

aktiv.





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 4 200 000,-
Omkostn.: Kr 106 390,-
Total ink omk.: Kr 4 306 390,-
Felleskostn.: Kr 4 252,-
Selger: Karoline Bråten
Jonas Ottersland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 80/85 kvm
Tomtstr.: 1009.6 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 200, bnr. 1971
Gnr. 200, bnr. 1971
Snr. 15
Oppdragsnr.: 1415260009

Romslig selveier leilighet i Grimstad sentrum med stor terrasse, gode solforhold og parkering.

Velkommen til en moderne 3-roms leilighet i Juliane Fuhrs gate, Grimstad sentrum. Denne boligen tilbyr en romslig terrasse med hyggelig utsyn, perfekt for å nyte solrike dager. Beliggenheten er ideell med kort avstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikker, samt gode kollektivtilbud. Området er populært blant studenter og enslige, og gir en trygg og vennlig atmosfære.

Leiligheten ligger i 2 etasje og ble bygget i 2020 med et bruksareal på 85 m². Den har en moderne standard med lyse farger og materialvalg. Planløsningen inkluderer entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom og to soverom. Uteplassen er en romslig terrasse på 16 m² med utgang fra stuen. Det er også en bod i kjeller på 5 m², i felles garasjeanlegg. Leiligheten har balansert ventilasjon og vannbåren varme, og fremstår i god stand



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	52
Nabolagsprofil	58
Budskjema	149

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 85 kvm

TBA: 16 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod i fellesareal

2. etasje

BRA-i: 80 kvm Bad/vaskerom, bod, soverom, soverom 2, gang, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

16 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1009.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og steinbelagt og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Juliane Fuhrs gate 3 ligger i hjertet av Grimstad sentrum, et område som er spesielt anbefalt for studenter, enslige og etablerere. Nabolaget er kjent for sitt gode samhold og naboskap.

Dagligvarebutikker som Bunnpris Grimstad, som er søndagsåpen, ligger bare 4 minutters gange unna, mens Joker Grimstad er 7 minutter unna til fots.

Med sin sentrale beliggenhet og gode tilbud av fasiliteter, er Juliane Fuhrs gate 3 et ideelt sted for de som ønsker å bo i et livlig og praktisk område.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus, samt leilighets-/gårdsbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager er lett tilgjengelige, med Villa Matilda Fuhr barnehage kun 3 minutters gange fra eiendommen. Storgaten barnehage og Markveien kulturbarnehage er også i nærheten, henholdsvis 6 og 8 minutters gange unna.

For de som er aktive, tilbyr området flere sportsfasiliteter. Frivoll skole og Levermyr stadion, begge med aktivitetshaller og muligheter for ballspill, ligger innen 8 minutters gangavstand. Family Sports Club Grimstad er også lett tilgjengelig, kun 4 minutter unna.

Skolekrets

For familier med barn er det flere skoler i nærheten. Jappa skole ligger bare 6 minutters gange unna, mens Frivoll skole og Grimstad ungdomsskole begge er innen 8 minutters gangavstand. For videregående utdanning er Dahlske videregående skole og Drottningborg videregående skole henholdsvis 4 og 15 minutter unna med bil.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Frivoldveien kun 2 minutters gange unna, hvor linje 145 går. For lengre reiser er Rise stasjon 16 minutter unna med bil, og Kristiansand Kjevik lufthavn kan nås på 35 minutter.

Bygningssakkyndig

Andreas Natvig

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: PVC vinduer med 3 lags isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og

smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Dører: Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- balkongdør, pvc dør med isolerglass. Tar litt i terrassebord med tettelist nederst.

- inngangsdør, med brann og lydhemmende kvaliteter. 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.

Noe normale justeringer og mindre skjevheter kan alltid forekomme.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Rekkverk i glass/aluminium.

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.

TG2

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret. et finnes en rapport på felles forhold i sameiet utført før 5 års fristen.

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.

TGIU

2 etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført fordi det er prefabrikkert baderomskabin.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.

Varmtvannstank

Via felles anlegg, ikke vurdert.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Kaspar Strømme AS, 2025

Beskrivelse: For lite fall til sluk. Membran påkoblet eks. membran og ført opp mellom dørterskel og feielist for 15mm oppkant.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Igland dør og vindu AS, 2025

Beskrivelse: Sprekk i vindu på soverom. Byttet vindu.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Innhold

Kjeller:

BRA-e 5 kvm: Bod i fellesareal

2. Etasje:

BRA-i 80 kvm: Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom og bod.

TBA 16 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kjøkken 2. etasje:

Innredning med hvite høyglans fronter og sort laminert benkeplate. Hvitevarer som kjølfrys, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin er integrert. Det er montert komfyrvakt og lekkasjesensor. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad/vaskerom 2. etasje:

Flislagt baderom med fliser på vegger og gulv, og malt slett tak. Det er varmekabler i gulvet. Gulvet har nedsenket dusj med lokalt fall. Badet er utstyrt med innredning, vegghengt wc, dusjdør/garnityr og det er opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør av rør-i-rør. Fordelerstamme er plassert i taket på baderommet.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft i rom for varig opphold og avtrekk fra våtrom.
- Varmtvannstank: Varmtvann fra felles anlegg.
- Varmekabler: Det er varmekabler på bad.
- Vannbåren varme: Det er vannbåren varme i stue/kjøkken og gang.
- Elektrisk anlegg: El-anlegg med automatsikringer fra byggeår. Sikringsskapet er plassert i bod. Samsvarserklæring foreligger.

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.

Det gjøres oppmerksom på at lampe som henger over kjøkkenbord og trehyll på hoved soverommet ikke følger handelen.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Standard Tv og internett er inkludert i felles utgiftene.

Parkering

Garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Solforhold

Gode solforhold på den romslige balkongen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0002715505

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme. Boligen har vannbåren varme i stue/kjøkken og gang. Badet er utstyrt med varmekabler.

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 4 200 000

Omkostninger kjøper

4 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

105 000 (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))

106 390 (Omkostninger totalt)

118 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

121 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 306 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 318 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 321 090 (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 14 139 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt bolig: kr 5302,00

Abonnement vann: kr 1357,00

Abonnement avløp: kr 2372,00

Nedgravd standard abonnement (fast del): kr 1532,31

Restavfallsgebyr nedgravd: kr 3575,39

Totalt: kr 14138,70

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 5 302,-. 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 855 470 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 421 880 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

79/1122

Felleskostnader inkluderer

Totalbeløp felleskostnader: kr. 4 252,- i måneden

- Fellesutgifter: kr. 2 793,- i måneden som inneholder: årskontigent boligbyggelag, forretningsførerhonorar boligbyggelag, forsikring bygg, vedlikehold, elektrisk energi, revisjonshonorar, lønnskostnader, driftskostnader og andre driftsutgifter.

- TV og Internett: kr. 601,- i måneden

- Energimåler: kr. 300,- i måneden

- Varmt tappevann: kr. 100,- i måneden

Felles kostnader garasje plass (eget seksjonsnummer) kr. 458,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 252

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Andel fellesformue

Kr 18 836

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Fuhr Park II

Organisasjonsnummer

924988657

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Fuhr Park II. Sameiet består av 13 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 200, bnr. 1971 i Grimstad kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.04.2020.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det må ikke holdes kjæledyr til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det blir satt opp felles dugnad.

Forpliktelser:

Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles- / hovedledning.

Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 200, bruksnummer 1971, seksjonsnummer 15 i Grimstad kommune. Gårdsnummer 200, bruksnummer 1971, seksjonsnummer 6 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:

4202/200/1971/15 og 4202/200/1971/6

06.03.2020 - Dokumentnr: 2197323 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1340

03.04.2020 - Dokumentnr: 2303785 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 15

Formål: Næring

Sameiebrøk: 13/1122

03.04.2020 - Dokumentnr: 2303785 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/1122

03.04.1856 - Dokumentnr: 900104 - Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1971
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1918 - Dokumentnr: 956194 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1971
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.1918 - Dokumentnr: 956195 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1971
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1938 - Dokumentnr: 900531 - Elektriske kraftlinjer
Arendal komm. kraftledninger reg. i Nedenes sorenskriveri.
Overført fra: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1971
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1955 - Dokumentnr: 1409 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1344
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1971
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.2001 - Dokumentnr: 7982 - Erklæring/avtale
Godkjennelse til montering av informasjonstavler og
merkestolper samt rydding i forb. med turløypa Hamsuns
ruslespor
Overført fra: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1971

Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2007 - Dokumentnr: 193727 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1863

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1971

Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2008 - Dokumentnr: 110143 - Bestemmelse om parkering

Overført fra: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1971

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 27.02.2020. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 20.03.2018, tinglyst i seksjonering 03.04.2020. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.02.2020.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Eiendommen følger reguleringsplan Fuhr NB1 - Vinkjelleren (plan-ID 229). Planen regulerer eiendommen til boligbebyggelse - blokkbebyggelse. Ikrafttredelsesdato: 19.03.2019.

Eiendommen følger Kommuneplan Grimstad, med ikrafttredelse 21.10.2019. I kommuneplanen er arealet avsatt til boligbebyggelse nåværende og grønnstruktur nåværende.

Det pågår planarbeid i nærområdet med navnet Frivolldalen_GS, Fuhr, Vinkjelleren, Fuhrområdet - Park og vei, Ekelunden. Planarbeidet omfatter områder for park og vei i tilknytning til eiendommen.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H710_3 i henhold til kommunedelplanen. Reguleringsplanen angir også at i hensynssonen i naturområdet skal bestående eiketrær søkes bevart.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med 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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- 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
- 6 725 Eierskiftegebyr Bosør
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 5 200 Utlegg opplysninger forretningsfører Bosør avg pliktig

Totalt kr: 113 570,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data 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

13.03.2026









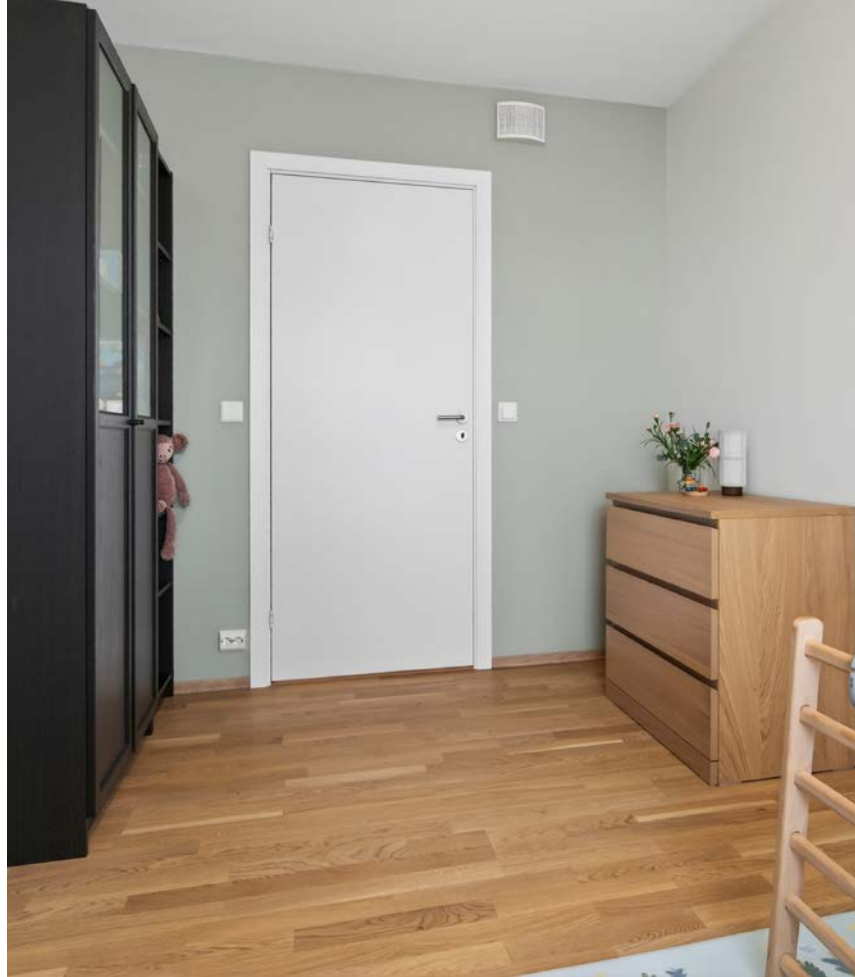
Store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys i den åpen stue/kjøkken-løsningen







Soverom 2



Bad/vaskerom

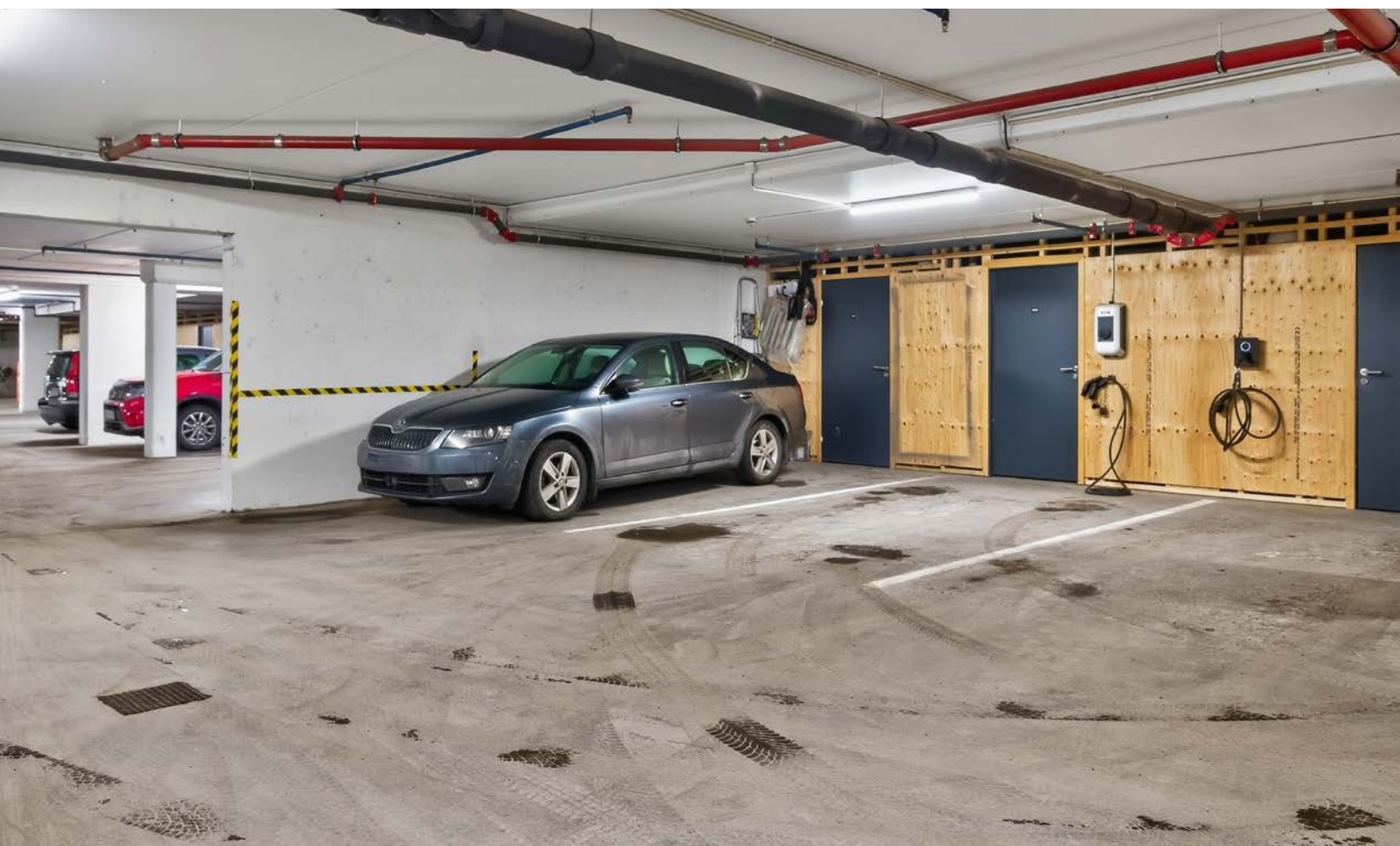






Stor solrik terrasse.





Plantage



Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
 Mobleringen på tegningen gjengir ikke faktisk møblering og er bare ment som illustrasjon



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Juliane Fuhrs gate 3 , 4877 GRIMSTAD

📖 GRIMSTAD kommune

gnr. 200, bnr. 1971, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 19.02.2026

Rapportdato: 27.02.2026

Oppdragsnr.: 13333-5070

Referansenummer: LT3735

Autorisert foretak: M2 Takst AS



Medlem av



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Andreas Natvig

post@m2takst.no

454 77 777

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 fuktsøk.

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 • 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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 tilstandsanalyse 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 strakstiltak 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 etablert sameie, bygget 2020. Romslig 3 roms leilighet, utsikt, romslig terrasse, moderne lyse farger og materialvalg.

Leiligheten fremstår i normal god stand.

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

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.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

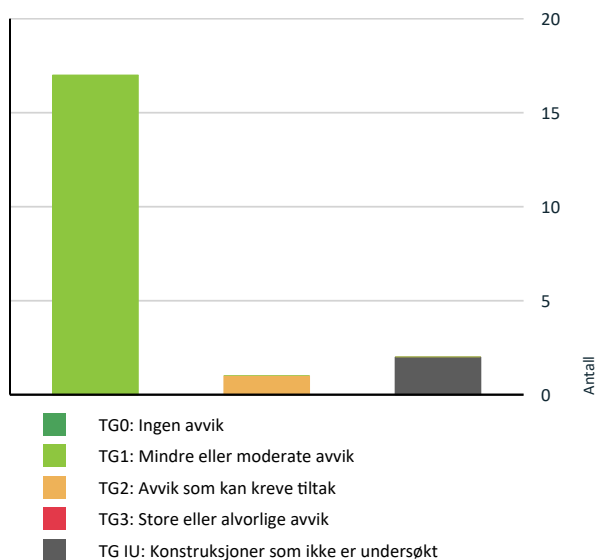
[Gå til side](#)

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruksslitasje.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

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

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2020

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eierx bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

PVC vinduer med 3 lags isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- balkongdør, pvc dør med isolerglass. Tar litt i terrassebord med tettelst nederst.
- inngangsdør, med brann og lydhemmende kvaliteter. 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 dørbord og karmen må forventes.

Noe normale justeringer og mindre skjevheter kan alltid forekomme.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Rakkverk i glass/aluminium.

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

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:

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

Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret. et finnes en rapport på felles forhold i sameiet utført før 5 års fristen.

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.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerhull, 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.

TG 1 Innvendige dører

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

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt utfra alder.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er ikke fall mot sluk utenfor dusjsone, men det er etablert en tett oppkant ved dørsvill som kompenserende løsning. Vannsøl kan ligge igjen.

Nedsenket dusj med lokalt fall.

Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing, og det kan ligge vann igjen i fuger mm, dette må forventes.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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.

Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning, opplegg vaskemaskin, dusjdør/garnityr og veggengt wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Det er synlig drencspalte under wc som muliggjør å se lekkasje fra systerne om riktig bygget i innboksing.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

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

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført fordi det er prefabrikkert baderomskabin.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning med hvite høyglans fronter og sort laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert kjølfrys, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger. Husk å teste denne jevnlig da den har en ventil som kan kile seg om den ikke blir brukt.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør av rør i rør. Fordelerstamme plassert i tak baderom.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

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.

TG 1 Varmekabler

Bad, funksjon OK.

TG 1J Varmtvannstank

Via felles anlegg, ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Stue/kjøken og gang. Vannbåren varme har noe som heter aktuator ventil på gulvvarme. Disse og styring av disse kan medføre normalt vedlikehold og kostnad med tiden.



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 forenklete 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.

Automatsikringer i bod. Tilstandsgrad settes ikke.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeår.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Mindre arbeid med lampe over spisebord, ellers fra byggeår.
Dokumentasjon i sikringssskap.
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringssskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Tilstandsrapport

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. 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

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.



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

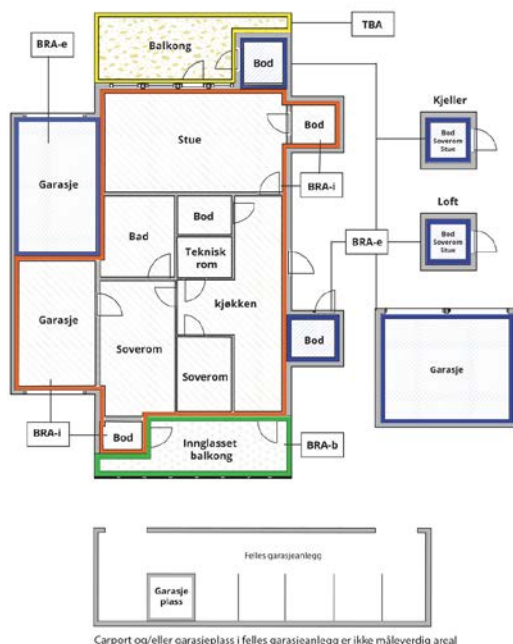
Hva er måleverdig areal?

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 målbart 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bod
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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)		
Kjeller		5		5	
2 etasje	80			80	16
SUM	80	5			16
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod i fellesareal	
2 etasje	Bad/vaskerom, bod, soverom, soverom 2, gang, stue/kjøkken		

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.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	76	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Jonas Ottersland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	200	1971		15	1010 m ²	Ref eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Juliane Fuhrs gate 3

Hjemmelshaver

Ottersland Jonas, Bråten Karoline

Kommentar

Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.02.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	6	Nei
Kommunalinformasjon	19.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	19.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	19.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	27.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Jonas Ottersland

Karoline Bråten

Boligen

Juliane Fuhrs Gate 3
4877 Grimstad

4202-200/1971/0/15

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

For lite fall til sluk

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Kaspar Strømme AS

Beskrivelse av arbeidet: Membran påkoblet eks. membran og ført opp mellom dørterskel og feielist for 15mm oppkant

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

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?

♦ Ja

Sprekk i vindu på soverom

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Igland dør og vindu AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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

Juliane Fuhrs gate 3 - Nabolaget Grimstad sentrum - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Frivoldveien Linje 145	2 min 0.2 km
Rise stasjon Linje R50	16 min 16.9 km
Kristiansand Kjevik	33 min

Skoler

Jappa skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Frivoll skole (1-7 kl.) 157 elever, 12 klasser	8 min 0.6 km
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl.) 360 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Drottningsborg ungdomsskole (8-10 kl.) 178 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	14 min 1.2 km
Drottningsborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	9 min 5.9 km

Ladepunkt for el-bil

Storgaten/Juskestredet	8 min
Gooseveien 36B - Grimstad kommune	1 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100



Opplevd trygghet

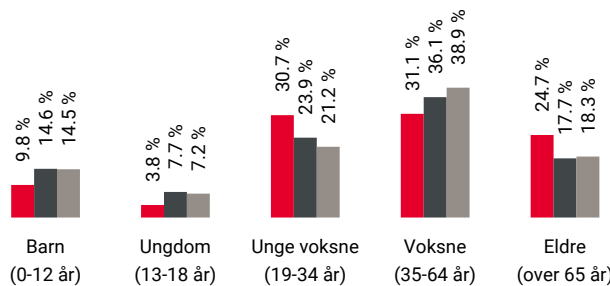
Veldig trygt 85/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grimstad sentrum	1 732	1 187
Grimstad	13 647	6 988
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Villa Matilda Fuhr (1-5 år) 48 barn	3 min 0.2 km
Storgaten barnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 0.5 km
Markveien kulturbarnehage (0-5 år) 63 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Grimstad Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Joker Grimstad	7 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 80/100



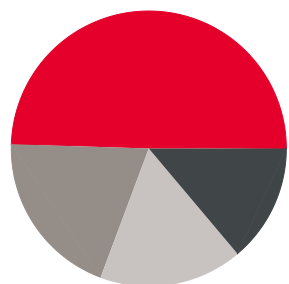
Trafikk

Lite trafikk 79/100

Sport

⚽	Frivoll skole	7 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
⚽	Levermyr stadion	8 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.6 km	
🚴	Family Sports Club Grimstad	4 min	🚶
🚴	Studio Day	4 min	🚶

Boligmasse



50% enebolig
14% rekkehus
20% blokk
17% annet

«Guldmand Brygge er et flott sted å bo. Det er godt samhold mellom beboerne, og beliggenheten er så godt som midt i sentrum av Grimstad»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Grimstad Stormarked

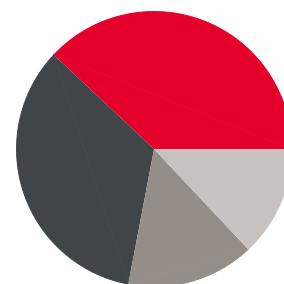
13 min 🚶



Fokus Apotek

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



38% i barnehagealder
34% 6-12 år
15% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



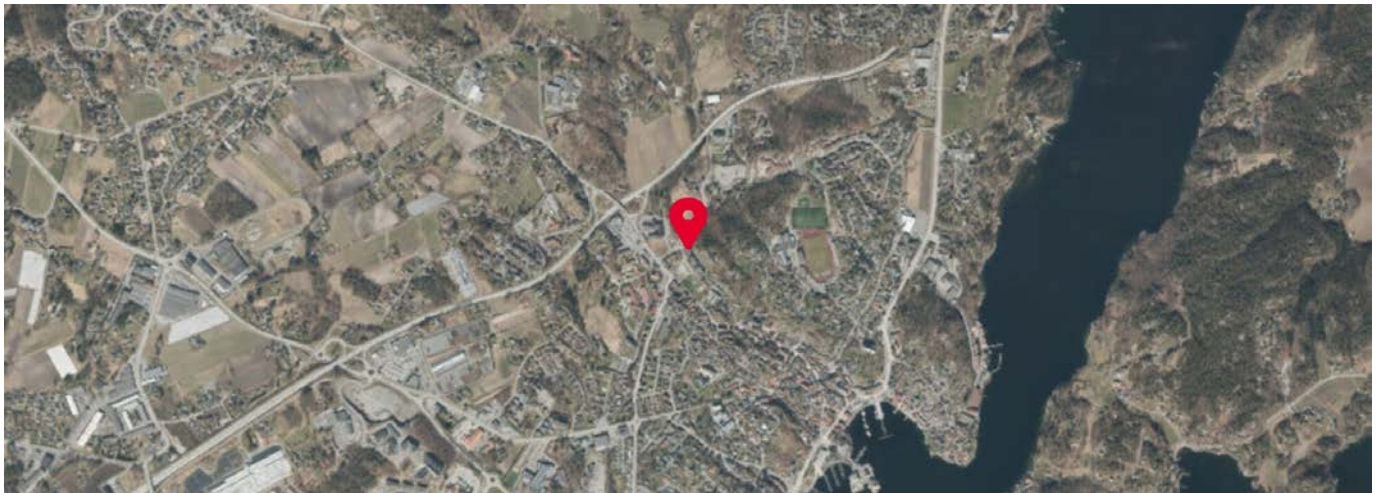
0%

58%

■ Grimstad sentrum
■ Grimstad
■ Norge

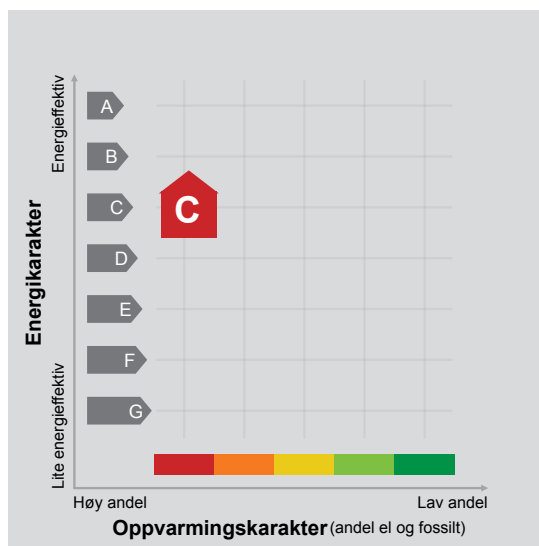
Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



ENERGIATTEST

Adresse	Juliane Fuhrs gate 3
Postnummer	4877
Sted	GRIMSTAD
Kommunenavn	Grimstad
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	1971
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300702475
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	049ce5a3-4e07-400b-be49-5a21a91ec9a4
Dato	22.03.2024



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)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Tiltak utendørs**

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

- **Redusér innetemperaturen**
- **Slå el.apparater helt av**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert 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: Juliane Fuhrs gate 3
Postnummer: 4877
Sted: GRIMSTAD
Kommune: Grimstad
Bolignummer: H0201
Dato: 22.03.2024 11:17:57
Energimerkenummer: 049ce5a3-4e07-400b-be49-5a21a91ec9a4

Kommunennummer: 4202
Gårdsnummer: 200
Bruksnummer: 1971
Seksjonsnummer: 6
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300702475

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

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: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

Sameiet Fuhr Park 2

Ordensregler for sameiet Fuhr Park 2 Org.nr.924988657

§ 1. Ro, orden:

Alle beboere plikter å sørge for ro og orden i egen boenhet og for at det ikke voldes støy, ulempe eller ubehag for andre beboere. Bråk i ganger og fellesrom må unngås.

§ 2. Støyende virksomhet:

Arbeid som medfører støy og/eller utføres med støyende maskiner må ikke forekomme på søndager, ikke etter kl. 21.00 på vanlige hverdager eller etter kl. 19.00 på lørdager.

§ 3. Musikk:

Radio, TV og musikkanlegg må ikke ha så sterkt volum at det sjenerer naboer. En må være særlig varsom utendørs. Også instrumentspill må gjennomføres uten at naboer sjeneres.

§ 4. Renhold:

Banking av tepper, risting av klær, gulvtepper og matter må ikke foretas fra balkong eller vindu.

§ 5. Avfall:

Husholdningsavfall skal sorteres og behandles etter kommunale forskrifter og plasseres i riktige beholdere. Avfall som ikke omfattes av kommunens henteordning skal ikke henstilles ved søppelkassene.

§ 6. Snøfjerning:

All snø fjernes fra balkonger.

§ 7. Kjøledyr.:

Det må ikke holdes kjøledyr til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu

§ 8. Grilling:

Matlaging/grilling utendørs må gjennomføres på en slik måte at naboer ikke sjeneres. Det må kun brukes gass eller elektrisk grill på balkonger, og gassbeholdere skal oppbevares forsvarlig.

§ 9. Antenner.

Beboere kan ikke montere egne parabolantennar.

§ 10. Parkering

Kjøretøy må kun plasseres på egen p-plass og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser.

Arendal, 05.02.2020



VEDTEKTER

for

Sameiet Fuhr Park II
(org. Nr. 924988657)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet – 14.03.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Fuhr Park II. Sameiet består av 13 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 200, bnr. 1971 i Grimstad kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.04.2020 og har følgende brøkfordeling:

S.-nr.	For-mål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	S.-nr.	For-mål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	S.-nr.	For-mål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾
1	B	64	11	B	79	21	B	13
2	B	48	12	B	88	22	B	13
3	B	70	13	B	71	23	B	13
4	B	90	14	B	13			
5	B	48	15	B	13			
6	B	79	16	B	13			
7	B	90	17	B	13			
8	B	127	18	B	13			
9	B	90	19	B	13			
10	B	48	20	B	13			

Sum nevner: 1122

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) I sameiet finnes det 1 HC plass i garasjekjeller. Dersom noen har dette behovet, skal det byttes internt. Styret holder kontrollen på HC plassen.

(5) Lading av elbiler.

Ladbare hybrider eller andre ladbare kjøretøy, må ha egen måler.

Ladestasjon/utstyr skal være godkjent og i henhold til forskriftene.

(6) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(6) Tilgang til garasjekjelleren.

Ringe tilgang gis til beboere, næmeste pårørende og serviceyttere for sameiet.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

3-3 Kameraovervåking

(1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder (her kan dere godt definere hvor).

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. I.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1. Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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 x folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-3 Styret – sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 medlemmer med ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren/boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Årsmøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med &I stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framttredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Grimstad 05/02.2020

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Fuhr Park II torsdag 27.02.2025 kl. 17:00 - Grimstad Vertshus og Kro.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Per Erik Hansen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Per Erik Hansen

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Jonas Ottersland

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

5 seksjonseiere møtte og 4 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets overskudd overføres til egenkapital.

4. Budsjett 2025

Vedtak:

Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styreleder honoreres med kr: 20.000,- + gavekort på kr 5 000,-
Styremedlemmer honoreres med kr: 2.500,- i gavekort.

6. Valg til styret

6.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:

Som styreleder for ett år ble Georg Otto Ellila valgt.

6.2 Valg av et varamedlemmer for ett år

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble Tove Roheim Igland valgt.

7. Endring av ordensreglenes § 7 Kjæledyr

Reglene for dyrehold i sameie fremgår av eierseksjonsloven, og ordensregler/vedtekter.

Hovedregelen er at dyrehold er tillatt.

Sameiet kan regulere at dyrehold er forbudt i ordensregler/vedtekter. Sameiet har ikke noe slikt forbud per dags dato.

Selv om det slikt forbud er vedtatt kan den enkelte likevel holde dyr, «dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige»

Det er ønskelig å begrense dyrehold i sameiet, så langt det lar seg gjøre.

Dagens gjeldene ordensregler ligger vedlagt.

Vedtak:

3 stemmer for forslaget , 6 stemmer mot.

Forslaget ble ikke vedtatt.

Protokoll for Sameiet Fuhr Park II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Per Erik Hansen (sign.)	28.02.2025
Sekretær	Per Erik Hansen (sign.)	28.02.2025
Protokollvitne	Jonas Ottersland (sign.)	05.03.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Fuhr Park II tirsdag 18.11.2025 kl. 13:00 - Digitalt møte på Min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Ellen Grestad fra Bosør.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Ellen Grestad fører protokollen etter stemmefristen er utløpt .

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Georg Otto Ellia.

1.4 Opptelling av avgitte stemmer

Vedtak:

6 eiere var inne og avgav stemmer på Min Side.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden godkjennes.

2. Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for Arendal Boligbyggelag. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap. Arendal Boligbyggelag/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap. Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene. Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden.

Vedtak:

Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Fuhr Park II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ellen Grestad (sign.)	19.11.2025
Sekretær	Ellen Grestad (sign.)	19.11.2025
Protokollvitne	Georg Otto Ellila (sign.)	03.12.2025

Sameiet Fuhr Park II

Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte. Innkallingen inneholder fullmakt, sakliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Torsdag 27.02.2025 kl. 17:00
Sted: Grimstad Vertshus og Kro

Hilsen styret i
Sameiet Fuhr Park II.



Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på årsmøte.
Framleietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

.....

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):.....

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet Fuhr Park II
torsdag 27.02.2025

Fullmakts giver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding 2024

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets overskudd overføres til egenkapital.

4. Budsjett 2025

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med kr: 20.000,- + gavekort på kr 5 000,-
Styremedlemmer honoreres med kr: 2.500,- i gavekort.

6. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har i året som har gått bestått av:

Styreleder, Karoline Bråten

Styremedlem, Mark Astrup

Styremedlem, Helge Berntsen

Varamedlem, Jonas Ottersland

Jonas Ottersland er på valg og Karoline Bråten ønsker å fratre sitt verv som styreleder.

6.1 Valg av styreleder for to år

6.2 Valg av et varamedlemmer for ett år

7. Endring av ordensreglenes § 7 Kjæledyr

Reglene for dyrehold i sameie fremgår av eierseksjonsloven, og ordensregler/vedtekter.

Hovedregelen er at dyrehold er tillatt.

Sameiet kan regulere at dyrehold er forbudt i ordensregler/vedtekter. Sameiet har ikke noe slikt forbud per dags dato.

Selv om det slikt forbud er vedtatt kan den enkelte likevel holde dyr, «dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige»

Det er ønskelig å begrense dyrehold i sameiet, så langt det lar seg gjøre.

Dagens gjeldene ordensregler ligger vedlagt.

Forslag til vedtak: Det foreslås følgende endring i ordensreglenes §7 Kjæledyr.

*"Dyrehold er **ikke** tillatt. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Søknad om dyrehold må rettes til styret. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu"*

Årsmelding for Sameiet Fuhr Park II for året 2024

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Karoline Bråten, Juliane Fuhrs gate 3
Styremedlem, Mark Astrup, Gleden 6
Styremedlem, Helge Berntsen, Juliane Fuhrs gate 3
Varamedlem, Jonas Ottersland, Juliane Fuhrs gate 3

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Revisjon: PWC

Årsregnskapet:

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 76.554,- i 2023 til kr 62.730,- i 2024
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 232.358,-

Styrets arbeid i perioden:

Siden forrige årsmøte har styret arbeidet med følgende:

- Ny avtale med Telia
- Vedlikehold av uteområdet
- Felles dugnad
- Ny portal garasjeport

Styret vil generelt oppfordre alle til å jevnlig lese seg opp på vedtekter og ordensregler.

Styret i Sameiet Fuhr Park II

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		464 280	399 752	461 978
Inntekter a-konto/avregning		91 898	98 336	84 000
Innbetalt tv og internett		73 164	67 990	67 248
Andre innbetalinger		7 976	67 776	10 488
Sum inntekter		637 318	633 854	623 714
Driftskostnader				
Lønnskostnader	1	32 820	28 525	28 525
Revisjonshonorar	2	7 125	6 750	7 000
Årskontigent boligbyggelag		4 940	3 900	3 900
Forretningsførerhonorar bbl		36 984	33 930	36 985
Kommunale avgifter		20 909	15 365	19 000
Tv og internett utgifter		69 702	63 460	67 248
Forsikring		74 901	65 129	74 900
Vedlikehold	3	97 615	85 373	91 000
Elektrisk energi		146 315	154 570	164 000
Andre driftskostnader	4	90 299	104 721	123 324
Sum driftskostnader		581 609	561 724	615 882
Driftsresultat		55 709	72 131	7 832
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		7 021	4 424	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-7 021	-4 424	0
Årsresultat		62 730	76 554	7 832
Overført opptjent egenkapital		62 730	76 554	0
Sum disponert		62 730	76 554	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		26 884	35 936
Andre fordringer		59 339	55 569
Innestående på driftskonto		187 950	145 557
Sum omløpsmidler		274 173	237 062
SUM EIENDELER		274 173	237 062

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	5	232 358	169 628
Sum egenkapital		232 358	169 628
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 575	0
Leverandørgjeld		23 119	49 169
Annen kortsiktig gjeld		15 122	18 265
Sum kortsiktig gjeld		41 815	67 435
Sum gjeld		41 815	67 435
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		274 173	237 062

Sameiet Fuhr Park II

Grimstad, 28.01.2025

Karoline Bråten
Styreleder

Helge Bemtzen
Styremedlem

Mark Astrup
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet dette året er satt opp under denne forutsetningen. Det foreligger ett vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nærmere ved kjøp av leilighet

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter . På denne siden presenteres sameiets tilhørende noter .

Note 1 - Lønnskostnader

	2024	2023
5300 Styrehonorar	20 000	25 000
5302 Gavekort utbetalt som styrehonorar	10 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	2 820	3 525
Sum	32 820	28 525

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	7 125	6 750
Sum	7 125	6 750

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold Bygg	14 573	0
6602 Vedlikehold Elektro	46 769	37 686
6603 Vedlikehold Rør	2 500	0
6604 Vedlikehold Utvendig	8 152	1 447
6605 Vedlikehold Heis	24 374	37 374
6606 Vedlikehold Garasjer	1 248	8 867
Sum	97 615	85 373

Sameieme er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er ikke foretatt noen avsetning i regnskapet for jevnlig maling eller for mindre forefallende arbeid.

Note 4 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	55 323	58 112
6619 Andre driftskostnader	1 988	1 767
6620 Snørydding	9 882	21 711
6621 Alarmkostnader	15 492	14 845
7720 Årsmøte	3 783	4 051
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 830	4 235
Sum	90 299	104 721

Note 5 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	169 628	93 073
Årets resultat	62 730	76 554
Sum egenkapital 31.12	232 358	169 628

Resultat og balanse med noter for Sameiet Fuhr Park II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fuhr Park II

Styreleder	Karoline Bråten (sign.)	31.01.2025
Styremedlem	Mark Astrup (sign.)	27.01.2025
Styremedlem	Helge Berntsen (sign.)	31.01.2025



Til årsmøtet i Sameiet Fuhr Park II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fuhr Park II som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den



enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Arendal, 29. januar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Aarli, Torbjørn	BANKID	2025-02-10 21:22



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Budsjett

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	464 280	399 752	461 978	475 773
Inntekter a-konto/avregning	91 898	98 336	84 000	84 000
Andre driftsinntekter	81 140	135 766	77 736	93 576
Sum inntekter	637 318	633 854	623 714	653 349
Driftskostnader				
Lønnskostnader	32 820	28 525	28 525	32 820
Revisjonshonorar	7 125	6 750	7 000	7 500
Årskontigent boligbyggelag	4 940	3 900	3 900	4 940
Forretningsførerhonorar bbl	36 984	33 930	36 985	39 000
Kommunale avgifter	20 909	15 365	19 000	19 000
Kabel-tv	69 702	63 460	67 248	85 500
Forsikring	74 901	65 129	74 900	74 901
Vedlikehold	97 615	85 373	91 000	99 000
Elektrisk energi	146 315	154 570	164 000	154 000
Andre driftskostnader	90 299	104 721	123 324	124 000
Sum driftskostnader	581 609	561 724	615 882	640 661
Driftsresultat	55 709	72 131	7 832	12 688
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	7 021	4 424	0	5 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	7 021	4 424	0	5 000
Årsresultat	62 730	76 554	7 832	17 688
Overført til/fra opptjent egenkapital	62 730	76 554	0	0
Sum disponert	62 730	76 554	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Karoline Bråten
Styreleder

Helge Bertsen
Styremedlem

Mark Astrup
Styremedlem

Sameiet Fuhr Park 2

Ordensregler for sameiet Fuhr Park 2 Org.nr.924988657

§ 1. Ro, orden:

Alle beboere plikter å sørge for ro og orden i egen boenhet og for at det ikke voldes støy, ulempe eller ubehag for andre beboere. Bråk i ganger og fellesrom må unngås.

§ 2. Støyende virksomhet:

Arbeid som medfører støy og/eller utføres med støyende maskiner må ikke forekomme på søndager, ikke etter kl. 21.00 på vanlige hverdager eller etter kl. 19.00 på lørdager.

§ 3. Musikk:

Radio, TV og musikkanlegg må ikke ha så sterkt volum at det sjenerer naboer. En må være særlig varsom utendørs. Også instrumentspill må gjennomføres uten at naboer sjeneres.

§ 4. Renhold:

Banking av tepper, risting av klær, gulvtepper og matter må ikke foretas fra balkong eller vindu.

§ 5. Avfall:

Husholdningsavfall skal sorteres og behandles etter kommunale forskrifter og plasseres i riktige beholdere. Avfall som ikke omfattes av kommunens henteordning skal ikke henstilles ved søppelkassene.

§ 6. Snøfjerning:

All snø fjernes fra balkonger.

§ 7. Kjøledyr.:

Det må ikke holdes kjøledyr til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu

§ 8. Grilling:

Matlaging/grilling utendørs må gjennomføres på en slik måte at naboer ikke sjeneres. Det må kun brukes gass eller elektrisk grill på balkonger, og gassbeholdere skal oppbevares forsvarlig.

§ 9. Antenner.

Beboere kan ikke montere egne parabolantennar.

§ 10. Parkering

Kjøretøy må kun plasseres på egen p-plass og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser.

Arendal, 05.02.2020



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613134340
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 864964702 Navn GRIMSTAD KOMMUNE

Adresse Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 984739362 Navn DERESE KONSULENT SVERRE
GRINDHEIM

Bruksenhet Gamle Kirkevei 41, 4580 LYNGDAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
4202	200	1971

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4202	200	1971	0	1	64 / 1122	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	200	1971	0	2	48 / 1122	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	200	1971	0	3	70 / 1122	Boligseksjon	Nei	Nei
4202	200	1971	0	4	90 / 1122	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	200	1971	0	5	48 / 1122	Boligseksjon	Nei	Nei
4202	200	1971	0	6	79 / 1122	Boligseksjon	Nei	Nei
4202	200	1971	0	7	90 / 1122	Boligseksjon	Nei	Nei
4202	200	1971	0	8	127 / 1122	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	200	1971	0	9	90 / 1122	Boligseksjon	Nei	Nei
4202	200	1971	0	10	48 / 1122	Boligseksjon	Nei	Nei
4202	200	1971	0	11	79 / 1122	Boligseksjon	Nei	Nei
4202	200	1971	0	12	88 / 1122	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	200	1971	0	13	71 / 1122	Boligseksjon	Nei	Nei
4202	200	1971	0	14	13 / 1122	Næringsseksjon		Nei
4202	200	1971	0	15	13 / 1122	Næringsseksjon		Nei
4202	200	1971	0	16	13 / 1122	Næringsseksjon		Nei
4202	200	1971	0	17	13 / 1122	Næringsseksjon		Nei
4202	200	1971	0	18	13 / 1122	Næringsseksjon		Nei

10.03.2020 14.05

Side 1 av 2

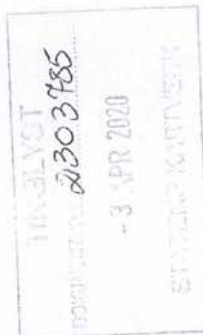
Doknr: 2303785 Tinglyst: 03.04.2020
STATENS KARTVERK



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4202	200	1971	0	19	13 / 1122	Næringsseksjon		Nei
4202	200	1971	0	20	13 / 1122	Næringsseksjon		Nei
4202	200	1971	0	21	13 / 1122	Næringsseksjon		Nei
4202	200	1971	0	22	13 / 1122	Næringsseksjon		Nei
4202	200	1971	0	23	13 / 1122	Næringsseksjon		Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Søknad om seksjonering

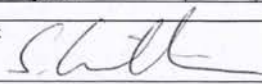
Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Grimstad	Postboks 123, 4891 Grimstad	Tom Berge

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
DeReSe Konsulent Sverre Grindheim	984739362	derese@online.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Gamle Kirkevei 41	4580	Lyngdal	90916507

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0904	Grimstad	200	1971	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
912093220	Fuhr AS	1/1

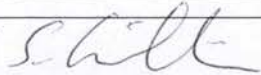
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	64	B	13	B	71		25				37			49
2	B	48	B	14	N	13		26				38			50
3	B	70		15	N	13		27				39			51
4	B	90	B	16	N	13		28				40			52
5	B	48		17	N	13		29				41			53
6	B	79		18	N	13		30				42			54
7	B	90		19	N	13		31				43			55
8	B	127	B	20	N	13		32				44			56
9	B	90		21	N	13		33				45			57
10	B	48		22	N	13		34				46			58
11	B	79		23	N	13		35				47			59
12	B	88	B	24				36				48			60
Sum tellere: 1122				Nevner = 1122											

Dato	Innsenderens underskrift
22/10-19	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler. Seksjon nr. 22 og 23 kan kun omsettes til seksjoner i gnr. 200 bnr. 1340, 1956 og <u>1971</u>. Rettigheten for bnr. 1340 kan transporteres til fremtidig utskilt parsell fra bnr. 1340, definert som "Mølla".

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal i) ☒ det er fastsatt vedtekter. Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365
--

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato <u>22/10-19</u> Innsenderens underskrift 

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato Kristiansand 22/10-19	Hjemmelshavers underskrift <i>Rune Berntsen</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Rune Berntsen ihht fullmakt for orgnr. 990312648
Sted og dato Kristiansand 22/10-19	Hjemmelshavers underskrift <i>Stig Meberg</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Stig Meberg ihht fullmakt for orgnr. 990312648
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

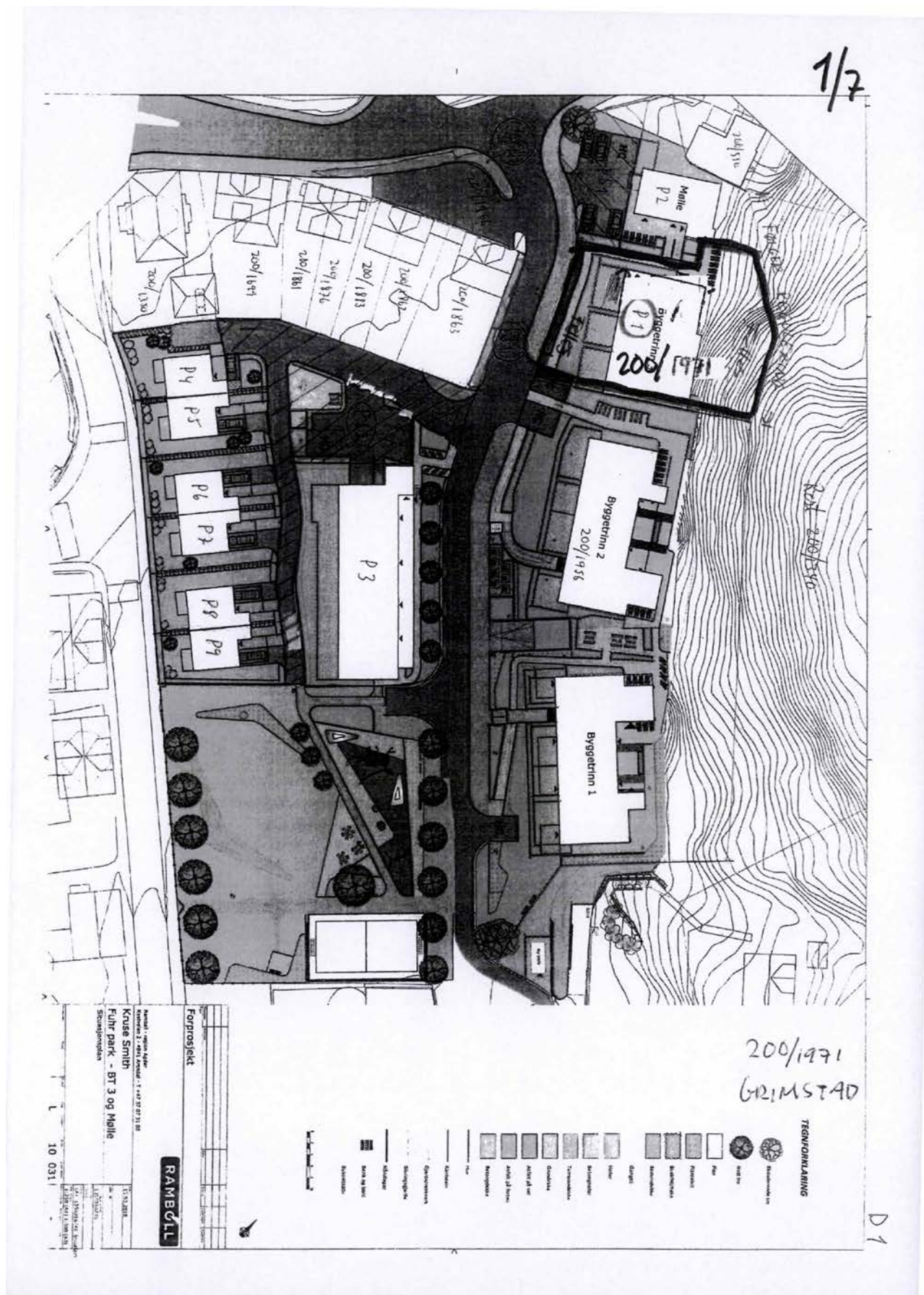
Kommunenr. 4202	Kommunens navn Grimstad	Gårdsnr. 200	Bruksnr. 1971	Festenr.
Dato 10/3-2020	Underskrift <i>Tom Byr</i>	Stempel GRIMSTAD KOMMUNE		

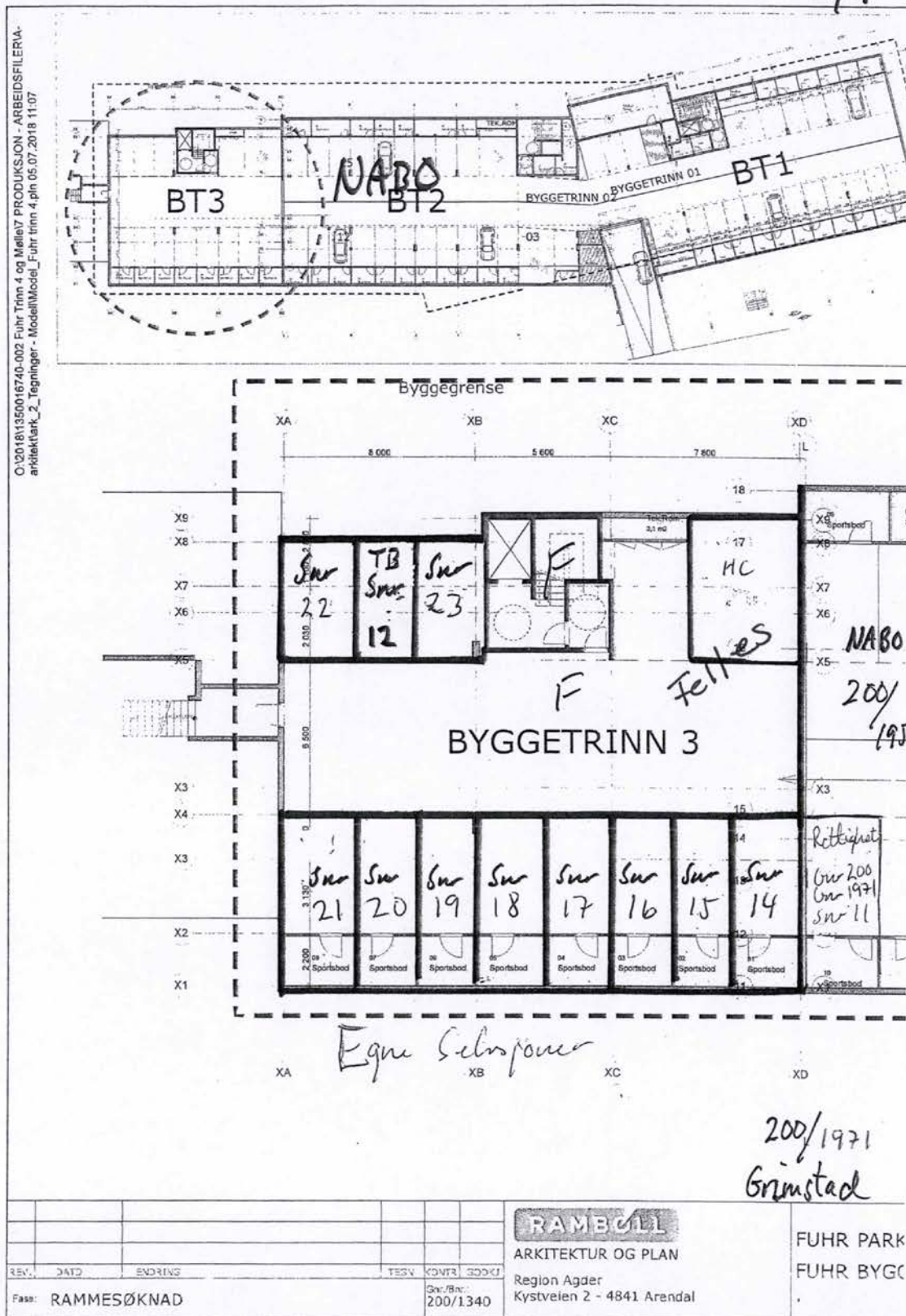
Dato 22/10-19	Innsenderens underskrift <i>S. Will</i>
------------------	--

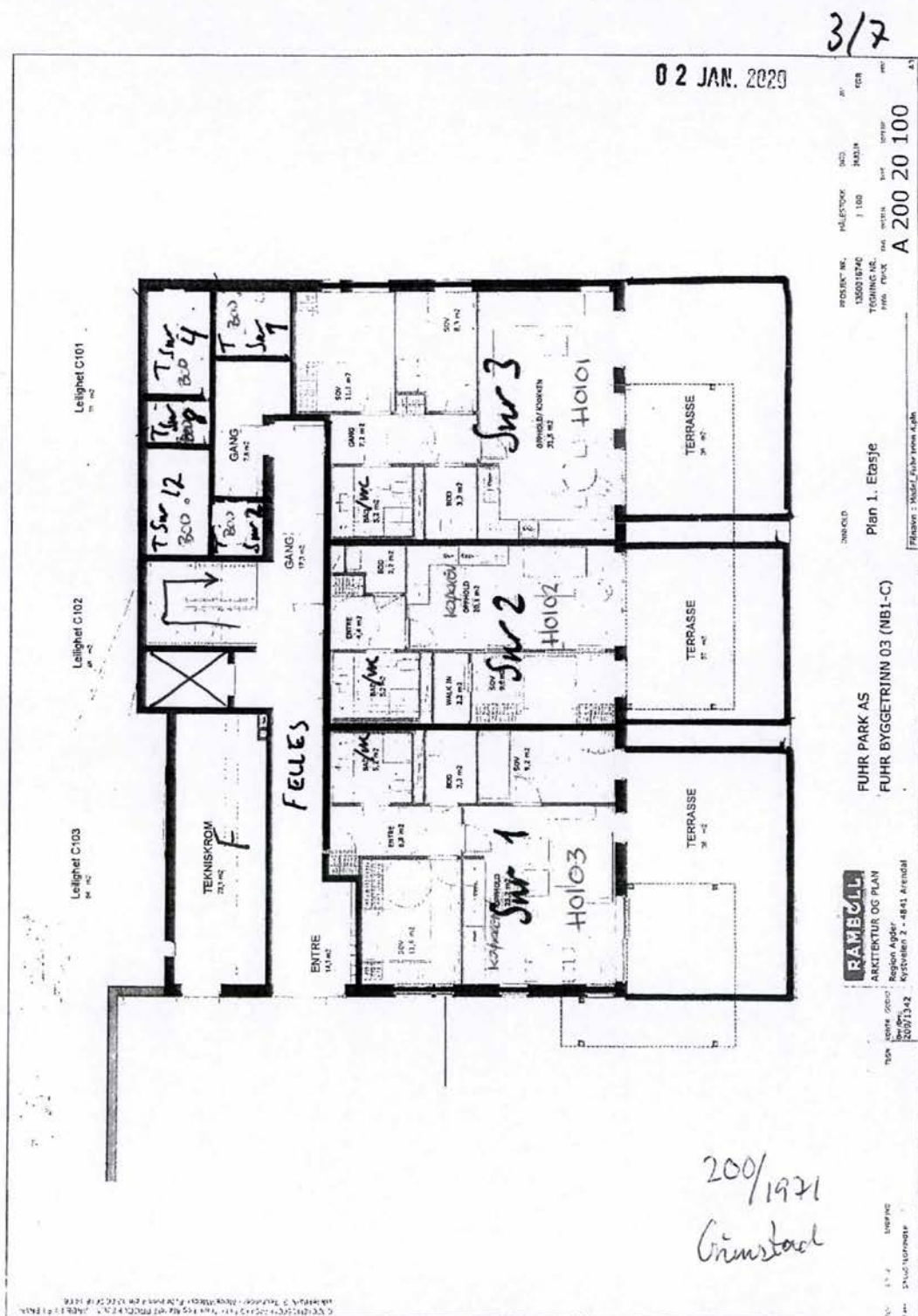


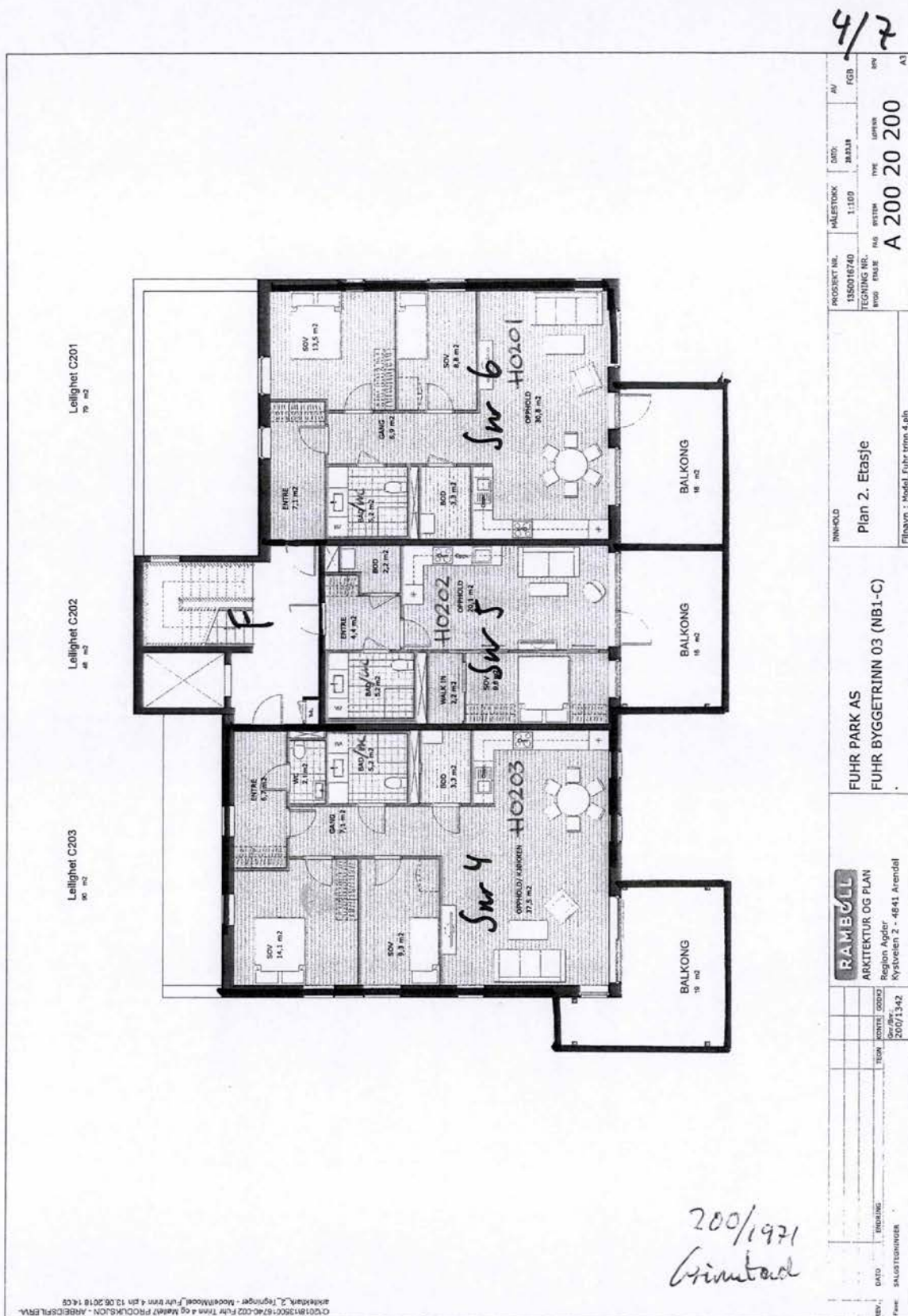
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.		Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											

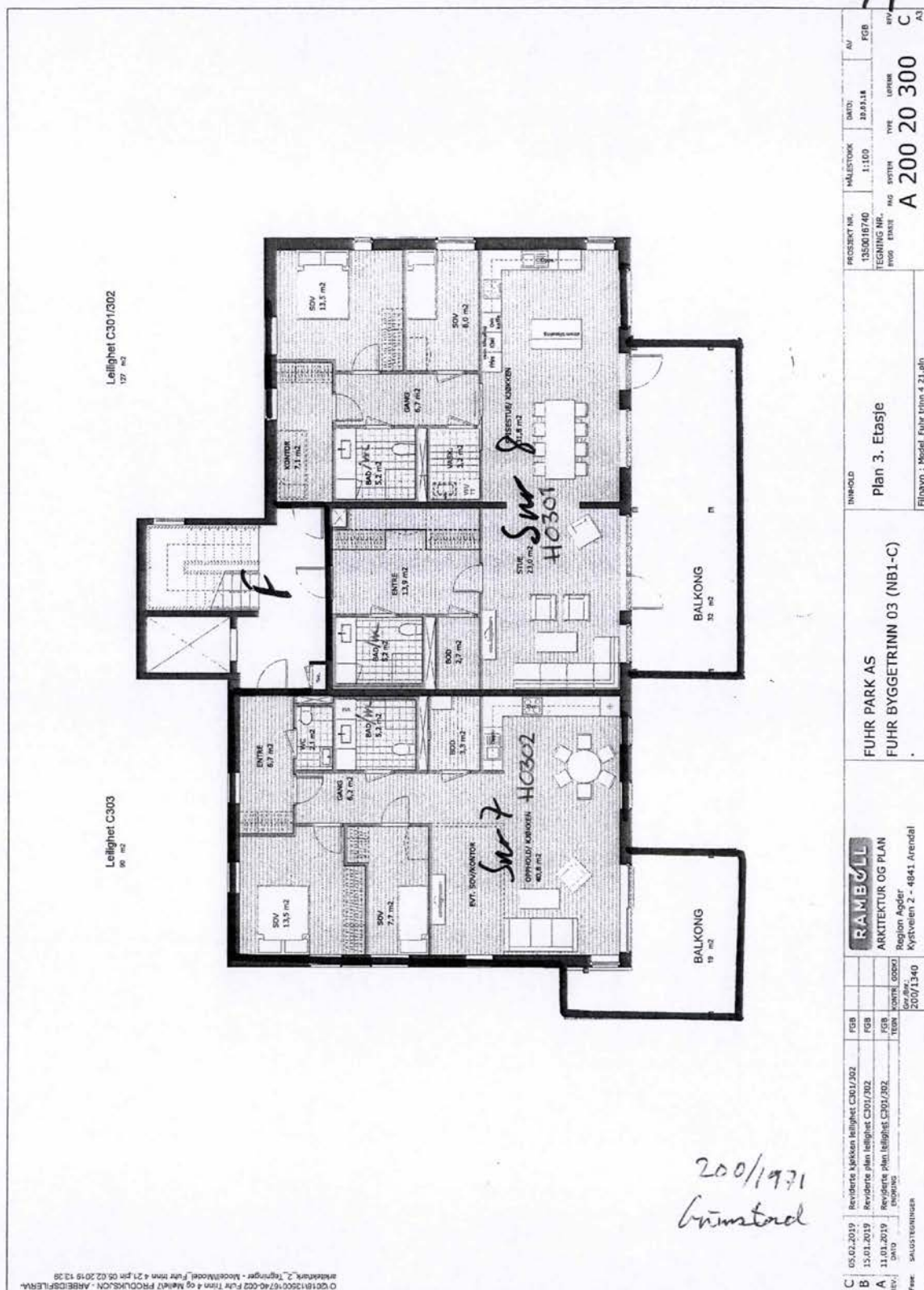
Dato	22/10-19	Innsenderens underskrift	
------	----------	--------------------------	--

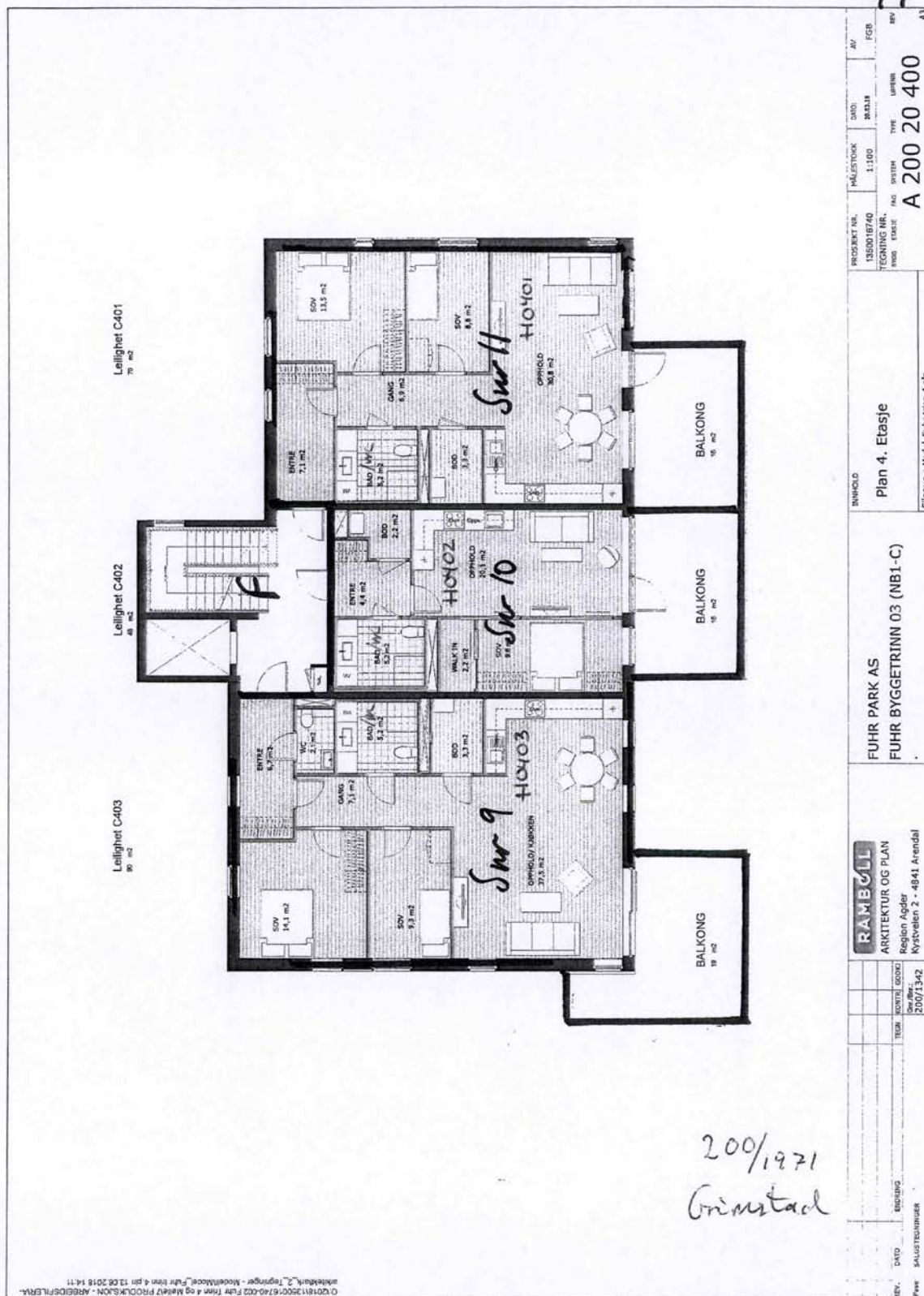


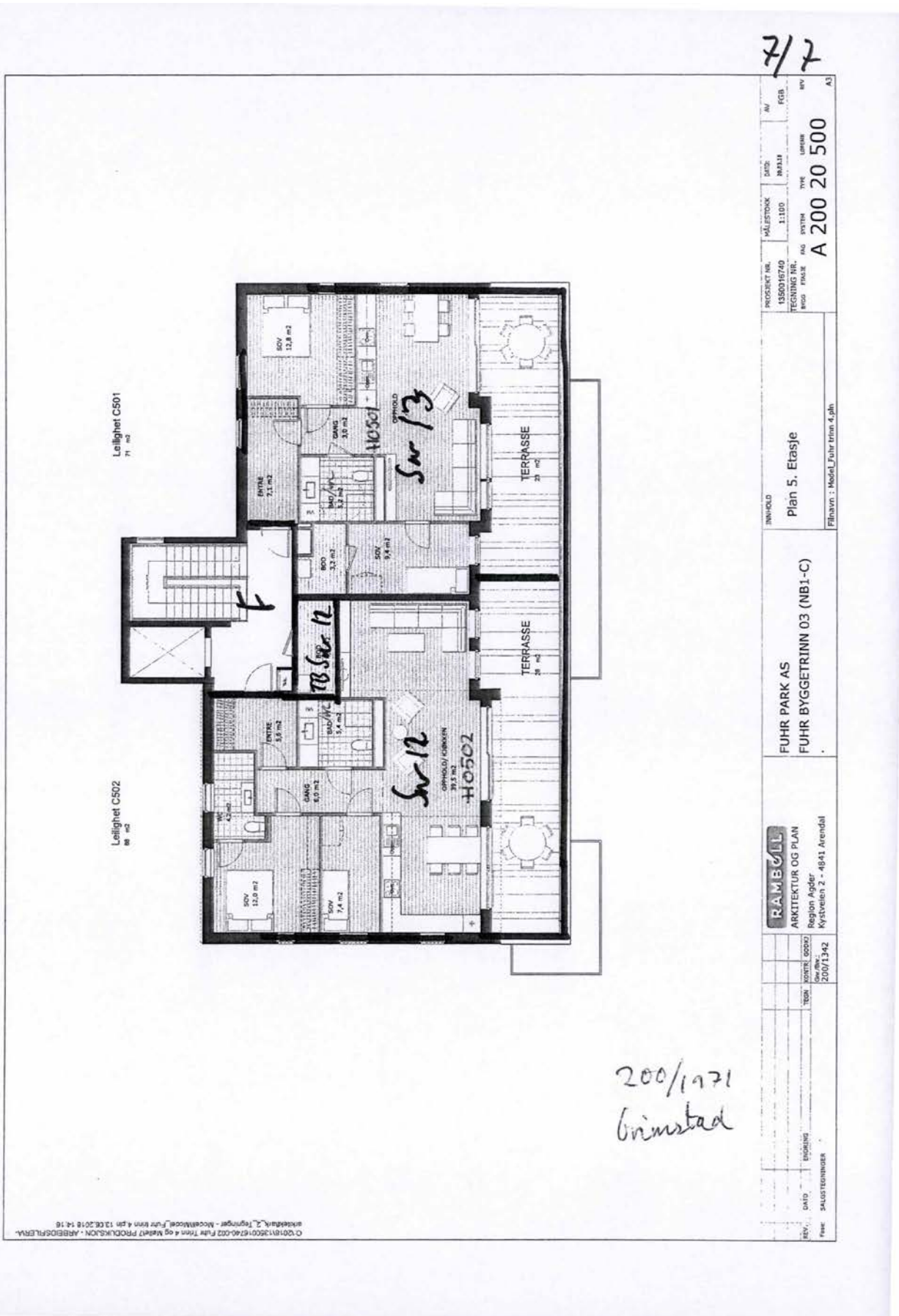












DeReSe*Konsulent Sverre Grindheim*Grimstad kommune
Rådhuset- Teknisk etat
Serviceboks 503
4898 Grimstad

Lyngdal 02.12.19

1971

Søknad om seksjonering, parsell P1 av gnr. 200 bnr. 1340.

Vedlagt følger seksjonssøknad med tegningsvedlegg, vedtekter, fullmakt og samtykke.

Det bes om at saksbehandler påfører riktig bruksnummer i søknadens punkt 2 og i samtykke fra DnB. I dokumentet er avsatt plass til denne påføringen.

Vennligst vedlegg ny oppdatert situasjonsplan, vedlegg 1 av 7, nå parsell P1 er arrondert.

Faktura bes merket **Seksjonering, Juliane Fuhrs gate BT3**, og sendt:Fuhr Park AS, v/ Rune Berntsen
Postboks 409 Lundsiden
4604 Kristiansand

Vennligst ta kontakt med undertegnede dersom det trengs flere eller ytterligere opplysninger.

Med vennlig hilsen



Sverre Grindheim

Vedlegg:
Søknad x 2
Tegningsvedlegg x 2
Vedtekter
Fullmakt
Samtykke

Påført bnr på alle vedlegg hvor dette mangler
5/2-20 S. Grindheim

DeReSederese@online.no

Gamle Kirkevei 41, 4580 Lyngdal

Mobil. 90 91 65 07

Foretaksnr. 984 739 362 MVA

Giro: Sparebank1 SR-Bank konto. 3126 21 02575



Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 17.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Grimstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 Gårdsnr.: 200 Bruksnr.: 1971 Seksjonsnr.: 6

Adresse: Juliane Fuhrs gate 3, 4877 GRIMSTAD

Referanse: 1415260009

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

Kommentar

Eiendommen har en e-skatt på kr 5302 i året.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Megleropplysninger

1900 Kommunale avgifter og gebyr:

200/1971/0/6

Kommunale avgifter og gebyr utgjør pr termin:

<i>Kommunale eiendomsgebyrer, 2 termin 2026 (01.02 - 28.02)</i>					
Bet.betingelse: Se forfallsdato					
Eiendom: 512184 - 200/1971/0/6 - Juliane Fuhrs gate 3					
Produkt	Beskrivelse	Enh	Ant.	Enhetspris	Netto
603510	Eiendomsskatt bolig 01.02.2026 - 01.03.2026 1 473 000 x 3,60 promille Årspris 5 302	Pr termin	1,00	441,83	441,83
604150	Abonnement vann 01.02.2026 - 28.02.2026 1,00 stk Årsbeløp kr 1 357	(M) Pr termin	1,00	113,08	113,08
604203	Abonnement avløp 01.02.2026 - 28.02.2026 1,00 stk Årsbeløp kr 2 372	(M) Pr termin	1,00	197,63	197,63
Netto:					752,54
Brutto:					799,15
Mva. middels sats 15% (M): NOK 46,61 Grunnlag NOK 310,71					

Det er 12 terminer i året.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 13.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4202	Gårdsnr.	200	Bruksnr.	1971	Festenr.		Seksjonsnr.	6
Adresse	Juliane Fuhrs gate 3, 4877 GRIMSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 200, Bruksnr 1971, Seksjonsnr 6	Kommune:	4202 Grimstad
Adresse:		Grunnkrets:	205 Vardeheia-Ruffen
Veiadresse:	Juliane Fuhrs gate 3, gatenr 1398	Valgkrets:	1 Grimstad
(fra bruksenhet)	4877 Grimstad	Kirkesogn:	5060202 Grimstad
Oppdatert:	16.11.2019	Tettsted:	3523 Grimstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	03.04.2020	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	79/1 122
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 009,6 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 vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	10.03.2020	Etablert/Endret	4202/200/1971	0,0
	Matrikkelført:	10.03.2020	Etablert/Endret	4202/200/1971/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1971/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1971/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1971/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1971/0/5	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1971/0/6	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1971/0/7	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1971/0/8	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1971/0/9	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1971/0/10	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1971/0/11	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1971/0/12	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1971/0/13	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1971/0/14	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1971/0/15	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1971/0/16	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1971/0/17	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1971/0/18	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1971/0/19	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1971/0/20	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1971/0/21	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1971/0/22	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1971/0/23	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Juliane Fuhrs gate 3	H0201	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	480,0	Rammetillatelse:	27.08.2018
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 387,0	Igangset.till.:	19.11.2018
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	28.02.2020
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 387,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	13
Bygningsnr:	300702475			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	3		300,0		300,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Reguleringsplan

Adresse: Juliane Fuhrs gate 3, 4877 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1971/0/6

Planident: 229
Ikrafttredelsesdato: 19.3.2019
Plannavn: Fuhr NB1 - Vinkjelleren



Grimstad
kommune

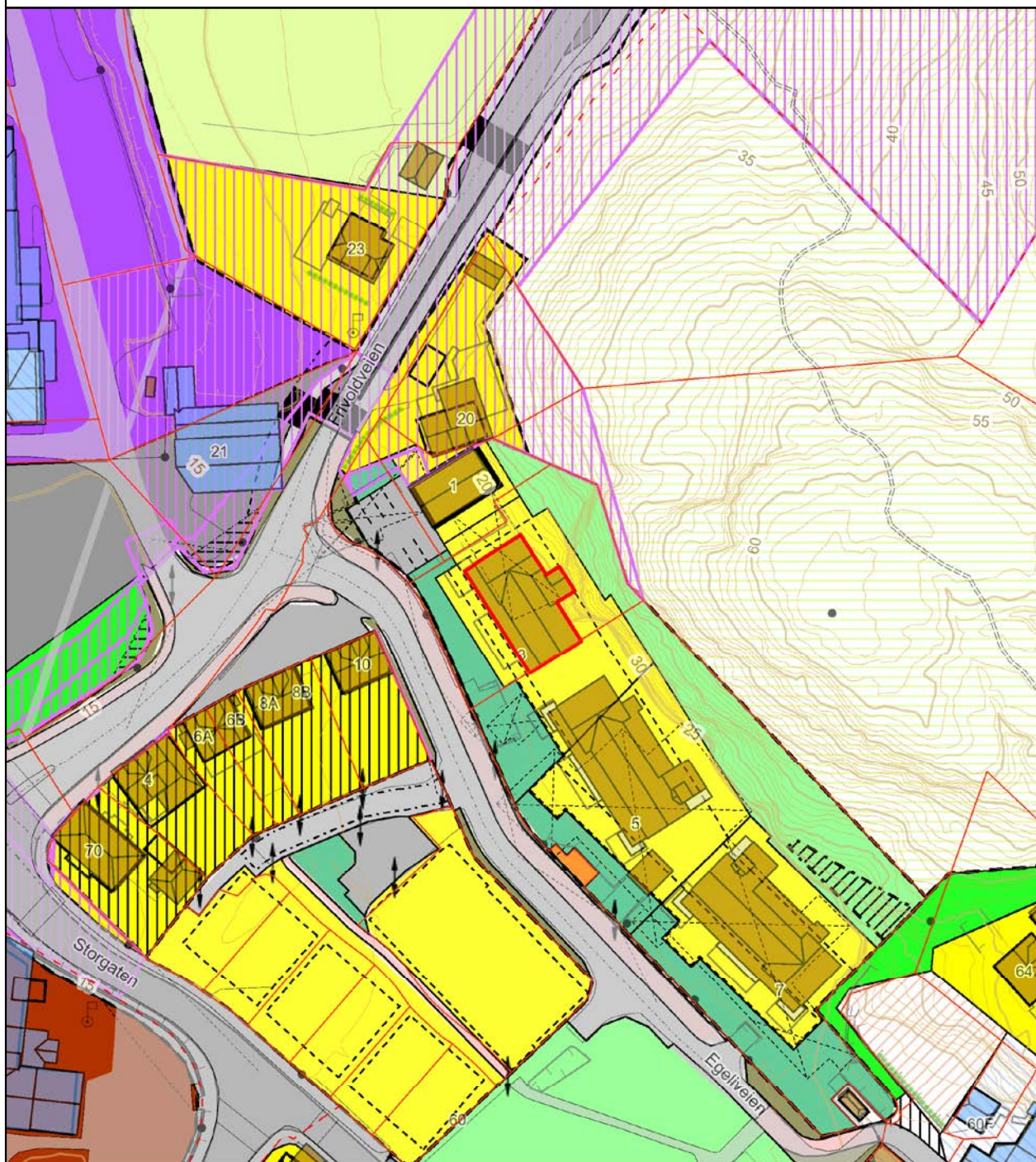
N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-02-13



Formål: 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse, 1690 - Annet uteoppholdsareal, 3020 - Naturområde - grønnstruktur

Hensynssone:



Tegnforklaring -

Reguleringsplan



1242 - Avkjørsel

- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- - - Reguleringsplan bevaringsgrense
- 1210 - Bygg, kultur m.m. som skal bevares
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- - - - 1223 - Regulert kant kjørebane
- - - - 1224 - Regulert kjørebane
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- - - Reguleringsplanomriss
- //// RpAngittHensynSone
- 640 - Frisiktsone
- |||| 661 - Bevaring av bygninger
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for industri / lager
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Område for jord- og skogbruk
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Bussholdeplass
- Annet friområde
- |||| Privat vei
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig / Forretning
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1610 - Lekeplass
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2080 - Parkering
- 2082 - Parkeringsplasser
- 2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål
- 3001 - Grønnstruktur
- 3020 - Naturområde - grønnstruktur
- 3050 - Park
- 3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

Grimstad kommune

Forslag til reguleringsbestemmelser for Fuhr NB1 - Vinkjelleren – Plan Id 229

Plankartets dato: 09.11.2017, m mindre endring datert
30.01.2019
Bestemmelsenenes dato: 09.11.2017

Vedtaksdato: 11.12.2017

§ 1

GENERELT

1.01 Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt A, -felt B og felt C
- Boligbebyggelse – eksisterende bebyggelse som søkes bevart, felt D
- Felles parkering, boder, mm, f_kjeller (under grunnen)
- Felles annet uteoppholdsareal, f_AU1-4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Felles parkering (gjesteparkering), f_P1
- Teknisk infrastruktur (trafo), o_T-Trafo

Grønnstruktur (Pbl § 12-5 nr 3)

- Naturområde, f_GN1

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

2.01 Planen viser tillatt arealbruk. Som grunnlag for utbygging innenfor byggeområdene skal det for hver byggesøknad utarbeides en detaljert situasjonsplan for bygningen(e) som ønskes oppført. Situasjonsplanen skal følge søknad om tillatelse til tiltak (byggesøknad). Situasjonsplanen skal være med på å sikre estetiske hensyn, og skal inneholde:

- Interne kjøre- og gangveiers utforming,
- Oversikt over markflatebehandling
- Tomtedeling med felles- og private utomhusarealer inklusive lekeplasser og andre fellesarealer med beplantning,
- Plass for biloppstillingsplasser hvor alle parkeringsløsninger skal vises,
- og plassering av felles søppelløsning, postkassestativ sykkelparkering med mer.

Ved utforming av bebyggelse så vel som utearealer, skal det bli lagt vekt på å gi området kvaliteter som er i tråd med området og byen for øvrig. Kommunen skal ved behandling av byggesøknaden se hen til at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

- 2.02 Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Mindre bygg som halvtak/bod for sykkelparkering, sportsboder mellom blokkbebyggelsen og Fløyheia og kiosk for trafo tillates utenfor byggegrensene.
- 2.03 Minimumskrav til parkeringsdekning skal i sin helhet løses innenfor planområdet. Følgende gjelder:
- Hver boenhet, større en 60m² BRA, skal ha minimum 1,0 parkeringsplass. Det er ikke krav til parkeringsplass for leiligheter mindre eller lik 60m² BRA.
 - Krav til gjesteparkering ivaretas innenfor eget område (f_P1), i parkeringskjeller og med maks 1 handicap-gjesteparkeringsplass, som tillates lagt i annet uteoppholdsareal. Gjesteparkering skal dekket etter følgende norm:
 - 0,1 parkeringsplass pr boenhet for leiligheter mindre eller lik 85 m²
 - 0,2 parkeringsplass pr boenhet for leiligheter større enn 85 m²
 - Det skal avsettes areal til 1 sykkelparkeringsplass pr boenhet. Disse tillates dels plassert i annet uteoppholdsareal ved boligblokkens tilkomst
- 2.04 Uteoppholdsarealet skal gis en tiltalende behandling. For uteoppholdsarealet skal det utarbeides en utomhusplan. Denne skal bl a vise opparbeidelse av utvendige overflater, adkomst til boligblokk, sykkelparkering, beplantning og adkomst til (parkerings-) kjeller.
- 2.05 I område hvor boligbebyggelse er planlagt skal det foretas radonundersøkelser, hvis ikke byggene prosjekteres og oppføres som om det var dokumentert radon i grunnen.
- 2.06 Det skal være etablert tilstrekkelig antall brannhydranter og være tilfredsstillende slokkevannskapasitet for området.
- 2.07 Avkjørsel og adkomst til området skal utføres og vedlikeholdes i henhold til Grimstad kommunes veinorm.
- 2.08 Kommunaltekniske anlegg for avfalls- og posthåndtering samt sykkelparkering skal etableres innenfor arealer avsatt til bebyggelse og anlegg på en slik måte at disse ikke er til sjenanse for omgivelsene. Avfallshåndteringen må i størst mulig grad integreres i bygningsmassen, alternativt i særskilte konstruksjoner, gjerne skjult under bakkenivå. Avfallshåndtering skal også betjene felt B2 PlanID: 200.
- 2.09 Minimum 30% av boligene og uteområdene skal være tilgjengelige for alle. Dette kravet gjelder for hvert boligbygg.

§ 3

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.01 Innenfor boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt A og felt B og felt C – tillates det etablert ett leilighetsbygg med kjeller for parkering (bare tillatt for tilleggsdel av boligene) + 5 etasjer + tilbaketrukket 6. etasje. Maksimal tillatt gesimshøyde settes til kt +35,0 moh for gesims over 5. etasje og til 38,5 for tilbaketrukket 6. etasje. Takvinkel skal ikke overstige 20 grader.
- 3.02 For å videreføre minnet etter vinkjelleren skal den bestående vinkjelleren dokumenteres med oppmåling av bygningen før den kan rives. Videre skal de nye boligbyggene i feltene A, B og C gis et muralt preg samtidig som samtidens byggeteknikk og materialer skal komme til

uttrykk. Bruk av materialer og fargebruk skal understøtte dette. Byggesaken skal behandles politisk for å sikre at intensjonen om å videreføre minnet etter vinkjelleren blir ivaretatt.

- 3.03 For boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt A, -felt B og felt C er det vist byggegrenser for bebyggelsen samlet i de 3 feltene. Byggegrenser er vist for gesims over 5. etasje og for tilbaketrukket 6. etasje. Maks antall boliger for hvert av feltene A og B skal være 22 og for felt C 18. Maks samlet BRA for leilighetene i det enkelte felt skal maks være på 2200m² for felt A og B og 1900m² for felt C, inklusive utvendige sportsboder og eksklusive arealer i parkeringsetasje/-kjeller. Utvendige sportsboder og skur for sykkelparkering ved adkomsten til boligene tillates utenfor grensen for bebyggelse.
- 3.04 For boligbebyggelse i felt D skal eksisterende bebyggelse bevares. Antikvarisk myndighet skal gis anledning til å uttale seg før byggesaker behandles innenfor og inntil bevaringsområdet. Tilbygg og utforming for øvrig må ikke redusere den eksisterende bygnings verneverdi vesentlig.
- Balkonger tillates etablert på eksisterende bebyggelse i felt D. Balkonger tillates utkraget over byggegrense. På byggets framside (fasade mot sørvest) er det kun tillatt med 1 balkong på maks 6m², tilknyttet én vindus/døråpning i hver etasje. Det er tillatt med balkonger på byggets øvrige fasader. Balkonger skal ha enkel utforming. Stolper ned til terreng tillates ikke.
- Det tillates etablert tilbygg for trapperom og heis på eksisterende bebyggelse i felt D. Tilbygg tillates etablert på byggets fasade mot sørøst, der det i dag er synlige spor etter anlegget som er revet.
- 3.05 Feltgrensene mellom boligfeltene feltene A, B, C og D har som hensikt å vise en etappevis utbygging, og er veiledende slik at den enkelte feltutbygging og etablering av eiendomsgrense ikke nødvendigvis må følge den viste grensen mellom feltene.
- 3.06 Lekeplass for felt A, B, C og D inngår i område FR5 i PlanID: 0904_149
Tregruppe, bøk, i område o_T-Trafo skal bevares.
- 3.07 Ved utforming av fasade mot sydvest i feltene NB1-A, -B og -C skal boligene utformes etter retningslinjene gitt i støyrapport 885200-0-R01 datert 11. juli 2008 samt skriv av 12. mai 2012 utarbeidet av Sinus AS.

§4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.01 Tomt for trafokiosk skal klareres i byggesøknad for felt NB1-A og skal sikre nødvendig kraft til utbyggingen av alle utbyggingsfeltene.
- 4.02 Felles parkering, f_P1 er regulert til område for gjesteparkering. Gjesteparkeringsplassen skal være felles for boligene i feltene A, B og C.

§5

GRØNNSTRUKTUR

- 5.01 I hensynsone i naturområdet skal bestående eiketrær søkes bevart.
- 5.02 I naturområdet, f_GN1, tillates det utført nødvendige sikringstiltak slik at boligbebyggelsen sikres for utførelsen og senere for beboerne.
- 5.03 Nye eiketrær skal plantes i planlagt park i FR5 i reguleringsplan med plan Id149, som erstatning for eiketrær som kuttes ned i forbindelse med utbyggingen. Stammene fra eiketrær som kuttes ned, skal bli liggende igjen i fjellskråningen slik at de kan fungere som habitat for insekt og småkryp. Eikestammene som hugges ned skal ligge så nært den opprinnelige stammen som mulig. Stammene skal hugges i så store stykker som mulig.

§6

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 6.01 Sandlekeplass i FR5 i PlanID: 0904_149 skal være etablert før første boligenhet innenfor planområdet tas i bruk.
- 6.02 Før det gis igangsettingstillatelse, skal plan for nødvendige sikringstiltak i fjellskråningen være godkjent. Denne planen skal redegjøre for nødvendige tiltak i byggefasen og senere når boligene er tatt i bruk. Også fjellhallene i Fløyheia skal vurderes i denne sammenheng.
- 6.03 Før det gis igangsettingstillatelse, skal støy i forbindelse med byggetiltakene være klarlagt. Det skal også foreligge en plan for framdrift og aktiviteter for byggearbeidene, inkludert tidsbegrensninger og informasjon/varsling til naboene. Skjermingstiltak skal iverksettes i henhold til plan.
- 6.04 Offentlig veiareal som skal benyttes som adkomst til bebyggelsen må opparbeides og overskjøtes til kommunen før det gis brukstillatelse for første boenhet.
- 6.05 Kravet til brannhydranter og slukkevannkapasitet må være tilfredsstillende før igangsettingstillatelse kan gis.
- 6.06 FR2 og FR5, i reguleringsplan for Fuhrområdet, skal være ferdig opparbeidet og sikret før boliger i NB1 tas i bruk
- 6.07 Området GS1 og del av GS2, i reguleringsplan for Fuhrområdet, skal opparbeides før nye boliger i NB1 tas i bruk
- 6.08 Vei 2, i reguleringsplan for Fuhrområdet, må være ferdig opparbeidet før boliger i NB1 tas i bruk
- 6.09 Vei 1, i reguleringsplan for Fuhrområdet, skal opparbeides i ny bredde før område NB1 tas i bruk. Opparbeidelsen skal skje etter nærmere avtale med kommune.
- 6.10 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse, skal det foreligge utredning om alternative energiløsninger basert på fornybar energi. Jfr. 1. gangsbehandlingen i Teknisk utvalg, pkt. 5 og kommuneplanens bestemmelser § 1.3e.

Kristiansand 9. november 2017

Kommuneplan

Adresse: Juliane Fuhrs gate 3, 4877 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 200/1971/0/6

Planident: 0

Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019

Plannavn: Grimstad

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

Formål: Boligbebyggelse næværende, Grønnstruktur næværende, LNRF, náv.



Grimstad
kommune

N

Målestokk:

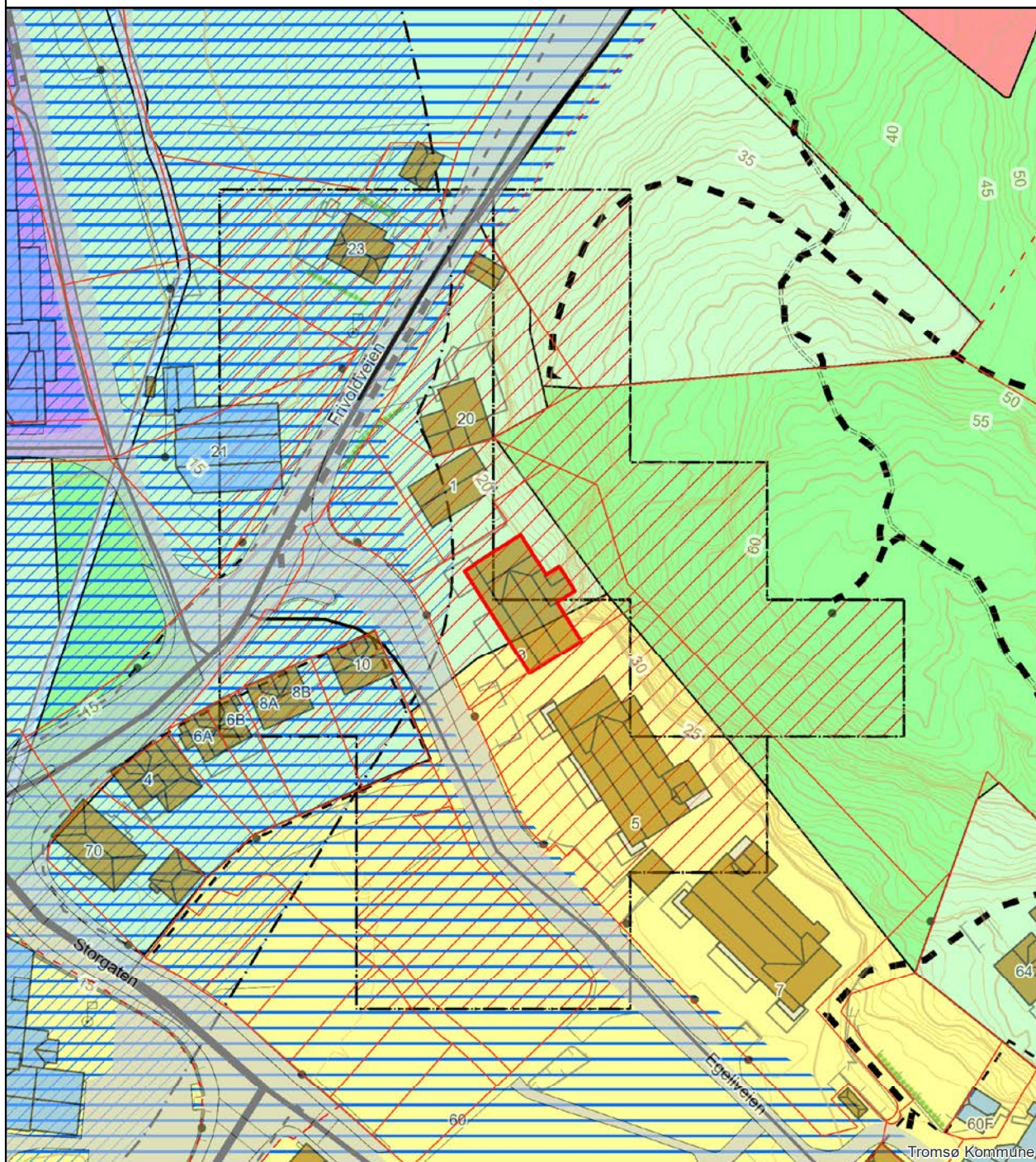
1:1,000

Dato:

2026-02-13



Hensynssone:



Tromsø Kommune

Tegnforklaring -

Kommuneplan

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

presentasjon

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

KpArealformalOmrade

KAO_Presentasjon

- Bebyggelse nåværende
- Bebyggelse framtidig
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Fritidsbebyggelse nåværende
- Fritidsbebyggelse framtidig
- Sentrumsformål nåværende
- Sentrumsformål framtidig
- Kjøpesenter nåværende
- Kjøpesenter framtidig
- Forretninger nåværende
- Forretninger framtidig
- Tjenesteyting nåværende
- Tjenesteyting framtidig
- Fritids - og turistmål nåværende
- Fritids - og turistmål framtidig
- Råstoffutvinning nåværende
- Råstoffutvinning framtidig
- Næringvirksomhet nåværende
- Næringvirksomhet framtidig
- Idrettsanlegg nåværende
- Idrettsanlegg framtidig
- Andre typer beb.anl.nåværende

- Andre typer beb.anl framtidig
- Uteoppholdsareal, nåværende
- Uteoppholdsareal, framtidig
- Grav - og urnelund nåværende
- Grav - og urnelund framtidig
- Komb beb.anl.form nåværende
- Komb beb. anl. form framtidig
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Veg nåværende
- Veg framtidig
- Lufthavn nåværende
- Lufthavn framtidig
- Havn nåværende
- Havn framtidig
- Kollektivknutepunkt nåværende
- Kollektivknutepunkt framtidig
- Parkeringsplass nåværende
- Parkering framtidig
- Trase for tekn infrastruktur nåværende
- Kombinert formål, nåværende
- Kombinert formål, framtidig
- Grønnstruktur nåværende
- Grønnstruktur framtidig
- Naturområde nåværende
- Naturområde framtidig
- Turdrag nåværende
- Friområde nåværende
- Friområde framtidig
- Park nåværende
- Park framtidig
- LNRF, nåv.
- LNRF nåværende
- LNRF tiltak for stedb.næring nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. framtidig
- LNRF spredt boligbeb. nåværende
- LNRF spredt boligbeb. framtidig
- LNRF spredt fritidsbeb. nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands framtidig
- Sjø og vassdr ferdsel nåværende
- Sjø og vassdr farleder nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn framtidig
- Sjø og vassdr fiske nåværende
- Sjø og vassdr akvakultur nåværende
- Sjø og vassdr., drikkevann, nåv.
- Sjø og vassdr natuomr nåværende
- Sjø og vassdr natuomr framtidig
- Sjø og vassdr friluftsomr nåværende
- Sjø og vassdr friluftsomr framtidig
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framtidig

Arealplaner under arbeid

Adresse: Juliane Fuhrs gate 3, 4877 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 200/1971/0/6

Planident: 245,280,229,149

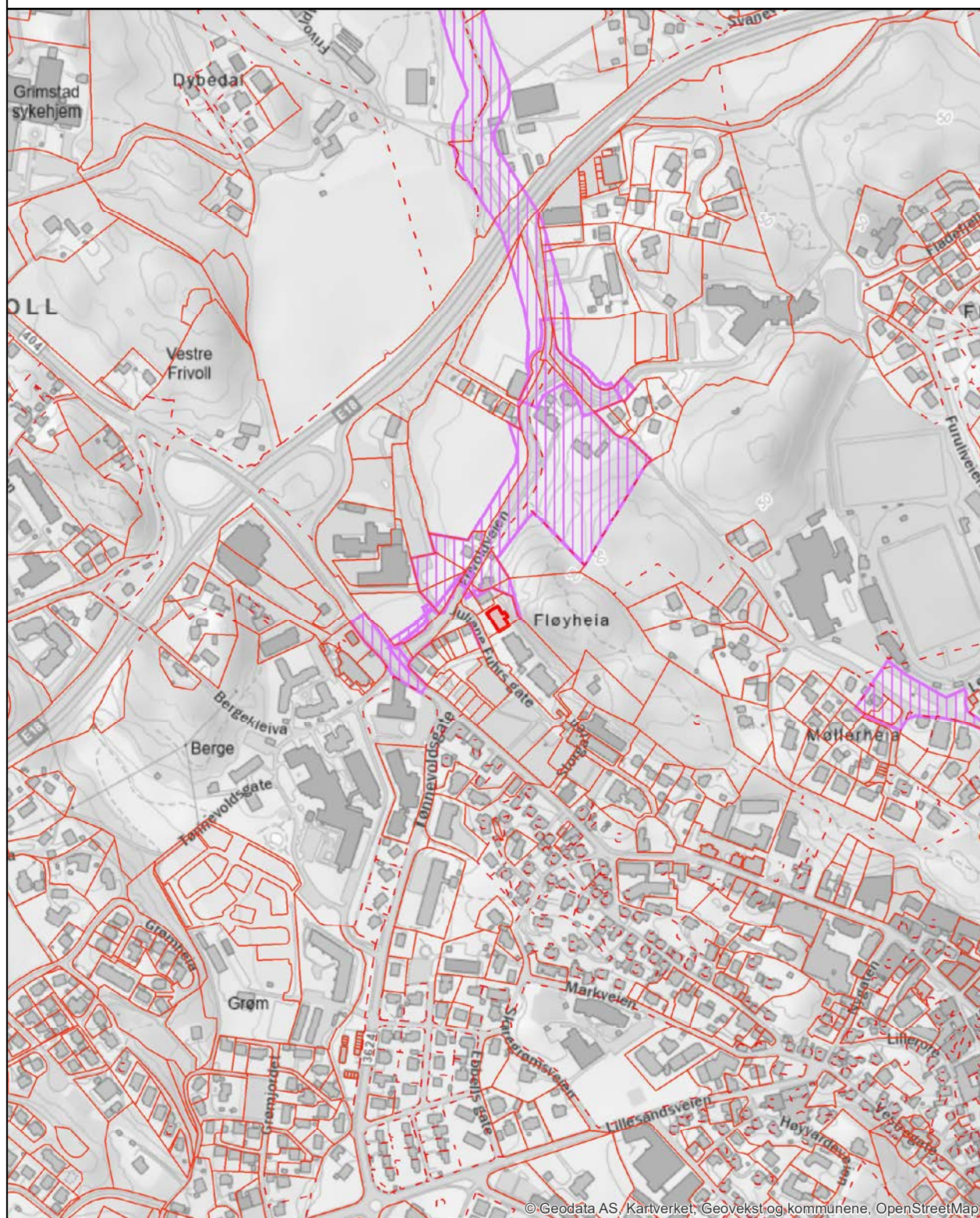
Plannavn: Frivoll dalen_GS, Fuhr, Vinkjelleren, Fuhrområdet - Park og vei, Ekelunden

Målestokk: 1:5,000

Dato: 2026-02-13



Grimstad
kommune

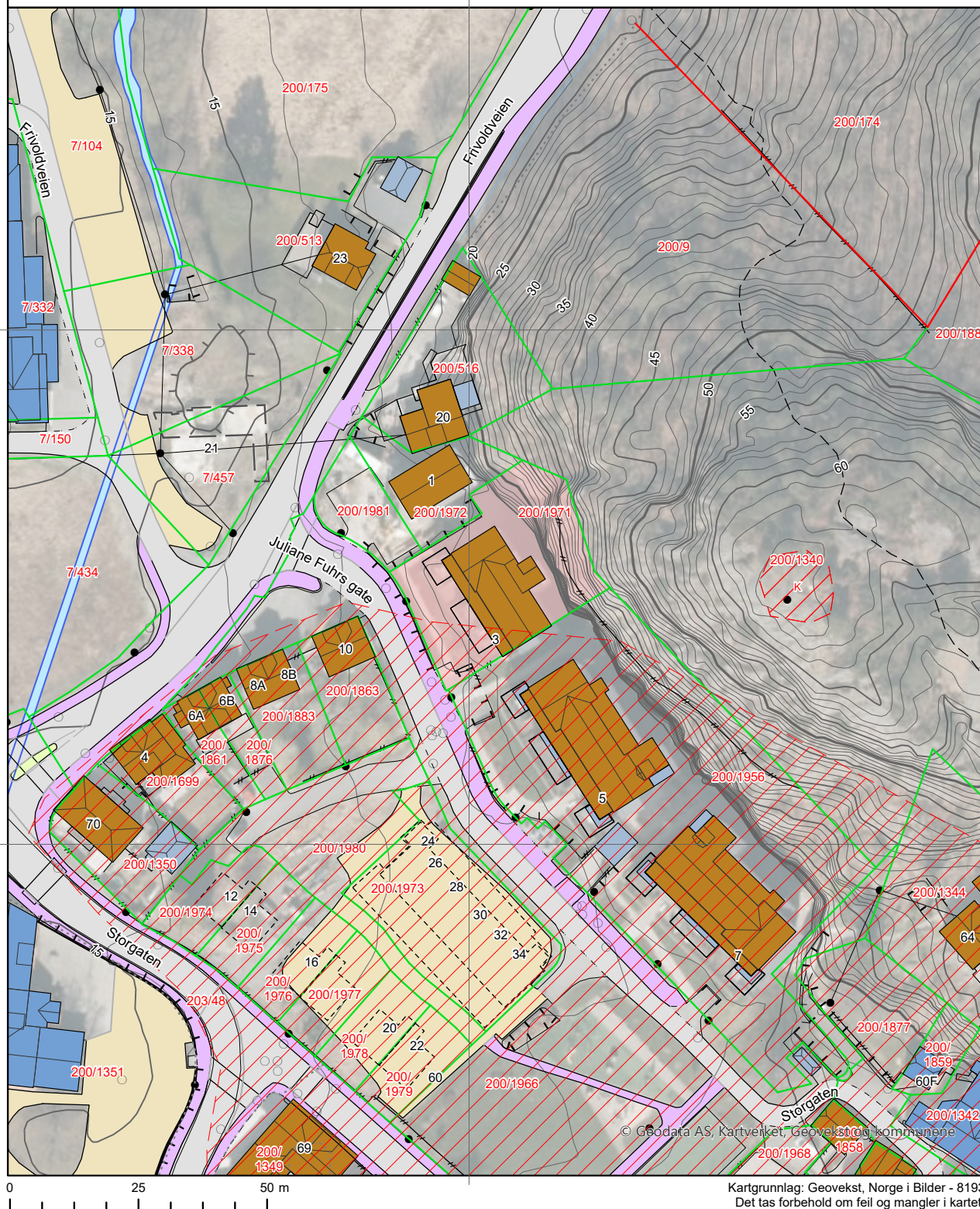


Kommune: 4202 Grimstad
Eiendom: 4202/200/1971/0/6

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvisst
- Omtvistet grense

- - - - - Vannkant
 - - - - - Vegkant
 - - - - - Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000
 - - - - - Teigdelelinje Dato: 13.2.2026
 - - - - - Punktfeste



Kommune: 4202 Grimstad
Eiendom: 4202/200/1971/0/6

Eiendomsgrenser

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | Fiktiv grens |
| — Skissenøyaktighet eller uvis | Teigdelelinj |
| — Omtvistet grense | Punktfeste |

— — — Vannkant

— — — Vegkant

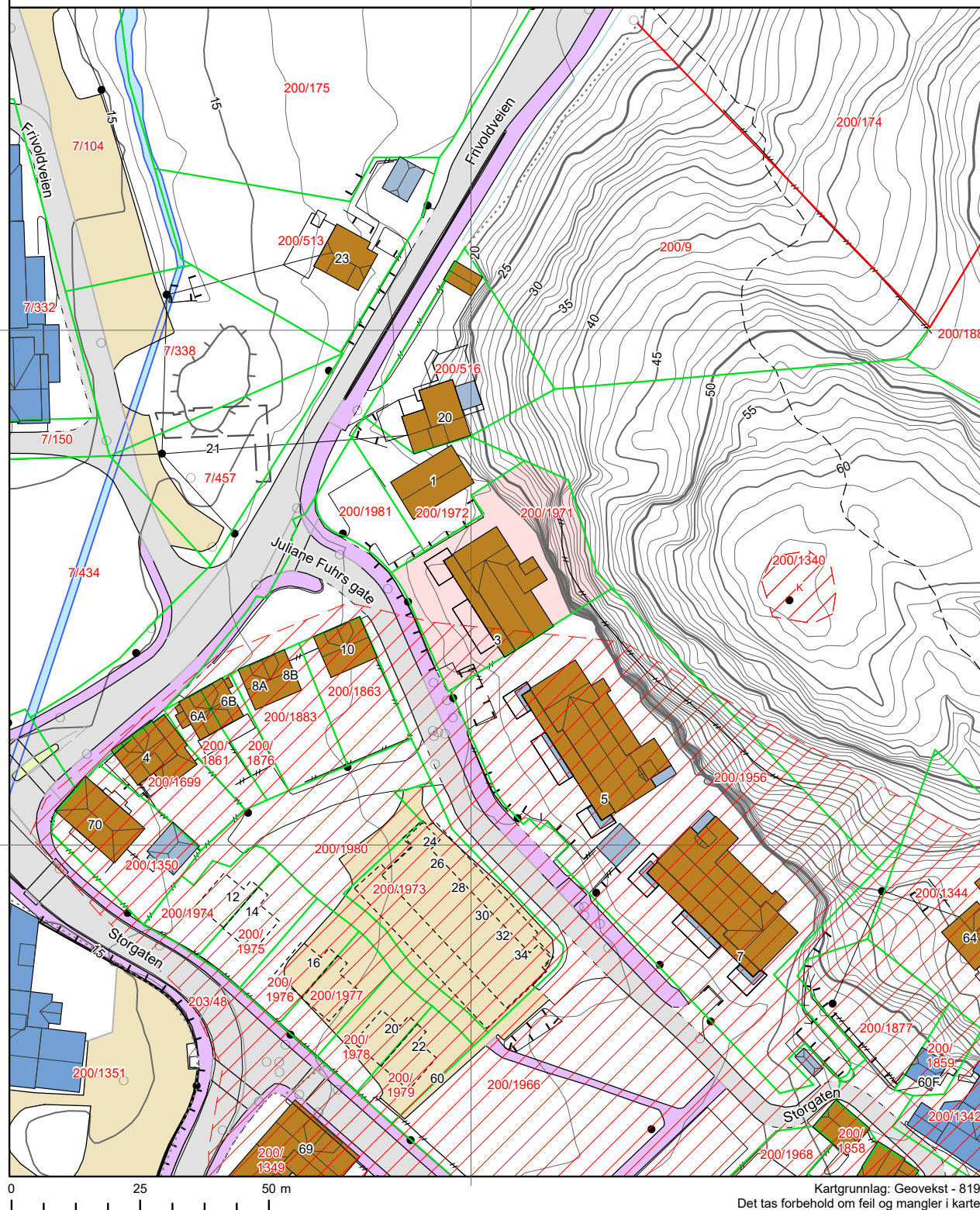
..... Fiktiv grense

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 13.2.2026



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

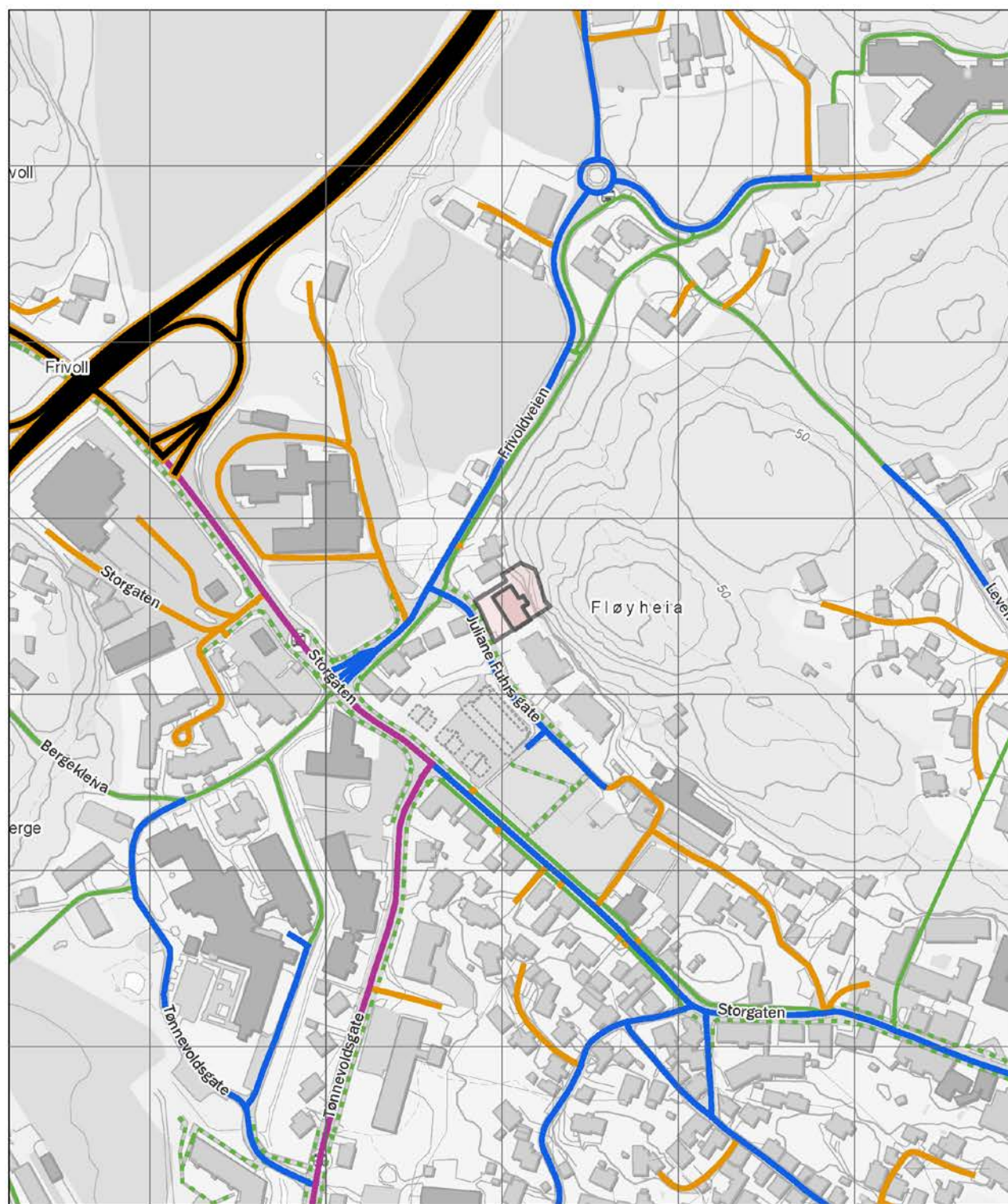
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



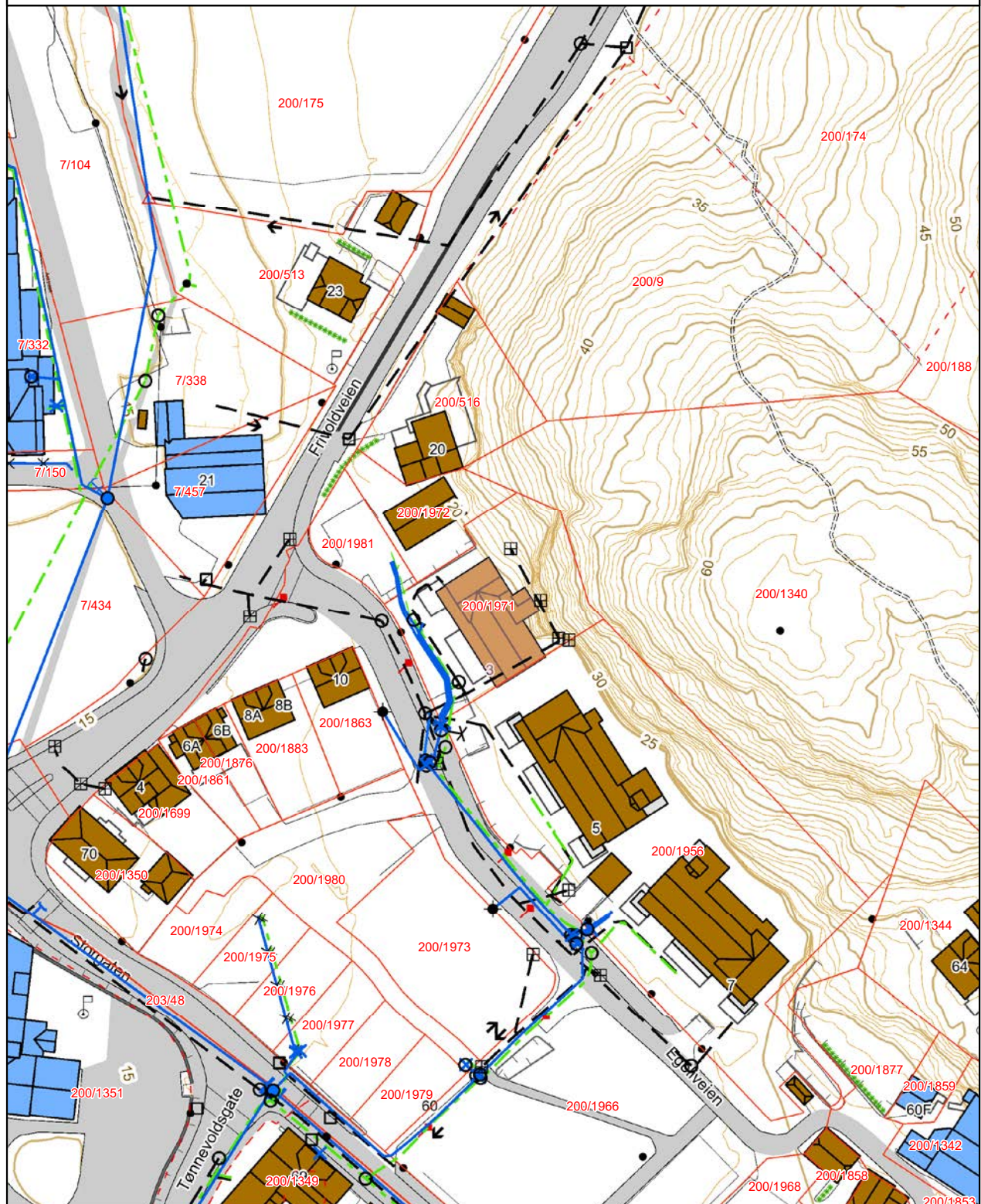
Ledningskart

Adresse: Juliane Fuhrs gate 3, 4877 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1971/0/6



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1010 m²
Dato: 2026-02-13



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense sikker 0-14 cm
- - - Eiendomsgrense usikker 15-199 cm
- - - Eiendomsgrense usikker > 200 cm

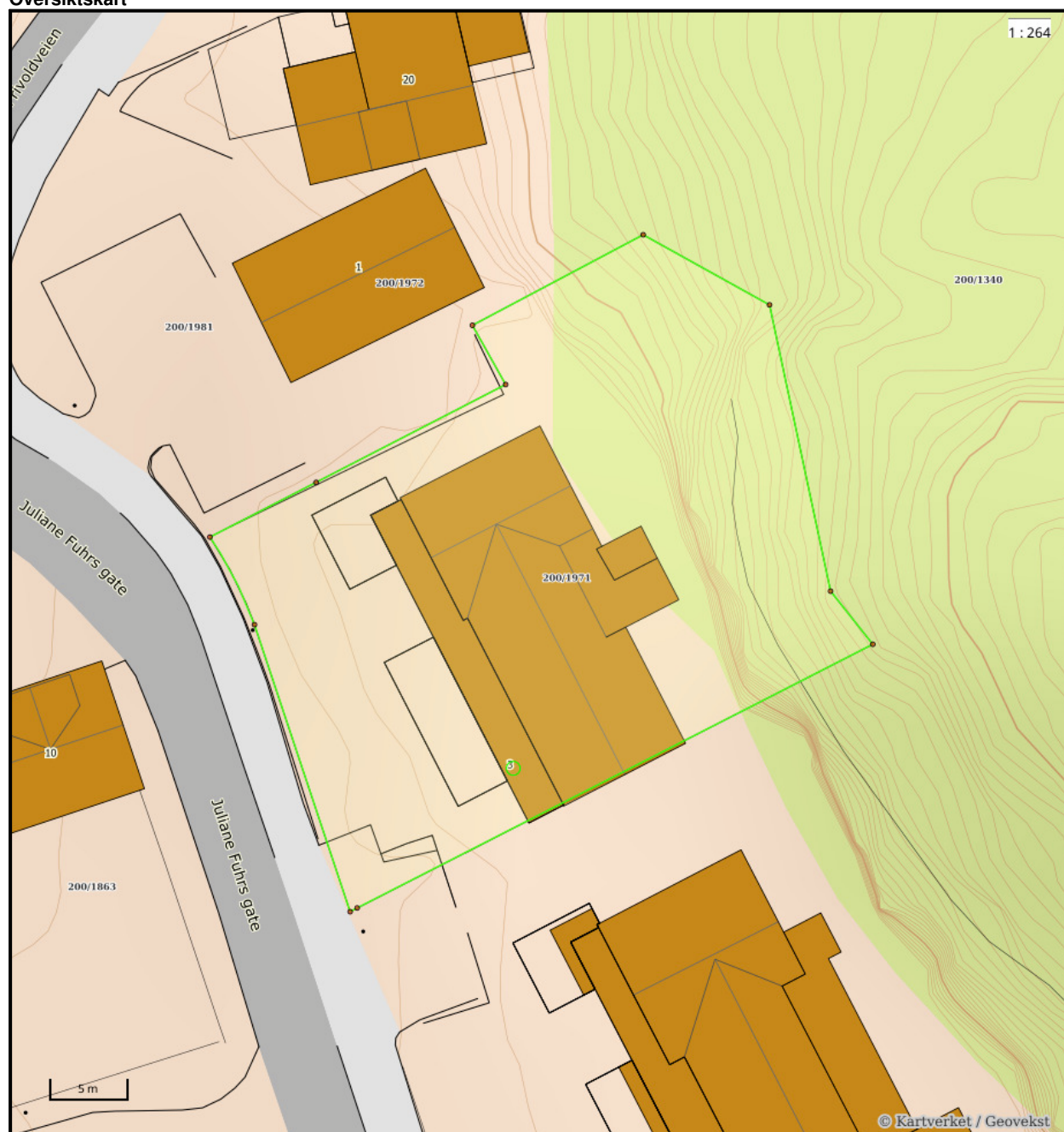
Vann og avløp

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

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Grimstad KNR 4202 - GNR 200 / BNR 1971 / FNR 0 / SNR 15



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

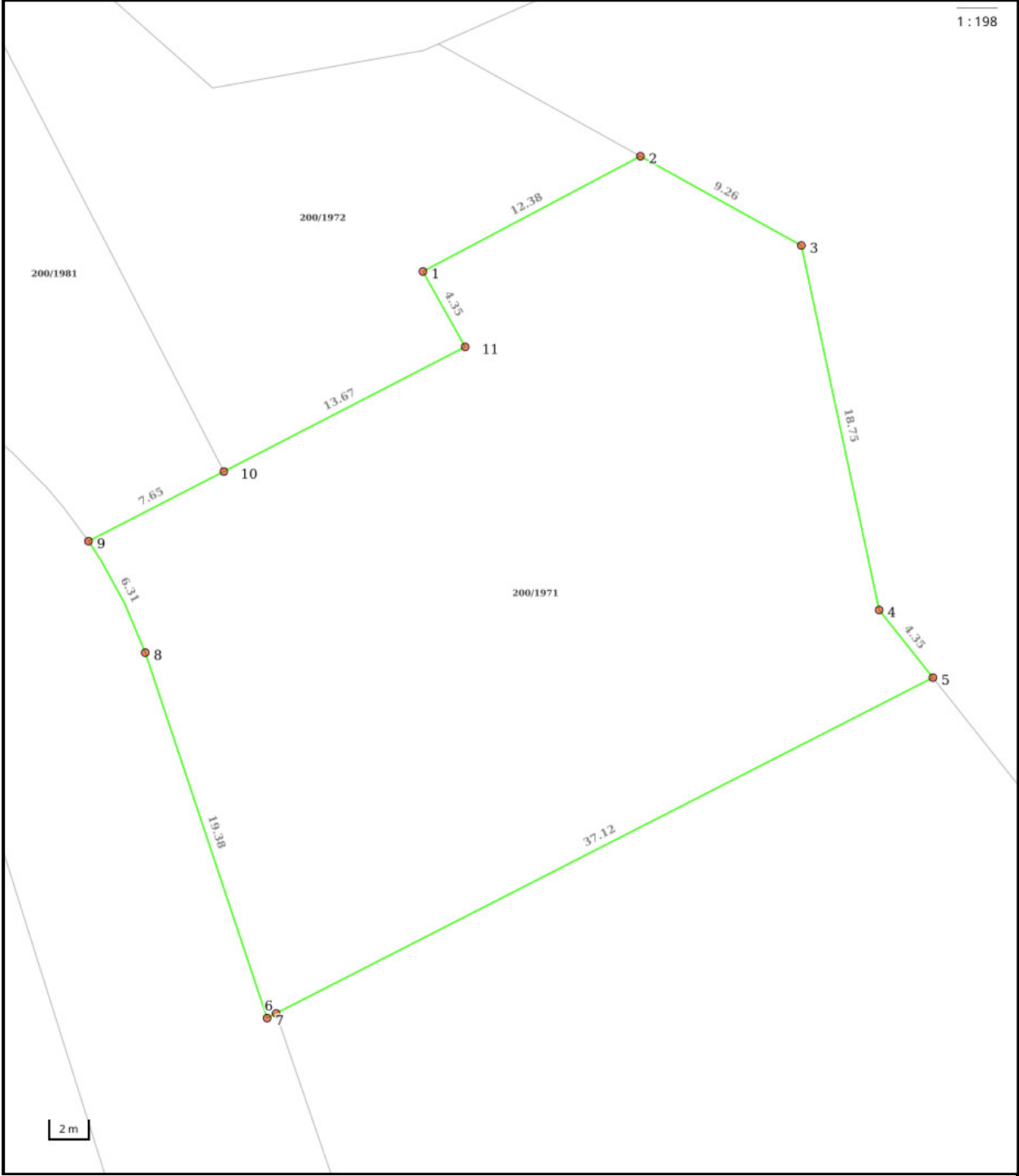
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 1 009,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 467 267,94	475 700,05	12,38m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 467 274,69	475 710,43	9,26m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 467 270,93	475 718,89	18,75m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 467 253,02	475 724,43	4,35m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 467 249,87	475 727,43	37,12m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 467 230,10	475 696,02	0,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 467 229,82	475 695,59	19,38m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 467 247,59	475 687,85	6,31m	Tatt fra plan	10	-25,30	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 467 252,92	475 684,51	7,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 467 257,02	475 690,97	13,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 467 264,35	475 702,51	4,35m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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 kartutskrift 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 kartutskriften.



FUHR AS

Grimstad kommune
v/plan- og utviklingssjef Bjørn Kr. Pedersen

TINGLYST

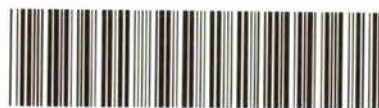
03 DES. 2001

SAND
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 7982*firmatt. forvist*

ERKLÆRING

På vegne av selskapet Fuhr as bekrefter jeg at selskapet godkjenner at det monteres informasjonstavler og merkestolper, samt foretas nødvendig ryddig i forbindelse med etablering av turløypa Hamsuns ruslespor, "Å poste et brevkort", for den delen av traseen som går over selskapets grunn, gnr 200, bnr 1340, og er innforstått med at Grimstad kommune som tiltakssøker kan tinglyse denne heftelse pga søknad om spillemidler over et tidsrom på 10 år fra dags dato. Det forutsettes at Grimstad kommune bærer kostnaden med tinglysingsgebyret.

Grimstad, 01.08.01

Med hilsen
For Fuhr asDisponent
Med rett til å tegne for selskapetStyremedlem
sammen med et styremedlemDoknr: 7982 Tinglyst: 03.12.2001 Emb. 037
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Returneres til
ABCcenter Grimstad AS
Postboks 155
4891 GRIMSTAD
Org. nr.: 978 616 097 mva

Ref. nr.: 5207

TINGLYST
DAGBOKNR: 193727
12 FEB. 2007
STATENS KARTVERK

Skjøte¹⁾

Oppdragsnr.
2006186

1. Eiendommen(e) 2)		Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
904	GRIMSTAD	200	1863			1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten		
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale		☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d		
Beskaffenhets:						
☒ 1 Bebyggd ☐ 2 Ubebyggd						
Bruk av grunn:						
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet						
Type bolig:						
☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum	
Kr	350.000,- ***TreHundreFemtiTusen00/100 Kr
Utløst til salg på det frie marked	
☐ Ja ☒ Nei	
Omsetningstype	
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet	
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)	
Kr	350.000

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
91 20 93 220	Fuhr AS	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
041244	Berit Gudrun Fuhr	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	


Doknr: 193727 Tinglyst: 12.02.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

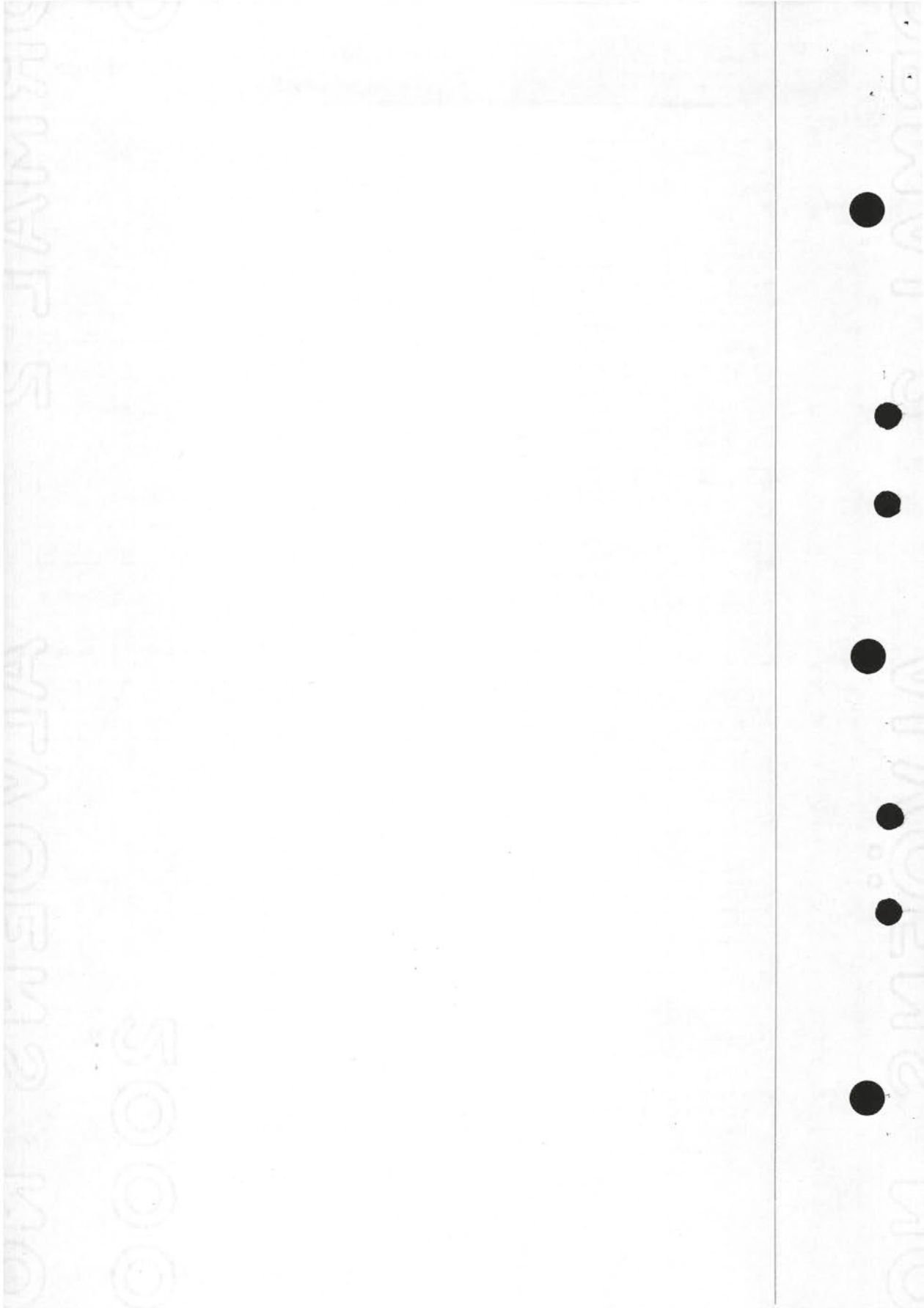
6. Særskilte avtaler	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan angis	
Gnr. 200, bnr. 1863 skal ha veirett over gnr. 200, bnr. 1340 via regulert vei og med innkjøring til egen eiendom over parkeringsplass FPl mot enden av hagen.	
Dette skal tinglyses på gnr. 200, bnr. 1340 i Grimstad kommune som eies av Fuhr AS.	

Utsteders dato og underskrift (ved løsark):

(c) Måttas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2005-8-B

Side 1 av 2

Nic Fuhr. Hauken *Lauretta* *Eivind Fuhr*



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

RETT KOPI BEKREFTES
ABCcenter Grimstad AS
8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

P.L. 155 - 4891 Grimstad

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Grimstad den 23.09.06

Utsteders underskrift 7)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

FUHR AS
v/Nic Sjurson Fuhr
og Jan Fuhr Assev

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

SØRØDVEIEN 16 4876 GRIMSTAD

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

FYRSTIKKBANKEN 20G, 0667 OSLO

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark):

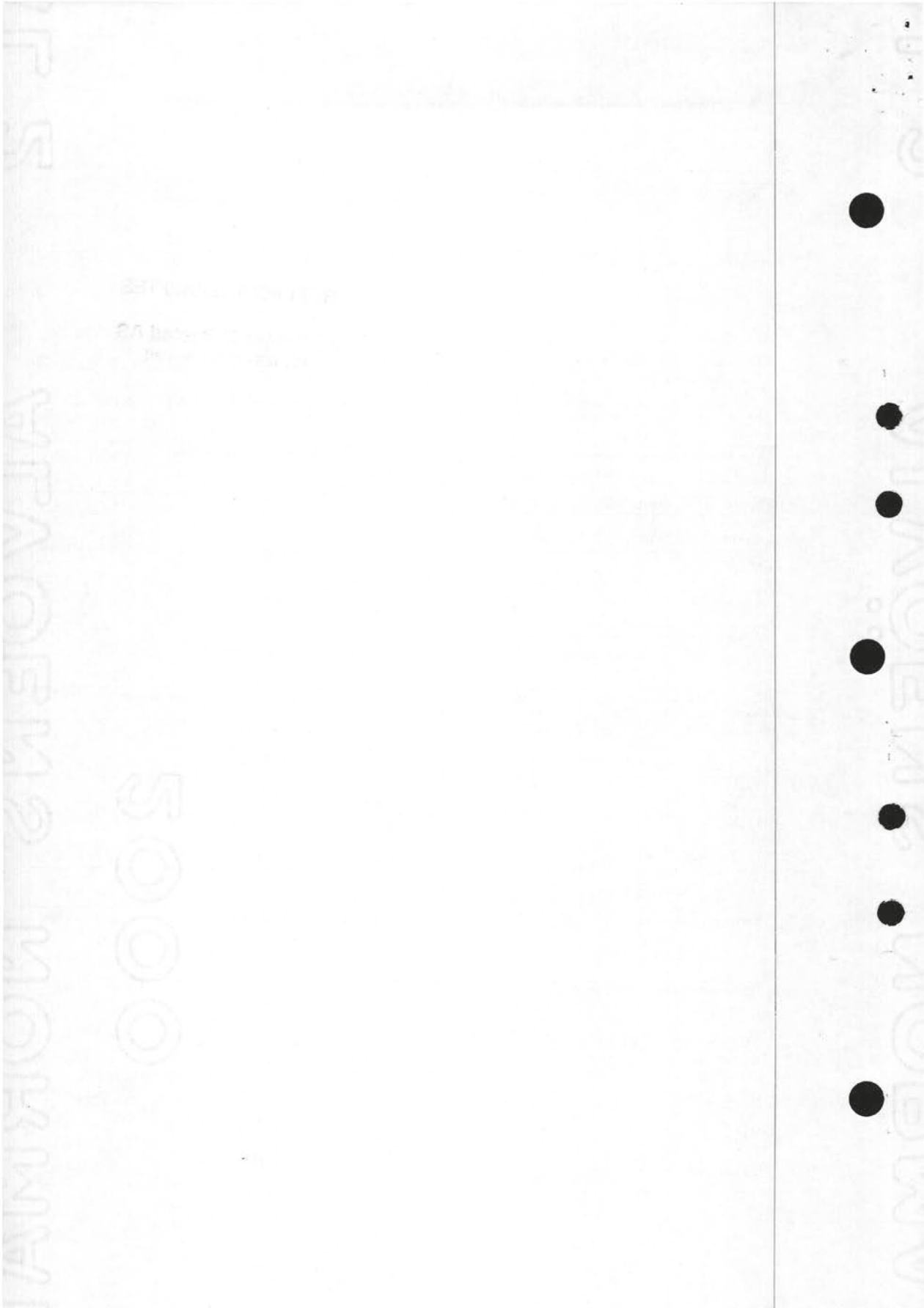
Side 2 av 2

Fuhr Park Aksepterer med dette at avtale i pkt. 6 kan tinglyses på gnr 200 bnr 1340 i Grimstad kommune.

Grimstad, 7. februar 2007

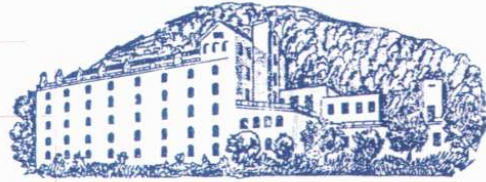
S. Paulsen

Eivind Buckner



Grimstad Kommune
Sivilingeniør

10.12.2007



FUHR'S vinlager

Fruktvin — Eplesaft — Vinråstoff — Blomster — Vinstue

Erklæring.Parkering for Frivoldveien 8, Gnr 200/ 1862.

Parkering for Frivoldveien 8a og 8b, kan inntil videre skje foran eiendommen, mot Frivoldveien, på Gnr 200/1340, se vedlegg 1.

Når utbyggerne av Fuhrs eiendom har ferdigstilt parkeringsområdet FP1 og felles adkomst FA1, se vedlegg 2, må parkering skje på egen eiendom.

Grimstad den 5.desember 2007.

FUHR A/S

Nic Fuhr
Styreleder

Under henvisning til urådighetserklæring over Gnr 200/1340, bekrefter vi at ovennevnte erklæring kan utstedes.

Kristiansand den 5.desember 2007.

FUHR PARK A/S

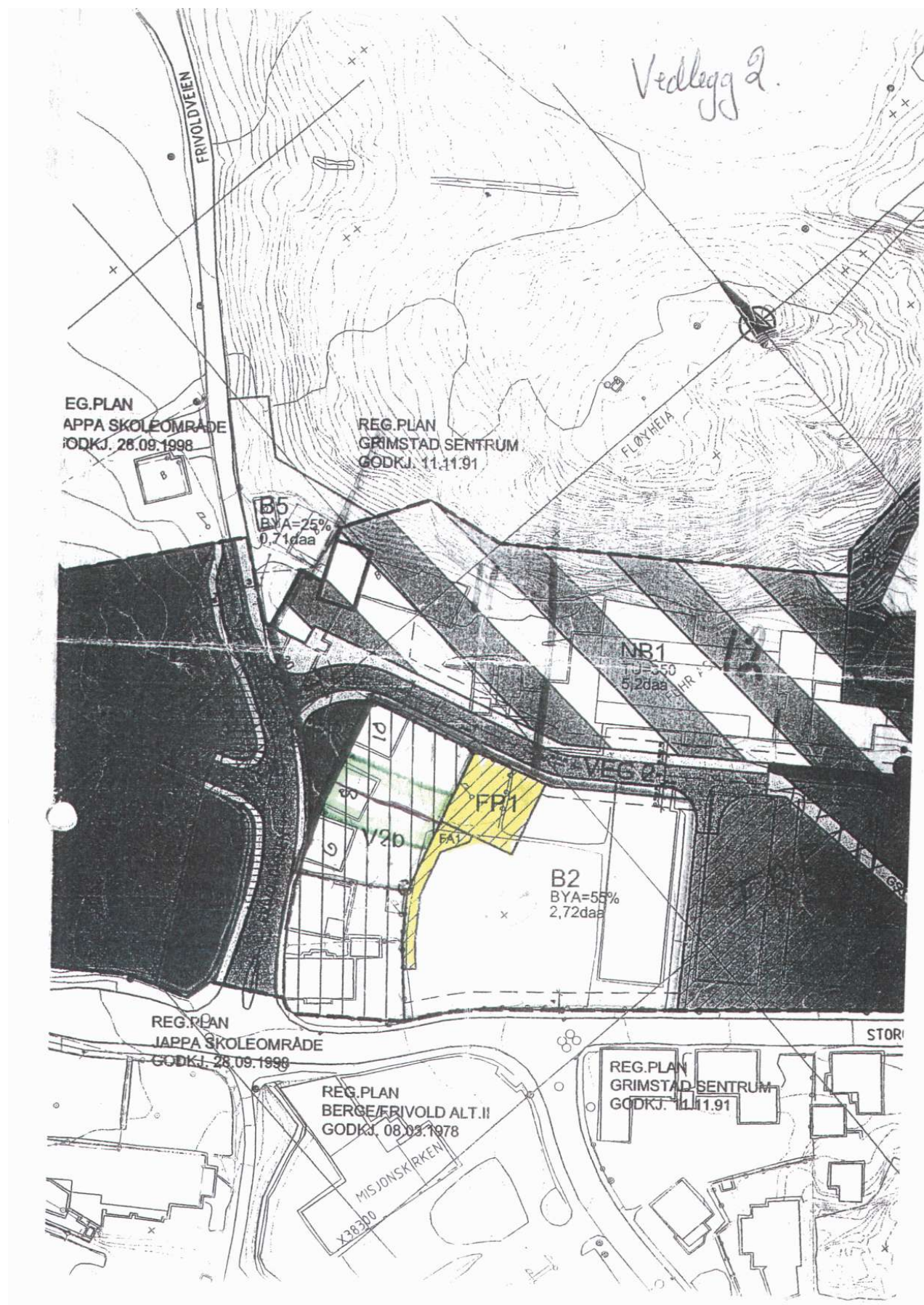
Steinar Paulsen
Styreleder.

2 vedlegg



Doknr: 110143 Tinglyst: 07.02.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





*Stenk kr. 200,-*Avskrift av dagbok nr. 1409/19 55.
Vedlegg xx

Sand sorenskriverembede

S k j ø t e .

Undertegnede selvskiftende arvinger etter brukseier
Mons Fuhr og før avdøde hustru Juliane Marie Fuhr, Kari Berntsen
f. 6/3- 1897, Margit Assev f. 25/9- 1898 og Sjur Fuhr f. 26/2- 1908
skjøter og overdrar herved til fru Kari Berntsen følgende eien-
dommer:

1. Storgaten 64, Grimstad, Karistua II.
2. Gnr. 14, bnr. 82, Fjære, Karistua II.
3. Gnr. 8, bnr. 81, Fjære, Frivoldjordet.
4. Gnr. 8, bnr. 89, Fjære, Solhaug.

Storgaten nr. 64 har rett til den adkomstvei som nå
ligger over Storgaten 60, Grimstad, samt rett til tilknytning til
Grimstad Gartneris vann og kloakkledning.

Den samlede kjøpesum er kr. 20.000.- tyve tusenkroner-
som er avgjort på omforenet måte.

For overdragelse svares hjemmel etter loven.

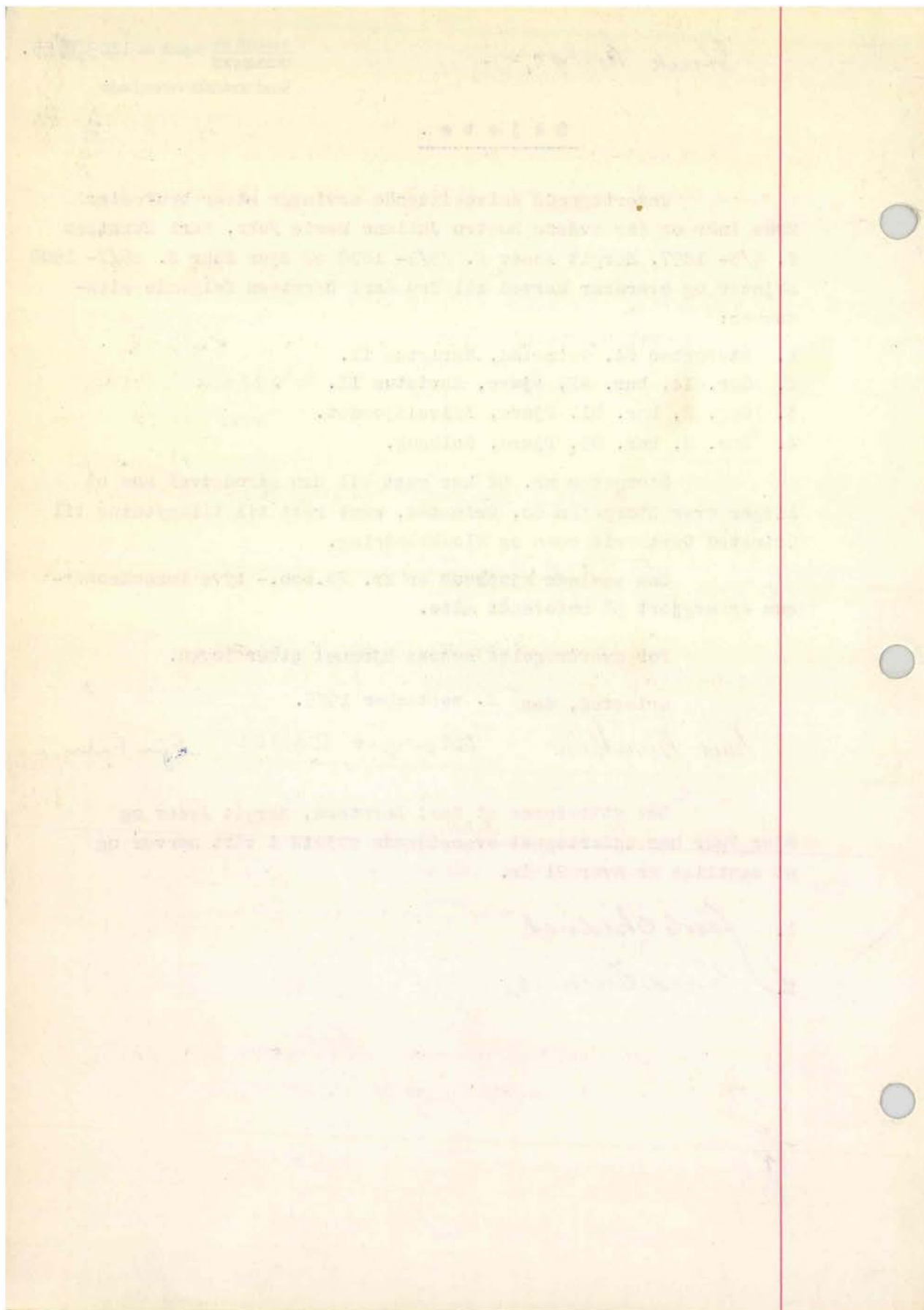
Grimstad, den 2. september 1955.

Kari Berntsen Margit Assev. Sjur Fuhr .

Det attesteres at Kari Berntsen, Margit Assev og
Sjur Fuhr har undertegnet ovenstående skjøte i vårt nærvær og
at samtlige er over 21 år.

1. *Jacob Ohlén*
2. *Harald Jensen*

*Kr.
G. G.*





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Juliane Fuhrs gate 3
4877 GRIMSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre