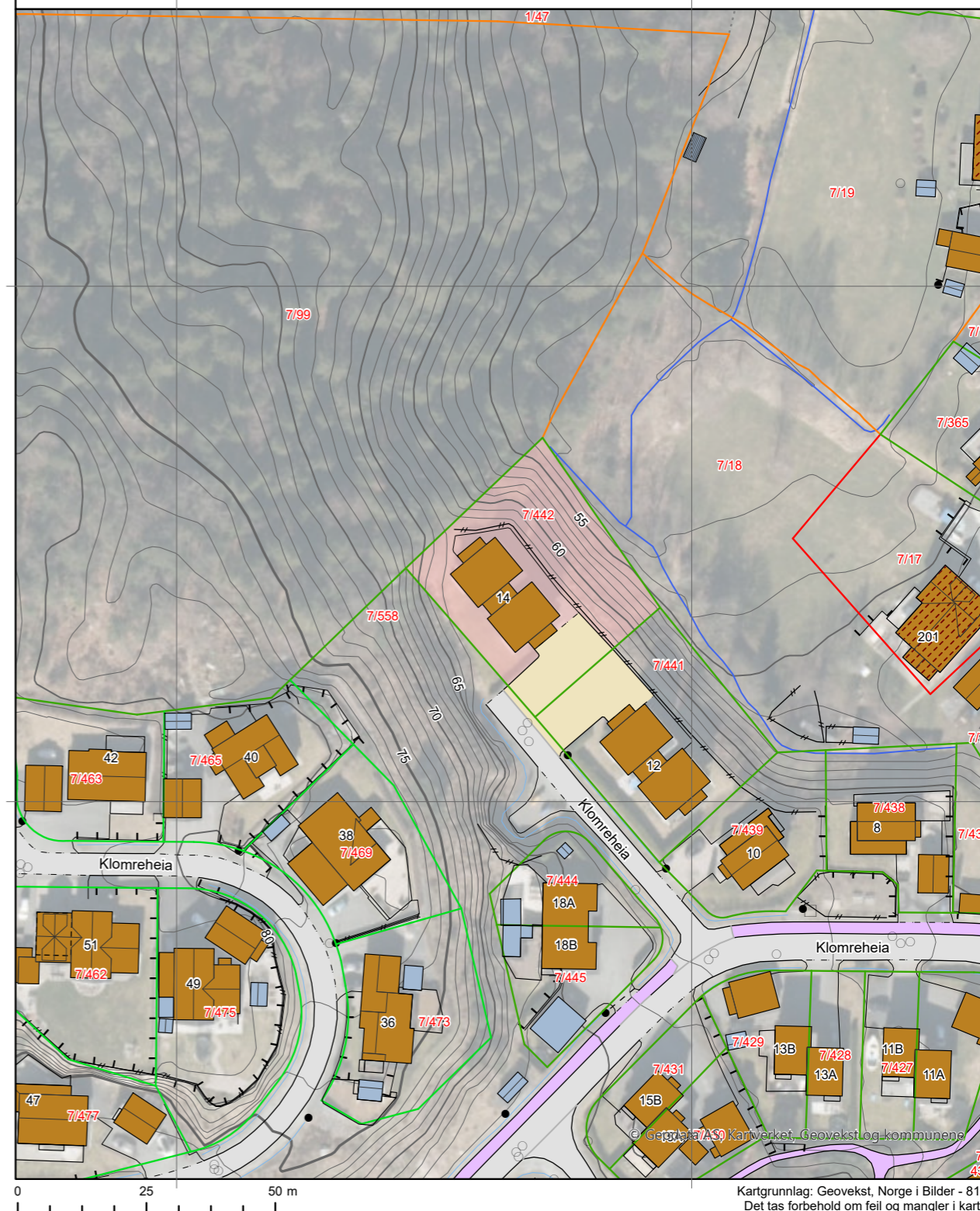
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



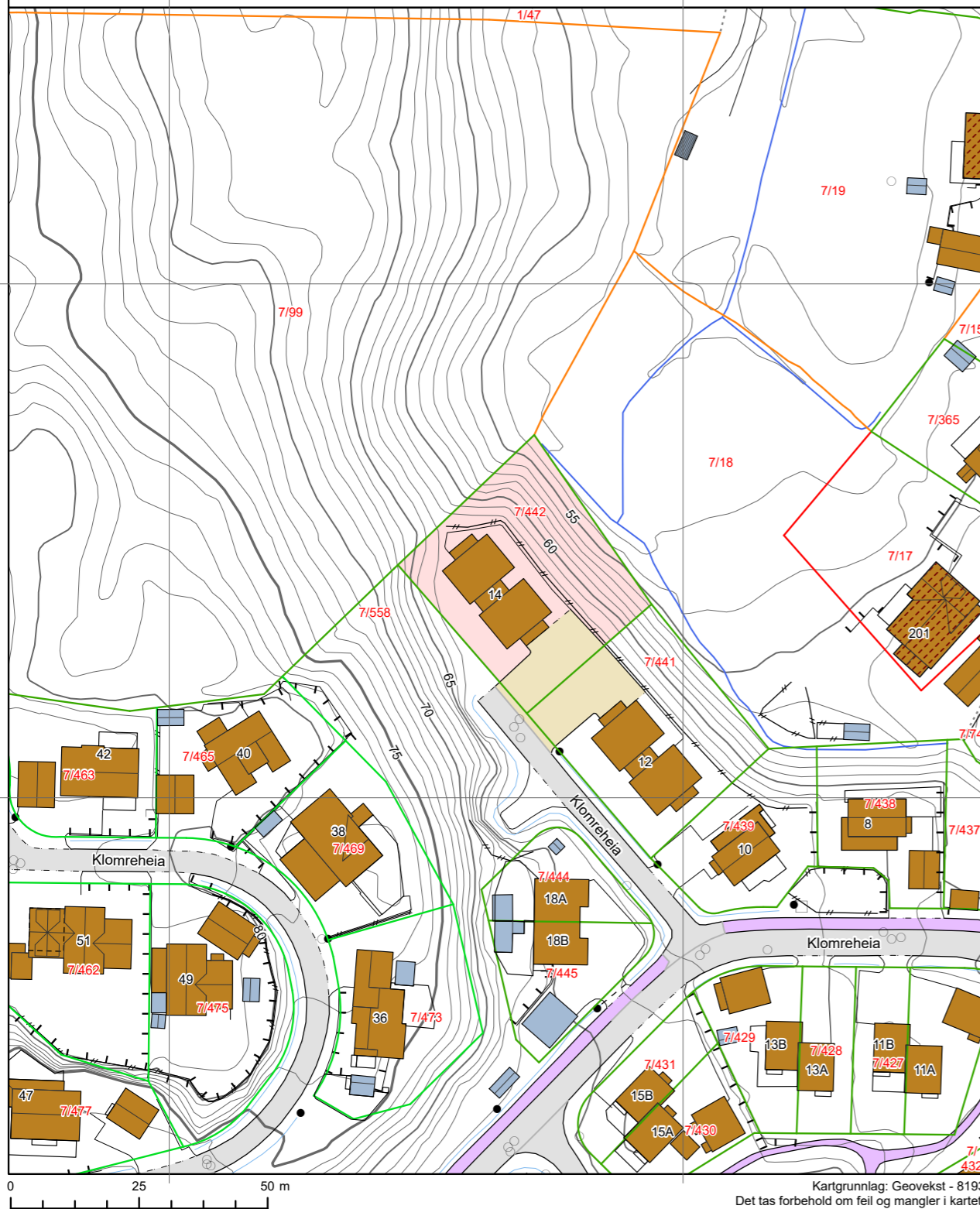
- | | | | | | |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Europaveg | Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg | Gang- og sykkelveg |
| Tunnel, Europaveg | Tunnel, riksveg | Tunnel, fylkesveg | Tunnel, kommunal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

- | | |
|------------------------------------|--------------------|
| 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 |



Eiendomsgrenser

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



Tegnforklaring

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

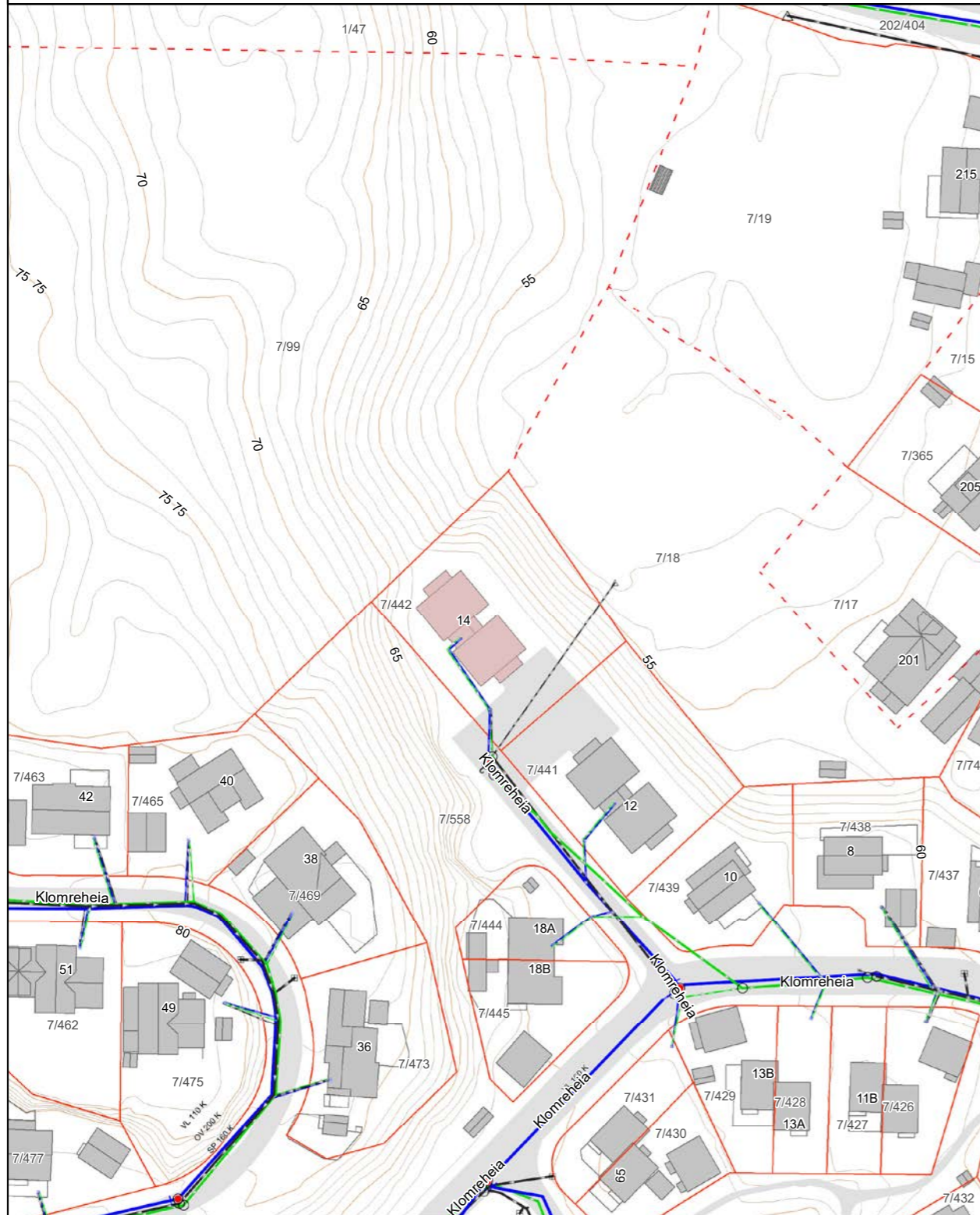
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Ledningskart

Adresse: Klomreheia 14, 4885 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 7/442/0/1



Målestokk: 1:1,000
Areal: 1343 m²
Dato: 2026-04-21



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 avløpsanlegg

Reguleringsplan

Adresse: Klomreheia 14, 4885 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 7/442/0/1
Planident: 152
Ikrafttredelsesdato: 11.3.2008
Plannavn: KLOMREHEIA

Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:

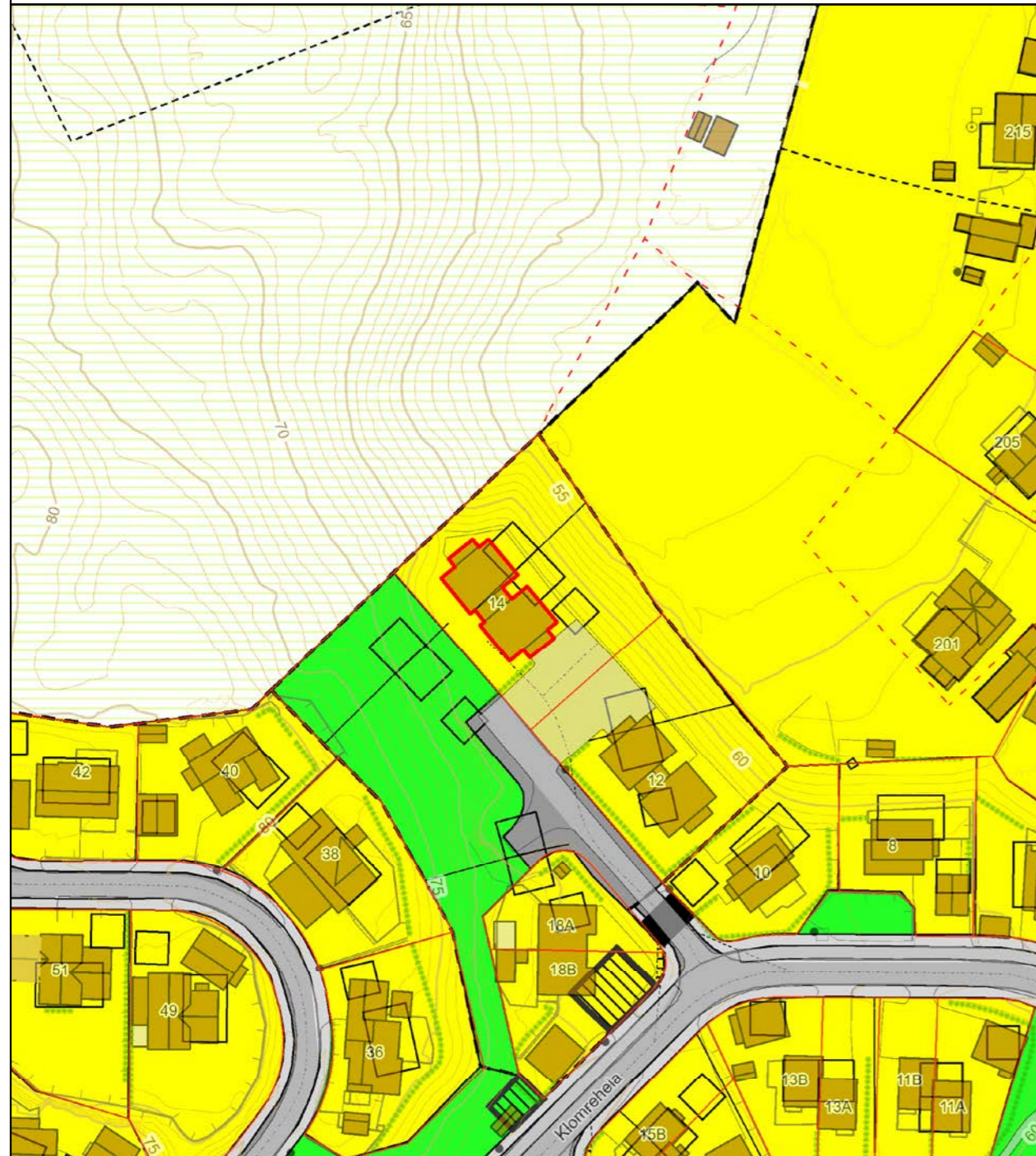


Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-04-21



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- <all other values>
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- 500 - Fareområde
- 640 - Frisiktsone
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- FRIOMRÅDER
- Friluftsområde (på land)
- 3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning



**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL:
REGULERINGSPLAN FOR KLOMREHEIA
GRIMSTAD KOMMUNE**

Dokumentdato: 22.09.20, revidert 09.12.20

Bestemmelser til plankart vedtatt 24.06.03 (områdene B1 – B17, B28 – B39): sort tekst
Bestemmelser til plankart vedtatt 26.01.21 (områdene B18 - B28): blå tekst

§1. Generelt

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2a Innenfor planområdet (unntatt områder som inngår plankart for *Klomreheia B18 – B27*) skal arealene disponeres til følgende formål iht. § 25 i plan- og bygningsloven av 1985:

Byggeområder

Boliger (B1 – B17, B28 – 39)

Offentlige trafikkområder:

Kjørevei (VEI 1 – VEI 2, VEI 4)

Friområder

Turveier/lekeplasser/ball-løkke/friområder. (F1 – F17)

Spesialområder

Frisikt

Fornminner

Fellesområder

Felles adkomst. (FLV 1 og FLV 2)

1.2b Innenfor planområdet (plankart for *Klomreheia B18 – B27*) skal arealene disponeres til følgende formål iht. § 12-5 i plan- og bygningsloven av 2008:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – frittl. småhusbebyggelse B18, B24, B25

Boligbebyggelse – kons. småhusbebyggelse B19 – B23

Nærmiljøanlegg o_Na1

Renovasjon f_RA1

Post f_Po

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveier o_V1, o_V3, f_KV1 – f_KV2

Annen veigrunn - tekniske anlegg -

Parkeringsplass f_P1 – f_P2

Grønnstruktur

Friområde o_F4

Innenfor planområdet avsettes følgende hensynssoner etter pbl § 12-6:

Sikringssone friskt (H140)

Hensynssone Høyspentlinje i jordkabel (H370)

1.3 Innenfor rammen av plan- og bygningslovgivningen og kommunens vedtekter til denne, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene når særlige grunner foreligger.

1.4 Kloakk fra feltet skal ledes i retning Gjørbrøndveien. Unntak for avløp fra boliger innen B28 – B32.

Overvann fra områdene B14 – B27 tillates ledet i retning Rore. Muligheter for lokal overvannshåndtering skal vurderes.

Kloakk og overvann fra framtidige boliger innen område B39 tillates ledet i retning Rore. Muligheter for lokal overvannshåndtering skal vurderes.

1.5 Det tillates ikke installasjon av olje eller parafintank.

1.6 Overvannsproblematikk for hele feltet skal være løst før byggetillatelse gis.

§ 2 Plankrav - krav til planområde med eksisterende bebyggelse (B39)

Område B39 er område for eksisterende bebyggelse. Før utbygging/fortetting kreves det utarbeidet bebyggelsesplan med bestemmelser som skal godkjennes av kommunen. Området skal inneholde areal for lek i hht kommunale retningslinjer.

§ 3 Områder for boliger / Bebyggelse og anlegg

3.1a Områder for boliger – generelle bestemmelser for områdene B1 – B17 og B28 – B39

Det må legges stor vekt på bebyggelsens utforming og plassering slik at bygninger får en god landskapsmessig plassering.

Bebyggelsen skal hovedsakelig plasseres som vist på planen også garasje. Mindre justeringer/tilpasninger til valg av hus tillates.

Boliger i områdene B16 - B17 som ikke har direkte adkomst fra garasje til vei V6 har rett til å anlegge adkomst via friområde til vei V6. Boliger i område B33 og B34 som ikke har direkte adkomst fra garasje til vei V2 har rett til å anlegge adkomst via friområde F4 til vei V2.

Frittliggende garasje kan der tomt og terreng ligger til rette for det oppføres med grunnflate ikke over 40 m², og skal være tilpasser bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan plasseres med yttervegg 0,5 m fra nabogrensen innenfor rammen av byggeforskriftene. Mot adkomstvei kan slike bygninger plasseres minst 1,0 m fra eiendomsgrense parallelt med vei, og 5,0 m fra eiendomsgrense vinkelrett på veien. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

Kommunen kan tillate at det innredes mindre lokaler for service eller annen næringsvirksomhet dersom dette etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene.

Bygninger kan oppføres i 2 etasjer. Gesimshøyde skal ikke overstige 6,0 m, og mønehøyde skal ikke overstige 9,5 m. Der terrenget etter kommunens skjønn er slik at det er naturlig med underetasje, kan kommunen godkjenne dette innenfor rammen av byggeforskriftene. Gesimshøyden skal i tilfellet ikke overstige 6,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 9,5 m. Alle angitte høyder gjelder fra mest eksponerte fasade. Med mest eksponerte fasade menes høydeforskjellen mellom møne eller gesims og det laveste punktet på planert terreng.

Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe får en harmonisk utforming. Kommunen kan bestemme utvendige farger på bygninger, herunder farge på tak.

Område B39 er område for eksisterende bebyggelse. Før utbygging/fortetting kreves det utarbeidet bebyggelsesplan med bestemmelser som skal godkjennes av kommunen. Området skal inneholde areal for lek i hht kommunale retningslinjer.

3.1b Områder for bebyggelse og anlegg – generelle bestemmelser for områdene B18 – B27

- Tomteinndeling er vist på planen. Tomtegrenser mellom boliger i områder for konsentrert bebyggelse fastsettes ved gjennomføring. Alternativt kan hvert av områdene organiseres som sameie uten tomteinndeling.
- Bebyggelse, atkomst og parkering er vist som illustrasjon på plankartet. Plassering av bebyggelse kan justeres innenfor viste byggegrenser.
- Plassering og utforming av alle bygningsmessige tiltak skal vises på situasjonsplan til byggemeldingen, selv om tiltakene ikke skal gjennomføres samtidig med boligen.
- For hver boenhet skal det på egen tomt eller på fellesområde, avsettes minst det antall parkeringsplasser som Grimstad kommune har fastsatt i bestemmelsene til arealdelen av kommuneplan (sone C):

BRA i m ²	Antall p-plasser
< 65	1,0
65 - 85	1,5

Ved beregning av krav til parkering legges boligens innvendige BRA (boareal) til grunn.

- Areal mellom garasje-/carportåpning og vei kan medregnes som parkeringsplass dersom avstanden mellom veikant og garasje er minst 5,0 m.
- Avkjørsler er vist med pilsymbol på reguleringsplanen. Avkjørslenes eksakte plassering tilpasses disponering av tomten. Avkjørsel skal utformes og ha frisikt iht. kommunens vegnorm.
- Bestemmelsene angir høyder i koteverdi for topp gulv i bebyggelsens nedre plan. Ved utbygging kan høydene fravikes med inntil +/- 1,0 m.
- For bolighus med saltak skal mønehøyde ikke overstige 8,5 m regnet fra gulv i nedre plan. For bolighus med pulttak eller flatt tak skal gesimshøyden ikke overstige 8,5 m regnet fra gulv i nedre plan.
- Garasje/carport kan oppføres i en etasje med maks høyde 4,5 m regnet fra gulv i boligens nedre plan. Maks høyde regnes til møne for bygninger med saltak, øverste gesims for bygninger med flate tak eller pulttak, eller rekkverk for bygninger med flate tak med takterrasse. Frittliggende uthus/bod kan ha maks høyde 3,0 m til møne

eller øverste gesims regnet fra gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng rundt bygget.

- Frittliggende garasje/carport og uthus/bod kan plasseres utenfor byggegrense, inntil 2,0 m fra tomtegrense mot offentlig vei og inntil 0,5 m fra tomtegrense mot annet areal. Garasje/carport med åpningen mot offentlig vei må plasseres minst 5,0 m fra veikant.
- Tomtene kan opparbeides ut til tomtegrense og forstøtningsmurer plasseres i tomtegrensen. Parkeringsplasser kan opparbeides inntil 0,5 m fra tomtegrense.
- Tillatt utnyttelse er angitt på plankartet. For eneboliger regnes utnyttelsen av hver tomt. For den konsentrerte bebyggelsen regnes utnyttelsen av hvert delområde. Parkeringsplasser i det fri (som er nødvendig for å oppfylle parkeringskravet) skal medregnes i utnyttelsen med 18 m² pr. plass.
- Trafostasjon kan plasseres innenfor planområdet etter behov. Bygning må ikke plasseres i siktsonene til avkjørsler eller kryss.
- Minst 30 % av boenhetene skal utformes som tilgjengelig boenhet.
- Hver boenhet skal disponere minst 1,5 sykkelparkingsplasser i bod, garasje eller i overbygd sykkelstativ med låsemulighet.
- Det må sikres at slokkevannkapasiteten i området er minst 20 l/s.

3.2 Områder for eneboligbebyggelse - områder B1, B5 – B12, B28 – B32, B34 – B38

Områdene skal benyttes til boliger med tilhørende garasjer og uthus. Bebygget areal for den enkelte tomt skal ikke overstige 210 m² for boliger uten underetasje. Der bygningsrådet tillater boliger med underetasje skal bebygget areal ikke overstige 180 m². Takoverbygg inntil 1,7 m regnes ikke med i BYA. I kvadratmeter bebygd areal er garasje inkludert. Vedr. parkering vises det til kommunens vedtekter til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3.

Sammen med byggesøknad kan det kreves plan for ubebygd del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

På byggesøknad skal det angis kotehøyde på grunnmur/såle.

På kartet skal angis gjerder, forstøtningsmurer, adkomst og parkeringsplass. Det skal legges vekt på at tomtene skal gis en tiltalende utforming.

Område B1 skal inneholde 5 eneboliger, Område B5 – B12 skal inneholde 25 eneboliger. Område B28 – B32 skal inneholde 17 eneboliger, område B34 – B38 skal inneholde 10 eneboliger.

3.3 Områder for konsentrert bebyggelse - områder B2 – B4, B13 – B17, B33

Områdene skal benyttes til boliger med tilhørende garasjer og uthus. Tillatt bebygd areal for tomannsboliger settes til 190 m². Tillatt bebygd areal for firemannsboliger settes til 250 m². Takoverbygg inntil 1,7 m regnes ikke med i BYA. I kvadratmeter bebygd areal er garasje inkludert. Der tomt og terreng ligger til rette for det kan utvendig bod bygges i tillegg dog ikke over 15 m². Vedr. parkering vises det til kommunens vedtekter til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3.

Innenfor de enkelte delområdene skal byggemelding skje samlet for hvert delfelt, det vil si at byggemelding skal skje samlet for områdene B2 – B4, videre for område B13, videre for område B14, videre for områdene B15 – B17 og for område B33. Sammen med byggemeldingene skal det foreligge en samlet plan for utomhusanleggene

(utomhusplan) i målestokk minst 1:500. På kartet skal angis samlet for hvert delfelt forstøtningsmurer, adkomster og parkeringsplasser. Det skal legges vekt på at tomtene og hus gis en enhetlig og tiltalende utforming.

Område B2 skal inneholde 2 boliger i firemannsbebyggelse. Område B4 skal inneholde 1 tomannsbolig. Områdene B13 – B14 skal inneholde 10 boliger i tomannsboligbebyggelse, Områdene B15 – B17 skal inneholde 20 boliger i firemannsboligbebyggelse. Område B33 skal inneholde 5 boliger i eneboligbebyggelse.

Områder B15 – B17 skal byggemeldes samlet. Bygningsrådet kan kreve bebyggelsesplan. Det skal legges vekt på:

- Gode og skjermede utearealer for alle enheter.
- Gode og tilstrekkelige adkomster fra boliger til friområder.
- Tilfredsstillende parkeringsforhold for alle enheter.
- Boliger bør i hovedsak være knyttet sammen som rekkehus.

3.4 Bestemmelser til områder for Bebyggelse og anlegg

Områder for boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse B18, B24, B25

- I områdene kan det oppføres 1 enebolig i inntil 2 etasjer på hver tomt, til sammen 10 boenheter.
- Boliger i samme rekke/gruppe må ha lik utførelse, utvendig materialbruk og farge.
- Område B18: topp gulv nedre plan skal ligge på k. 58,0
- Områdene B24 – B25: topp gulv nedre plan skal avtrappes mellom k. 59,0 på tomt nr. 11 og k. 58,0 på tomt nr. 19.
- Boligene kan ha uteplass på taket over garasje/carport/bod.
- Fasaden som vender mot uteplass/terrasse på tilliggende nabotomt må være uten dør- og vindusåpninger.

Område for boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse B19

- I området kan det oppføres 2 tomannsboliger i 2 etasjer, til sammen 4 boenheter.
- Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming/arkitektur.
- Tomt nr. 2: topp gulv nedre plan skal ligge på k. 58,5.
- Tomt nr. 3: topp gulv nedre plan skal ligge på k. 59,5.

Område for boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse B20

- I området kan det oppføres 1 firemannsbolig i to etasjer, med til sammen 4 boenheter.
- Topp gulv nedre plan skal ligge på k. 60,0.
- Boligene skal ha biloppstillingsplass i område f_P1.
- Leilighetene på nedre plan skal oppfylle kravene til tilgjengelig boenhet.
- Maks tillatt BRA pr. boenhet må være mindre enn 65,0 m² ekskl. garasje/carport, utvendige boder og overbygd uteareal.

Område for boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse B21

- I området kan det oppføres 2 firemannsboliger i to etasjer, med til sammen 8 boenheter.
- Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming/arkitektur.
- Topp gulv nedre plan skal ligge på k. 60,5.
- Boligene skal ha biloppstillingsplass i område f_P1.
- Leilighetene på nedre plan skal oppfylle kravene til tilgjengelig boenhet.

- Maks tillatt BRA pr. boenhet må være mindre enn 65,0 m² ekskl. garasje/carport, utvendige boder og overbygd uteareal.
- Alle boligene i området skal sikres gangatkomst og kjøreatkomst for transport og servicebiler via parkeringsplass f_P1.

Område for boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse B22

- I området kan det oppføres 3 firemannsboliger i to etasjer, med til sammen 12 boenheter.
- Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming/arkitektur.
- Topp gulv nedre plan skal avtrappes mellom k. 59,0 på tomt nr. 9 og k. 60,0 på tomt nr. 7.
- Boligene skal ha biloppstillingsplass i område f_P2.
- Innenfor tomtene må det anlegges minst 2 felles gjesteparkingsplasser til hver av firemannsboligene.

Område for boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse B23

- I området kan det oppføres 1 tomannsbolig i to etasjer, med til sammen 2 boenheter.
- Topp gulv nedre plan skal ligge på k. 58,5.
- Leilighetene på nedre plan skal oppfylle kravene til tilgjengelig boenhet.

Område for renovasjon o_RA1

Område o_RA1 nyttes til felles renovasjonsinnsamling med godkjent nedgravd anlegg. Anlegget er felles for og skal benyttes av alle boenhetene innenfor planområdet.

Område for post o_Po1

Området nyttes til felles postkassestativer. Området er felles for alle boenhetene innenfor planområdet.

Område for nærmiljøanlegg o_NA1

Området nyttes til lek og park for felles uteopphold. Området skal opparbeides i prinsippet som vist på illustrasjonsplan til detaljreguleringen, og skal minimum ha følgende lekeutstyr/elementer:

- Akebakke
- Sittegrupper
- Min. 3 lekestativer
- Basketkurv og bane

Atkomst og sittegrupper skal være universelt utformet.

§ 4 Områder for offentlig trafikkformål / Samferdsel og teknisk infrastruktur

4.1 I områdene skal det anlegges kjøreveier som vist på planen.

4.2 Avkjørsler skal utformes og vedlikeholdes i henhold til Grimstad kommunes veinormer.

4.3 I frisktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m.

4.4 Særskilte bestemmelser til områder for Samferdsel og teknisk infrastruktur**Kjøreveier f_KV1 – f_KV2**

Områdene nyttes til felles avkjørsel. Veiene skal opparbeides med bredde 4,0 m skulder – skulder, herav minst 3,5 m asfaltert.

Vei f_KV1 er felles for boligene i områdene B20 og B21. Vei f_KV2 er felles for boligene i område B23 og tomt nr. 11 i område B24. Private fellesveier kan nyttes av allmennheten som gangforbindelse mellom offentlig vei og friområde o_F4.

Parkeringsplasser f_P1 – f_P2

Parkeringsplass f_P1 nyttes til felles parkering for boligene i områdene B20 og B21. Parkeringsplass f_P2 nyttes til felles parkering for boligene i område B22. Det skal opparbeides minst 1 plass pr. boenhet.

I områdene kan det oppføres felles carporter/garasjer. Bygninger innenfor hvert område må ha lik utforming, materialbruk og farge.

§ 5 Friområder

- 5.1 Friområdene F1, F2, F3 og F4 skal fungere som rekreasjons og lekeområder for alle beboergrupper, inkludert funksjonshemmede barn og voksne. I området skal det opparbeides arealer for lek og opphold og adkomst til disse. Eksisterende vegetasjon og områdets naturgitte karakter skal i størst mulig grad bevares.
- 5.2 I friområdene kan det anlegges stier, løyper, akebakker, lekeplasser, løkker m. v. Bygninger som har tilknytning til slik bruk tillates innenfor området. Det skal legges vekt på at apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig. I den grad terrenget gjør det mulig skal gangstiene anlegges og opparbeides slik at de tilfredsstiller krav til fremkommelighet for funksjonshemmede.
- 5.3 Det skal utarbeides plan for lekeplassene i området. Planene skal godkjennes av kommunen. Lekeplassene skal opparbeides i henhold til godkjente tegninger før første bolig i de enkelte områdene kan tas i bruk.
- 5.4 F 15 skal være felles sandlek og plass for benker og bord for boligene i områdene B15, B16 og B17.
F 14 skal være felles sandlek og plass for benker og bord for boligene i områdene B1 og B14.
F 13 skal være ansamlingsplass for snø for brøyting av FLV 1
F 10 skal være felles sandlek og plass for benker og bord for boligene i områdene B2, B3 og B4.
F 11 skal opparbeides som adkomst/gangsti til LNF område utenfor planområdet. Opparbeidelsen skal skje før 1. bolig i områdene B2, B3 og B4 tas i bruk.
F 12 skal være felles sandlek og plass for benker og bord for boligene i områdene B7, B8 og B9.
Del av F 6 (Arealet nærmest bolig-gaten) skal være felles sandlek og plass for benker og bord for boligene i områdene B28, B29, B30 og B31.
F 17 skal være felles sandlek og plass for benker og bord for boligene i områdene B32 og B33.

- 5.5 Gangsti til Frivoll Terrasse og ball-løkke i område F2 skal opparbeides samtidig som vei til områdene B6, B7, B8, B9 og B10.

Område F4 med gangstier som grenser til områdene B13, B17, B16, B15 og B14, skal opparbeides samtidig med opparbeiding av boligområdene.

Gangsti fra vei V2 til Gullsmedkleiva skal opparbeides samtidig som boligene i områdene B34, B35, B37 og B38.

Gangsti fra Opplandsveien til vei V2 og videre til vei V1 skal opparbeides samtidig som vei V1.

Gangsti fra vei V3 til grense Holbekkområdet/Rore Hageby, og videre til vei V2 skal opparbeides samtidig som boligområdene B18 – B27.

- 5.6 Det anlegges et asfaltert område for felles bruk til basketball, rulleskøyter mv sentralt i feltet.

§ 6 Grønnstruktur

- 6.1 Innenfor friområde o_F4 kan det anlegges stier, skiløyper, akebakker mv. I områder der naturlig vegetasjon og jordlag er fjernet i forbindelse med utbygging, skal det etableres et minimum 20 cm tykt nytt jordlag som tilsås og beplantes.

Stitraséer som er vist på illustrasjonsplanen skal opparbeides i minimum 1,5 m bredde (med fast grusdekke) ut til plangrensen, ev. helt fram til tilstøtende offentlig vei dersom denne er ferdig opparbeidet.

- 6.2 Langs grensen mot Gjørbrøndveien 52 kan det etableres en inn til 1,5 m høy voll for å redusere innsyn.

§ 7 Fareområde

- 7.1 Område FA1 og FA2 skal brukes til oppføring av Trafo og aktiviteter knyttet til dette.

§ 8 Spesialområde

- 8.1 Frisikt. I frisiktsonene skal det være fri sikt i høyde 0,5 m over vegnivå.
- 8.2 Område Sb, fornminne. I område regulert som fornminne må det ikke foretas noen form for terrenginngrep.

§ 9 Hensynssoner

- 9.1 Innenfor frisiktzone H140 skal det være fri sikt over 0,5 m over veiens nivå.
- 9.2 Hensynssone H370 omfatter trasé for høyspent jordkabel. Ved graving eller oppfylling innenfor området skal linje-eier kontaktes og nødvendige sikringstiltak gjennomføres.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

- 10.1 Planer for vann, avløp og bortledning av overvann skal godkjennes av kommunen før det gis byggetillatelse.
- 10.2 Del av friområde o_F4 skal være ferdig opparbeidet før bolig på tiliggende område/ tomt tas i bruk. Hele området skal være ferdig opparbeidet før siste bolig tas i bruk.

- 10.3 Nærmiljøanlegg o_Na1 skal være ferdig opparbeidet før første bolig innenfor planområdet tas i bruk.
- 10.4 Frisiktsoner skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilhørende veianlegg.
- 10.5 Bil- og sykkelparkeringsplasser iht. kravet skal være etablert før tilhørende bolig tas i bruk.
- 10.6 Boenheter som har atkomst via felles private veier skal være sikret atkomst fra offentlig vei fram til tomtegrense, enten ved tinglyst veirett eller sameie før byggetillatelse kan gis. Private fellesveier skal være etablert før første tilhørende bolig tas i bruk.
- 10.7 Renovasjonsanlegg i område f_RA1 og felles postkassestativ i område f_Po skal være etablert før første bolig innenfor planområdet tas i bruk.

Grimstad 12.02.01. SH.

Revidert i hht Bygningsrådsvedtak i sak 033/01, 15.03.01

Revidert i hht kommentarer fra kommune og innkommne merknader. 15.05.02

Revidert i hht kommentarer fra kommunen 28.04.03

Revidert i hht vedtak i bygningsrådet sak 079/03, 15.05.03

Revidert i hht vedtak i kommunestyret 24.06.03, sak 66/03.

Revidert i hht. vedtak i Teknisk utvalg 05.04.2005, sak 023/05.

Revidert i hht. vedtak i Teknisk utvalg 11.03.2008, sak 102/08.

Forslag 22.09.20, revidert 09.12.20 vedtatt av Teknisk utvalg 26.01.21

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KLOMREHEIA, GRIMSTAD KOMMUNE.

§1. Generelt

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 Innenfor planområdet skal arealene disponeres til flg. Formål i overensstemmelse med plan- og bygningslovens § 25:
Bygeområder:
Boliger. (B1 – B39)
Offentlige trafikkområder:
Kjørevei. (VEI 1 – VEI 4)
Friområder:
Turveier/Lekeplasser/Ball-løkke/Friområder. (F1 – F17)
Spesialområder:
Frisikt,
Forminner
Fellesområder:
Felles adkomst. (FLV 1 og FLV 2)
- 1.3 Innenfor rammen av plan- og bygningslovgivningen og kommunens vedtekter til denne, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene når særlige grunner foreligger.
- 1.4 Kloakk fra feltet skal ledes i retning Gjørbrøndveien. Unntak for avløp fra boliger innen B28 – B32.
Overvann fra områdene B14 – B27 tillates ledet i retning Rore. Muligheter for lokal overvannshåndtering skal vurderes.
Kloakk og overvann fra fermtidige boliger innen område B39 tillates ledet i retning Rore. Muligheter for lokal overvannshåndtering skal vurderes.
- 1.5 Det tillates ikke installasjon av olje eller parafintank.
- 1.6 Overvannsproblematikk for hele feltet skal være løst før byggetillatelse gis.

§ 2 Plankrav, Krav til planområde med eksisterende bebyggelse.(B39).

Område B39 er område for eksisterende bebyggelse. Før utbygging/fortetting kreves det utarbeidet bebyggelsesplan med bestemmelser som skal godkjennes av kommunen. Området skal inneholde areal for lek i hht kommunale retningslinjer.

§ 3 Områder for boliger

3.1 Område for boliger, Generelt

Det må legges stor vekt på bebyggelsens utforming og plassering slik at bygninger får en god landskapsmessig plassering.

Bebyggelsen skal hovedsakelig plasseres som vist på planen også garasje. Mindre justeringer/tilpassninger til valg av hus tillates.

Boliger i område B16, B17 som ikke har direkte adkomst fra garasje til vei V6 har rett til å anlegge adkomst via friområde til vei V6. Boliger i område B20, B22, B23, B24 som ikke har direkte adkomst fra garasje til vei V3 har rett til å anlegge adkomst via friområde F4 til vei V3. Boliger i område B33 og B34 som ikke har direkte adkomst fra garasje til vei V2 har rett til å anlegge adkomst via friområde F4 til vei V2

Frittliggende garasje kan der tomt og terreng ligger til rette for det oppføres med grunnflate ikke over 40 m², og skal være tilpasser bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan plasseres med yttervegg 0,5m fra nabogrensen innenfor rammen av byggeforskriftene. Mot adkomstvei kan slike bygninger plasseres minst 1 m fra eiendomsgrense parallelt med vei, og 5 m fra eiendomsgrense vinkelrett på veien. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

Kommunen kan tillate at det innredes mindre lokaler for service eller annen næringsvirksomhet dersom dette etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene.

Bygninger kan oppføres i 2 etasjer. Gesimshøyde skal ikke overstige 6,0 m, og mønehøyde skal ikke overstige 9,5 m. Der terrenget etter kommunens skjønn er slik at det er naturlig med underetasje, kan kommunen godkjenne dette innenfor rammen av byggeforskriftene. Gesimshøyden skal i tilfellet ikke overstige 6,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 9,5 m. Alle angitte høyder gjelder fra mest eksponerte fasade. Med mest eksponerte fasade menes høydeforskjellen mellom møne eller gesims og det laveste punktet på planert terreng.

Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe får en harmonisk utforming. Kommunen kan bestemme utvendige farger på bygninger, herunder farge på tak.

Område B39 er område for eksisterende bebyggelse. Før utbygging/fortetting kreves det utarbeidet bebyggelsesplan med bestemmelser som skal godkjennes av kommunen. Området skal inneholde areal for lek i hht kommunale retningslinjer.

- 3.2 **Områder for eneboligbebyggelse. Område B1, B5 – B12, B28 – B32, B34 – B38.** Områdene skal benyttes til boliger med tilhørende garasjer og uthus. Bebygget areal for den enkelte tomt skal ikke overstige 210 m² for boliger uten underetasje. Der bygningsrådet tillater boliger med underetasje skal bebygget areal ikke overstige 180 m². Takoverbygg inntil 1.70 m regnes ikke med i BYA. I kvadratmeter bebygget areal er garasje inkludert. Vedr parkering vises det til kommunens vedtekter til Plan- og bygningslovens § 69 nr 3.

Sammen med byggesøknad kan det kreves plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

På byggesøknad skal det angis kotehøyde på grunnmur/sole.

På kartet skal angis gjerder, forstøtningsmurer, adkomst og parkeringsplass. Det skal legges vekt på at tomtene skal gis en tiltalende utforming.

Område B1 skal inneholde 5 eneboliger, Område B5 – B12 skal inneholde 25 eneboliger, Område B28 – B32 skal inneholde 17 eneboliger, område B34 – B38 skal inneholde 10 eneboliger.

- 3.3 **Områder for konsentrert bebyggelse. Område B2 – B4, B13 – B14, B15 – B17, B18 – B27, B33.** Områdene skal benyttes til boliger med tilhørende garasjer og uthus. Tillatt bebygget areal for tomannsboliger settes til 190 m². Tillatt bebygget areal for firemannsboliger settes til 250 m². Takoverbygg inntil 1.70 m regnes ikke med i BYA. I kvadratmeter bebygget areal er garasje inkludert. Der tomt og terreng ligger til rette for det kan utvendig bod bygges i tillegg dog ikke over 15 m². Vedr parkering vises det til kommunens vedtekter til Plan- og bygningslovens § 69 nr 3.

Innenfor de enkelte delområdene skal byggemelding skje samlet for hvert delfelt, det vil si at Byggemelding skal skje samlet for område B2 –B4, videre for område B 13, videre for område B 14, videre for område B15 – B17, videre for område B18 – B27 og for område B33. Sammen med byggemeldingene skal det foreligge en samlet plan for utomhusanleggene (utomhusplan) i målestokk minst 1:500. På kartet skal angis samlet for hvert delfelt forstøtningsmurer, adkomster og parkeringsplasser. Det skal legges vekt på at tomtene og hus gis en enhetlig og tiltalende utforming.

Område B2 skal inneholde 2 boliger i firemannsbebyggelse. Område B4 skal inneholde 1 tomannsbolig. Område B13 – B14 skal inneholde 10 boliger i tomannsboligbebyggelse, Område B15 – B17 skal inneholde 20 boliger i 4 mannsboligbebyggelse, Område B18 – B27 skal inneholde 26 boliger i eneboligbebyggelse, Område B33 skal inneholde 5 boliger i eneboligbebyggelse.

Område B15 – B17 og B18 – B27 skal byggemeldes samlet. Bygningsrådet kan kreve bebyggelsesplan. Det skal legges vekt på:

- Gode og skjermede utearealer for alle enheter.
- Gode og tilstrekkelige adkomster fra boliger til friområder.
- Tilfredsstillende parkeringsforhold for alle enheter.
- Boliger bør i hovedsak være knyttet sammen som rekkehus.

§ 4 Områder for offentlig trafikkformål

- 4.1 I området skal det anlegges kjørevei som vist på planen.
- 4.2 Avkjørsler skal utformes og vedlikeholdes i henhold til Grimstad kommunes veinormer.
- 4.3 I frisisiktonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m.

§ 5 Friområder

- 5.1 Friområdene F1, F2, F3 og F4 skal fungere som rekreasjons og lekeområder for alle beboergrupper, inkludert funksjonshemmede barn og voksne. I området skal det opparbeides arealer for lek og opphold og adkomst til disse. Eksisterende vegetasjon og områdets naturgitte karakter skal i størst mulig grad bevares.
- 5.2 I friområdene kan det anlegges stier, løyper, akebakker, lekeplasser, løkker m. v. Bygninger som har tilknytning til slik bruk tillates innenfor området. Det skal legges vekt på at apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig. I den grad terrenget gjør det mulig skal gangstiene anlegges og opparbeides slik at de tilfredsstiller krav til fremkommelighet for funksjonshemmede.
- 5.3 Det skal utarbeides plan for lekeplassene i området. Planene skal godkjennes av kommunen. Lekeplassene skal opparbeides i henhold til godkjente tegninger før første bolig i de enkelte områdene er klar for innflytting.
- 5.4 F 15 skal være felles sandlek og plass for benker og bord for boligene i område B15, B16, B17.
F 14 skal være felles sandlek og plass for benker og bord for boligene i område B1, B14.
F 13 skal være ansamlingsplass for snø for brøyting av FLV 1
F 10 skal være felles sandlek og plass for benker og bord for boligene i område B2, B3, B4.
F 11 skal opparbeides som adkomst/gangsti til LNF område utenfor planområdet. Opparbeidelsen skal skje før 1 bolig i område B2, B3, og B4 tas i bruk.
F 12 skal være felles sandlek og plass for benker og bord for boligene i område B7, B8, B9.
Del av F 6 (Arealen nærmest boligveggen) skal være felles sandlek og plass for benker og bord for boligene i område B28, B29, B30, B31.
F 7 og F 16 skal være felles sandlek og plass for benker og bord for boligene i område B18, B19, B20, B22, B23, B24, B26, B27, B28.
Område F16 skal være ferdig utbygd etter godkjent plan før første bolig i område B18 eller B19 kan tas i bruk.
F 17 skal være felles sandlek og plass for benker og bord for boligene i område B32 og B33.
- 5.5 Gangsti til Frivoll Terrasse og Ball-løkke i område F2 skal opparbeides samtidig som vei til område B6, B7, B8, B9, B10.
Område F4 med gangstier som grenser til område B13, B17, B16, B15 og B14, skal opparbeides samtidig med opparbeiding av boligområdene.
Område F4 som grenser til B18, B19, B20, B22, B23, B24, B26, B27, B28, B29, skal opparbeides samtidig med boligområdene, og gangstier mellom vei V3 og vei V2 skal opparbeides samtidig.
Gangsti fra vei V2 til Gullsmedkleiva skal opparbeides samtidig som boliene i område B34, B35, B37, B38.
Gangsti fra Opplandsveien til vei V2 og videre til vei V1 skal opparbeides samtidig som vei V1.
Gangsti fra vei V3 til grense Holbekkområdet/Rore Hageby, og videre til vei V2 skal opparbeides samtidig som boligområdene B18 – B27.

- 5.6 Det anlegges et asfaltert område for felles bruk til basketball, rulleskøyter mv sentralt i feltet.

§ 6 Fareområde

- 6.1 Område FA1 og FA2 skal brukes til oppføring av Trafo og aktiviteter knyttet til dette.

§ 7 Spesialområde

- 7.1 Frisikt. I frisiktsonene skal det være fri sikt i høyde 0,5 m over vegnivå.
- 7.2 Område Sb, fornminne. I område regulert som fornminne må det ikke foretas noen form for terrenginngrep.

Grimstad 12.02.01. SH.

Revidert i hht Bygningsrådsvedtak i sak 033/01, 15.03.01

Revidert i hht kommentarer fra kommune og innkommne merknader. 15.05.02

Revidert i hht kommentarer fra kommunen 28.04.03

Revidert i hht vedtak i bygningsrådet sak 079/03, 15.05.03

Revidert i hht vedtak i kommunestyret 24.06.03, sak 66/03.

Revidert i hht. vedtak i Teknisk utvalg 05.04.2005, sak 023/05.

Revidert i hht. vedtak i Teknisk utvalg 11.03.2008, sak 102/08.

Returneres til

ABCcenter Grimstad AS
Pb 155, 4891 Grimstad
Org.nr. 978 616 097 mva

ABCcenter Øst AS
AVD. OPPGJØR
PB 23 - 4801 Arendal
Org.nr. 971 506 016

2008105 Skjøte

1. Eiendommen(e) ²⁾						
Kommunenr. 0904	Kommunenavn Grimstad	Gnr. 7	Bnr. 442	Festenr.	Seksjonsnr. 1	Ideell andel 1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t tomtfesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Beskaffenhetskode <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd						
Anvendelse av grunn Bolig- <input checked="" type="checkbox"/> B Eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-Eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/Kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> O Off.vei <input type="checkbox"/> A Annet						
Type bolig <input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input checked="" type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet <input type="checkbox"/> U Uinnredet Loft						

2. Kjøpesum	
Kr. 1.460.000,-	Utløst til salg på det frie marked <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype <input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 6 Annet	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	
Gjelder 1. gangs overføring av selvstendig og i sin helhet nyoppført bolig som ikke tidligere er tatt i bruk.	
Kr. 300.000,-	

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾ 890 230 962	Navn Bygg-Wari AS	Ideell andel 1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾ 120372	Navn Sigbjørn Urstad	Fast bosatt i Norge <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Ideell andel 1/2
010575	Helene Viste Urstad	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler ⁵⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Det offentlige har rett til i nødvendig utstrekning å legge og vedlikeholde kabler og ledninger i jord og luft, og kummer, samt sette opp skiltstenger vederlagsfritt på tomten.	



Doknr: 395091 Tinglyst: 04.06.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med eierseksjonslovens § 22, 3. ledd.	
Sted, dato Grimstad, den 18.09.08	
Kjøpers/erverters underskrift Sigbjørn Urstad Helene Viste Urstad	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Sigbjørn Urstad/Helene Viste Urstad
8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er utstederen/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	

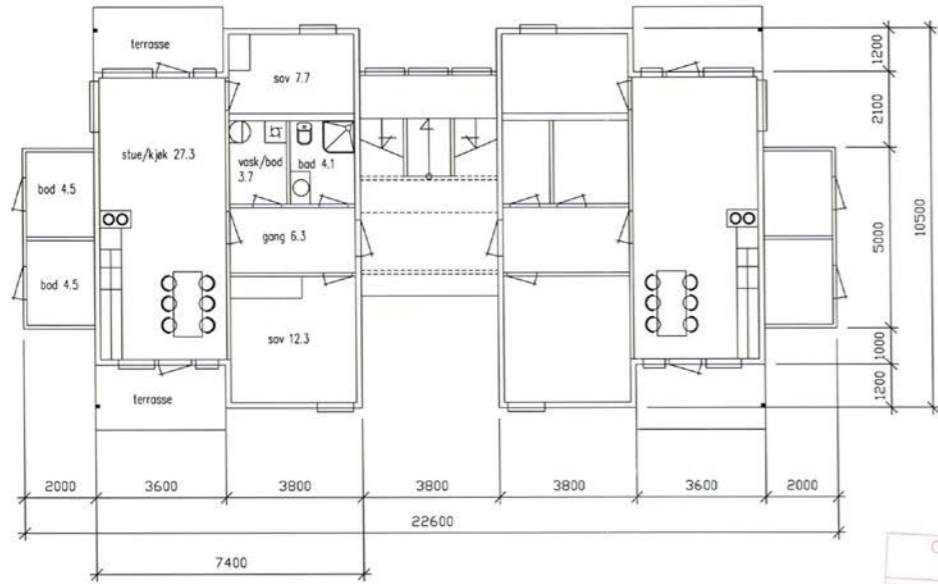
9. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato Grimstad den	
Utsteders underskrift ⁷⁾ <i>[Signature]</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Bygg-Wari AS V/Øystein Aslaksen
Jeg vi bekrefter at utsteder(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift <i>[Signature]</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Niels Petter Taraldsen
Adresse c/o ABCenter Grimstad AS, H. Ibsensgate 11	
2. vitneunderskrift <i>[Signature]</i>	
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver ABCenter ET SELSKAP I OSLO	
Adresse Sissel Halvorsen	

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁸⁾	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrerte partner(e)? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares	
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle® eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	

11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eiere (hjemmelshavere) samtykker vi i overdragelsen. Grimstad den 30.03.06	
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Tom Arne Birkedal <i>[Signature]</i>	Tom Arne Birkedal 140567
Dajmi E. Birkedal <i>[Signature]</i>	Dajmi Irene Egenæs Birkedal 251167
Jeg vi bekrefter at hjemmelshaver er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift <i>[Signature]</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Niels Petter Taraldsen
Adresse c/o ABCenter Grimstad AS, H. Ibsensgate 11	
2. vitneunderskrift <i>[Signature]</i>	
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver ABCenter ET SELSKAP I OSLO	
Adresse Sissel Halvorsen	

Dokumentet kan tinglyses
Arendal 2/6.09
ABCcenter Øst AS
AVD. OPPGJØR
PB 23 - 4801 Arendal
Org.nr. 971 506 016

RETT KOPPI BEKREFTET
ABCcenter Øst AS
AVD. OPPGJØR
PB 23 - 4801 Arendal
Org.nr. 971 506 016



1. etg

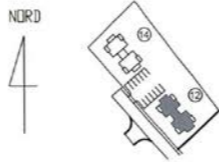
Grimstad kommune
Servicecenter

28 FEB. 2008

BRA 69m²

WARI-HUS AS
Lillesandsveien 25
4877 GRIMSTAD
Tlf. 37049121/90889690
FAX: 37049367

NORD



PROSJEKT NR. 2008-11

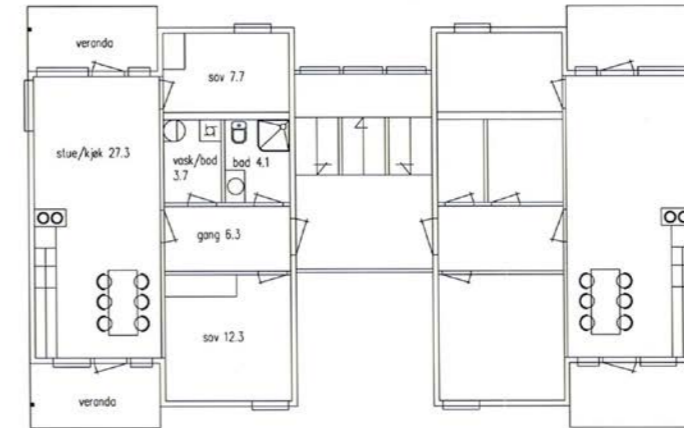
KLOMREHEIA
DEL FELT B2
KLOMREHEIA 12

TEGN. NR. 2008-11-12-101

PLANTEGNING

REVISJONER	MÅL 1:100
	SIGN. ksh
	GRIMSTAD
	07.01.2008

20,52



2. etg

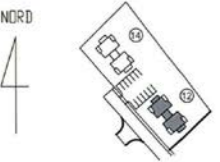
Grimstad kommune
Servicecenter

28 FEB. 2008

BRA 69m²

WARI-HUS AS
Lillesandsveien 25
4877 GRIMSTAD
Tlf. 37049121/90889690
FAX: 37049367

NORD



PROSJEKT NR. 2008-11

KLOMREHEIA
DEL FELT B2
KLOMREHEIA 12

TEGN. NR. 2008-11-12-102

PLANTEGNING

REVISJONER	MÅL 1:100
	SIGN. ksh
	GRIMSTAD
	07.01.2008

NORD

PROSJEKT NR. 2008-11

KLOMREHEIA
DELFELT B2
KLOMREHEIA 12

TEGN. NR. 2008-11-12-103

FASADER

REVISJONER	MÅL 1:100
	SIGN. ksh
	GRIMSTAD
	07.01.2008

WARI-HUS AS
Lillesandsveien 25
4877 GRIMSTAD
Tlf. 37049121/90889690
FAX: 37049367

Grimstad kommune
Servicesenteret
28 FEB. 2008

nord-est

syd-vest

73

NORD

PROSJEKT NR. 2008-11

KLOMREHEIA
DELFELT B2
KLOMREHEIA 12

TEGN. NR. 2008-11-12-104

FASADER/SNITT

REVISJONER	MÅL 1:100
	SIGN. ksh
	GRIMSTAD
	07.01.2008

WARI-HUS AS
Lillesandsveien 25
4877 GRIMSTAD
Tlf. 37049121/90889690
FAX: 37049367

Grimstad kommune
Servicesenteret
28 FEB. 2008

snitt

nord-vest

melombygg

syd-est

2. etg

NORD

PROSJEKT NR. 2008-11

KLOMREHEIA
DELFEKT B2
KLOMREHEIA 14

TEGN. NR. 2008-11-14-102

PLANTEGNING

REVISJONER	MÅL 1:100
	SIGN. ksh
	GRIMSTAD
	07.01.2008

Grimstad kommune
Servicesenter

28 FEB. 2008

WARI-HUS AS
Lillesandsveien 25
4877 GRIMSTAD
Tlf. 37049121/90889690
FAX: 37049367

NORD

PROSJEKT NR. 2008-11

KLOMREHEIA
DELFEKT B2
KLOMREHEIA 14

TEGN. NR. 2008-11-14-104

FASADER

REVISJONER	MÅL 1:100
	SIGN. ksh
	GRIMSTAD
	07.01.2008

Grimstad kommune
Servicesenter

28 FEB. 2008

WARI-HUS AS
Lillesandsveien 25
4877 GRIMSTAD
Tlf. 37049121/90889690
FAX: 37049367

5650

2450

2450

snitt

nord-vest

syd-est

mellombbygg

NORD

PROSJEKT NR. 2008-11

KLOMREHEIA
DEL FELT B2
KLOMREHEIA 14

TEGN. NR. 2008-11-14-104

FASADER/SNITT

REVISJONER	MÅL 1:100
	SIGN. ksh
	GRIMSTAD
	07.01.2008

Grimstad kommune
Servicesenteret
28 FEB. 2008

WARI-HUS AS
Lillesondsveien 25
4877 GRIMSTAD
Tlf: 37049121/90889690
FAX: 37049367

grense

terrengsnitt klomreheia 14

Grimstad kommune
Servicesenteret
28 FEB. 2008



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 eigeendom (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, varmpumper 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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 landbrukseiendom, 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.

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



Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. 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 unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. 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

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Klomreheia 14
4885 GRIMSTAD

Meglerforetak: Aktiv Grimstad
Saksbehandler: Ørjan Mathisen

Telefon: 458 94 972
E-post: orjan.mathisen@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 videreformidlet 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: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre