

aktiv.



Kleppekjærmyra 23, 4885 GRIMSTAD

**Vik | Lekker og romslig enebolig
med dobbel garasje | Solrikt,
moderne og familievennlig**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Martine Strand

Mobil 936 15 788

E-post martine.strand@aktiv.no

Aktiv Grimstad

Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD. TLF. 400 00 668

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 690 000,-

Omkostn.: Kr 143 640,-

Total ink omk.: Kr 5 833 640,-

Selger: Susanna Tina

Leinonen-Roeim

Vetle Leinonen-Roeim

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 2015

BRA-i/BRA Total 147/225 kvm

Tomtstr.: 746.2 kvm

Soverom: 3

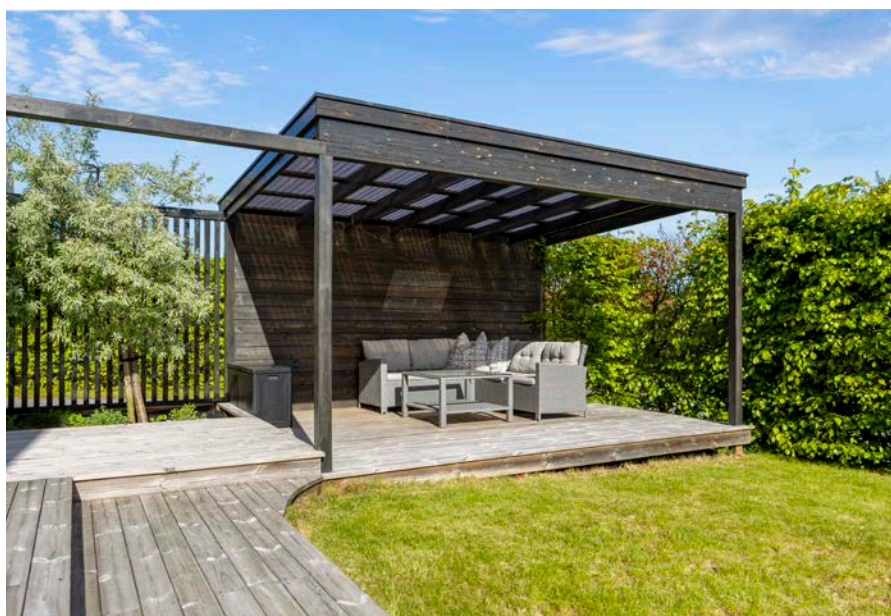
Antall rom: 5

Gnr./bnr. Gnr. 47, bnr. 54

Oppdragsnr.: 1415260013

Vik | Lekker og romslig enebolig med dobbel garasje | Solrikt, moderne og familievennlig

Velkommen til Kleppekjærmyra 23 – en moderne enebolig fra 2015, solrikt og usjenert beliggende på solrik og usjenert tomt i attraktivt og nyere boligfelt på Vik. Boligen går over to etasjer med en familievennlig planløsning. Store og gode rom, blant annet to stuer, tre soverom (mulighet for opptil 5 soverom) og to bad og separat vaskerom. Uteområdet er lekkert opparbeidet med plen, pergola, badstue, terrasser, diverse beplantning, badstue. I tillegg dobbel garasje med el-bil lader, bod og gode lagringsmuligheter på loft. Her bor du med kort og trygg vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikk og bussholdeplass med gode forbindelser til Kristiansand, Grimstad og Arendal, samt enkel adkomst til E18. Flotte turområder, lysløype og populære badestrender like i nærheten. Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	69
Energiattest	76
Nabolagsprofil	81
Andre vedlegg	84
Budskjema	139

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 147 kvm

BRA - e: 78 kvm

BRA totalt: 225 kvm

TBA: 98 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 kvm Hall, bad, vaskerom, stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 68 kvm Stue, bad, 3 soverom og kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

98 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 kvm Garasjeplass og bod.

2. etasje

BRA-e: 17 kvm Gang og bodrom.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 kvm 2 bodrom.

Badstue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 kvm Gang og badstue.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kott 2. etasje er ikke målbar pga. manglende takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

746.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er solrik og usjenert, beliggende i blindvei i nyere og attraktivt byggefelt. Tomten er opparbeidet med plen, terrasser, bed, prydbusker, pergola, badstue m.m. Det foreligger komplette tegninger fra landskapsarkitekt på hageområdet, se vedlagt i salgsoppgave dersom noen ønsker å fullføre disse.

Beliggenhet

Velkommen til en attraktiv enebolig beliggende på en solrik tomt mellom Fevik og Vik. Her bor du i rolige, familievennlige omgivelser med en gjennomgående god standard og et trygt bomiljø.

Eiendommen har en svært praktisk og sentral beliggenhet med kort vei til det meste: bussholdeplass med hyppige avganger til Kristiansand, Grimstad og Arendal, samt nærhet til Fjære barneskole nyåpnet i 2026, barnehager, irdettshall, kunstgressbane og dagligvarebutikk. For pendlere er det rask og enkel adkomst til E18 både øst- og vestover.

Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren, med lysløype, turstier og flere av Sørlandets mest populære badestrender i umiddelbar nærhet – som Grefstadvika, Moysanden, Storesand og idylliske omgivelser ved Strand Hotel. Dette er et ideelt valg for deg som ønsker en moderne bolig i et etablert og attraktivt område, med en perfekt kombinasjon av barnevennlig beliggenhet, natur, nærhet til sjøen og enkel tilgang til bylivets fasiliteter i både Grimstad og Arendal.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

For familier med barn er det gode skoletilbud i nærheten. Fjære barneskole ligger 1,2 km unna og kan nås på få minutter til fots, mens Fevik skole, Grimstad ungdomsskole

og Drottningborg videregående skole ligger henholdsvis 3,7 km, 5,1 km og 4,3 km unna, med kjøretider på 6, 8 og 8 minutter. Det er flere barnehager i området, som Annemorhuset barnehage (1,5 km), Temseveien barnehage (1,6 km) og Hausland barnehage (1,7 km).

Offentlig kommunikasjon

Det er kort avstand til offentlig transport, med Moyveien bussholdeplass kun 5 minutters gange unna, hvor linjene 100, N100, 101 og N101 stopper. Kristiansand Kjevik kan nås på 35 minutter med bil.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 2015. Byggegrunnen er ukjent, og grunnmuren består av såle på mark. Det er utvendig drenering, og det er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv. Veggkonstruksjonen består av isolert bindingsverk med vassheller felt inn bak kledningen. Fasaden har liggende kledning som er lektet ut fra vindsperran. Takkonstruksjonen er et saltak som er kledd på innsiden, uten tilgang for inspeksjon.

Taket er tekket med betongtakstein på et undertak av plater. Renner og nedløp er utført i plastbelagt stål, og nedløpene leder vannet bort i rør. Vinduer og ytterdører er i tre med isolerglass. Eiendommen har terrasser på terreng som er understøttet av bjelker eller pilarer. Garasjen, oppført i 2018, har mur og gulv i betong. Ytterveggene er av tre med liggende kledning. Takkonstruksjonen består av prefabrikerte takstoler og er tekket med betongtakstein på et undertak av plater. En frittstående bod har fundamenter i betong med tregulv. Ytterveggene er av tre med liggende kledning, men mangler vassheller ved dører og vindu, og bindingsverket mangler kryssavstivning. Taket er et pulttak med sperrer, tekket med papp på et undertak av finerplater. En frittstående badstue har tregulv, og ytterveggene er av tre med plank, hvor vassheller mangler ved dør og vinduer. Taket er et pulttak med åser, tekket med shingel på et undertak av bord.

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

Forhold som har fått TG2: Ingen.

Forhold som har fått TG3: Ingen.

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

- Terrasser og plattinger på terreng - Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

- Takkonstruksjon - Takkonstruksjon

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2015.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Agder Garasjer A/S (2018), Flosta Elektro (2018), Ak Bygg & Vedlikehold (2019), Ufaglært (2019)

Beskrivelse: Garasjen ble bygget, elektrisk arbeid ble utført, og gipsing av garasjen ble gjennomført.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Beskrivelse: Maur har vært tilstede ved hovedinngang og terrasse, samt i et soverom.

Tiltak med insektmiddel har vært tilstrekkelig.

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

Ja

Firmanavn: Ventec AS (2023)

Beskrivelse: Motor og reim på varmegjenvinner til balansert ventilasjon ble byttet.

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

Ja

Firmanavn: Caverion (2020)

Beskrivelse: Strøm ble lagt til badstue, og ledninger ble trukket i badstue.

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

Ja

Beskrivelse: Terrasse, pergola, badstue, bod og garasje ble bygget. Garasje er godkjent, badstue og terrasse/pergola krever ikke søknad.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Garasje og øvrige tilleggsbygninger er tilstede.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris på strøm er bestilt.

Innhold

Enebolig:

1. Etasje: BRA-i 79 kvm: Hall, bad, vaskerom, stue og kjøkken. TBA 98 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje: BRA-i 68 kvm: Stue, bad, 3 soverom og kott. Det er mulig å gjøre om loftstue til et 4. soverom. Det samme med den ene delen av stuen, så totalt kan man få 5 soverom.

Garasje:

1. Etasje: BRA-e 46 kvm: Garasjeplass og bod.

2. Etasje: BRA-e 17 kvm: Gang og bodrom.

Bod:

BRA-e 7 kvm: 2 bodrom.

Badstue:

BRA-e 8 kvm: Gang og badstue.

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Lekker kjøkkeninnredning med slette fronter. Alt av hvitevarer, samt vinskap medfølger. Praktisk kjøkkenøy med skap til oppbevaring. Praktisk kjøkkenøy.

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom med malt gips i himling. Downlights i tak. Badet er utstyrt med baderomsinnredning, skap, vegghengt klosett og dusjhjørne med innfellbare dusjdører. Varmekabler i gulv.

Bad 2. etasje:

Flislagt baderom med malt gips i himling. Badet er utstyrt med baderomsinnredning, vegghengt klosett, dusjhjørne og badekar. Varmekabler i gulv. Det er dør fra bad direkte inn til hovedsoverom.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerom med belegg på gulv, plater på vegger og malt gips i himling. Vaskerommet har innredning med skap og benkeplate. I tillegg vegghengt tørkestativ. Ventilasjonsanlegg og varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet. I tillegg er det dør ut til terrasse.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, fliser og belegg.

Vegger: Malte plater, fliser og plater.

Himling: Malt gips.

Fra stue er det dobbel verandadør ut til terrasse. Peisovn i stue og god plass til spisebord.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør er i plast og kobber. Stikkledninger for vann er i plast fra byggeår 2015 og er offentlig tilkoblet.

- Avløpsrør: Avløpsrør er i plast og kobber. Stikkledninger for avløp er i plast fra byggeår 2015 og er offentlig tilkoblet.

- Ventilasjon: Kjøkkenventilator er montert. Det er ventil i himlingen på bad og vaskerom.

- Pipe: Pipe er helbeslått over tak.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2020:

- Sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person) i badstue.

2018:

- Frittstående byggverk: Garasje.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Dobbel garasje med elektrisk garasjeport, samt biloppstillingsplass på egen eiendom. El-bil lader. Garasjen er avdelt med stort bodrom i bakkant. Egen dør fra garasje, samt fra utsiden. Dette sikrer god lagringsplass. Derfra er det trapp opp til innredet rom over

garasje, benyttes til lagring.

Solforhold

Solrikt beliggende med sol fra morgen til kveld.

Diverse

En del av møblene kan kjøpes etter nærmere avtale med selger.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og peisovn i stue. Boligen benytter panelovner og elektrisk gulvvarme. Varmekabler på badene og i gang.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 690 000

Omkostninger kjøper

5 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

142 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

143 640 (Omkostninger totalt)

160 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

163 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 833 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 850 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 853 340 (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 19 463 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Kommunale gebyrer vann og avløp, samt feiegebyr: kr. 8 462,88,-

Eiendomsskatt bolig: kr 5892,-

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

Restavfallsgebyr nedgravd: kr 3575,39,-

Totalt: kr 19 462,58,-

Informasjon om eiendomsskatt

Ink. i kommunale avgifter. Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 5 892,-. 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 1 381 048 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 524 192 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med Agder Sparebank 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 47, bruksnummer 54 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:

4202/47/54:

14.05.2014 - Dokumentnr: 384575 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4202 Gnr:47 Bnr:44

01.01.2020 - Dokumentnr: 744814 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0904 Gnr:47 Bnr:54

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest bolig datert 29.04.2015. Det foreligger ferdigattest for garasje datert 09.10.2019. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Bod i 1. etasje er bygget som vaskerom, samt at på tegningene så vises en utvendig bod utenfor "bod" og bad. Dette rommet eksisterer ikke, men vaskerom er blitt gjort større.

Avviket over anses som lovlighetsmangel. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.04.2015.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse. Følger reguleringsplan Detaljplan for Borgåsen boligområde- del 2 (plan-ID 206). Eiendommen er i planen regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse. Ikrafttredelsesdato: 23.08.2016.

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

Det pågår planarbeid for 'Indre Hestehagen Boligområde, Vik, Monen' med plan-ID 278 og 286 i nærheten av eiendommen.

I henhold til planbestemmelsene for reguleringsplanen er det avsatt hensynssoner for frisikt (H_140) og infrastruktur (H_410) innenfor planområdet.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Kommunale opplysninger

19 900 Markedspakke

8 900 Oppgjørsvederlag

2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 102 310

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

Ansvarlig megler

Martine Strand

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

martine.strand@aktiv.no

Tlf: 936 15 788

Oppdragstaker

Aktiv Grimstad, organisasjonsnummer 935666716

Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD

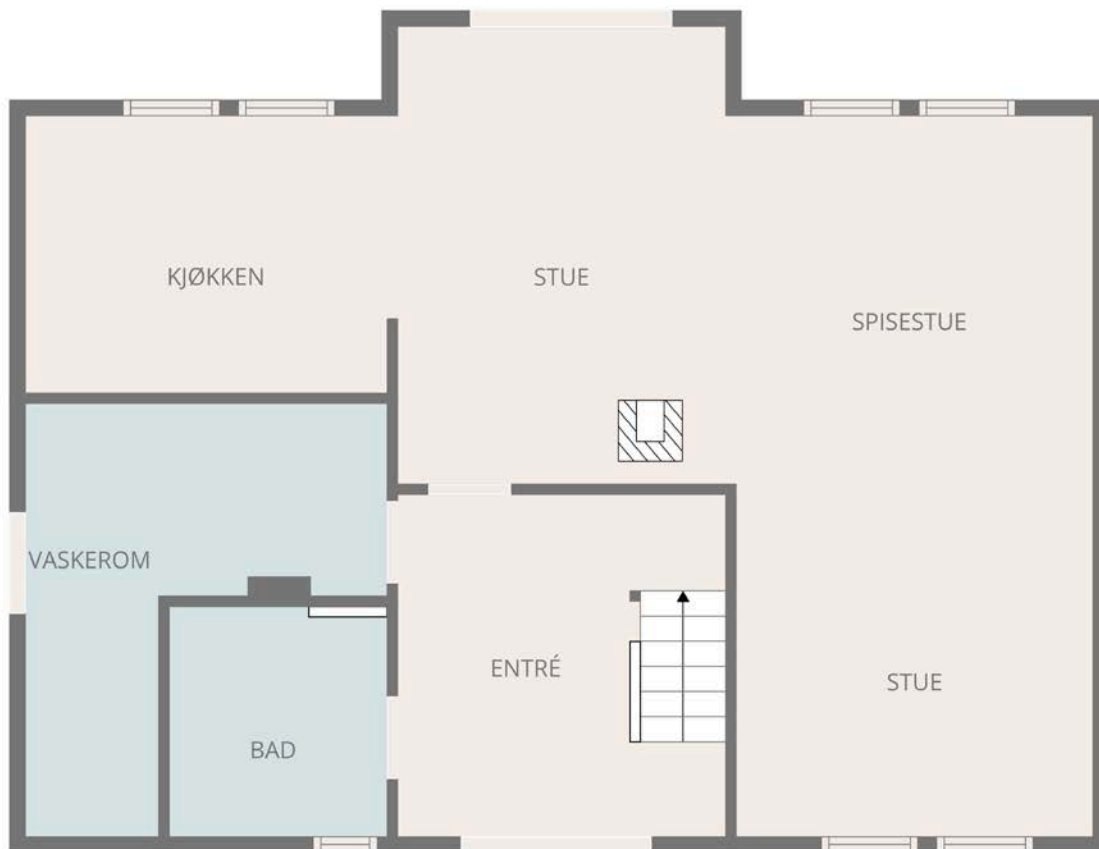
Salgsoppgavedato

25.05.2026





Plantegning 1. etasje

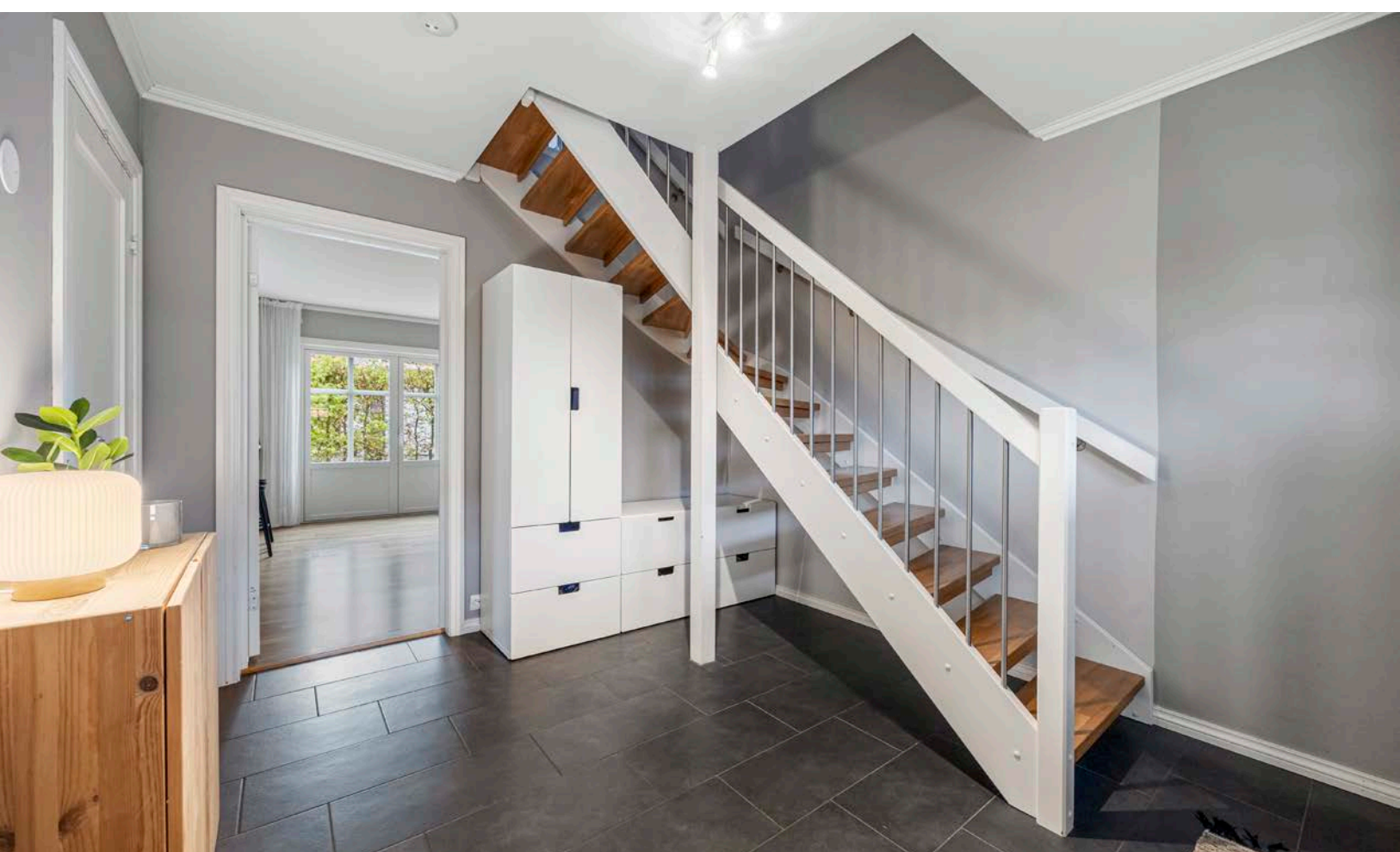


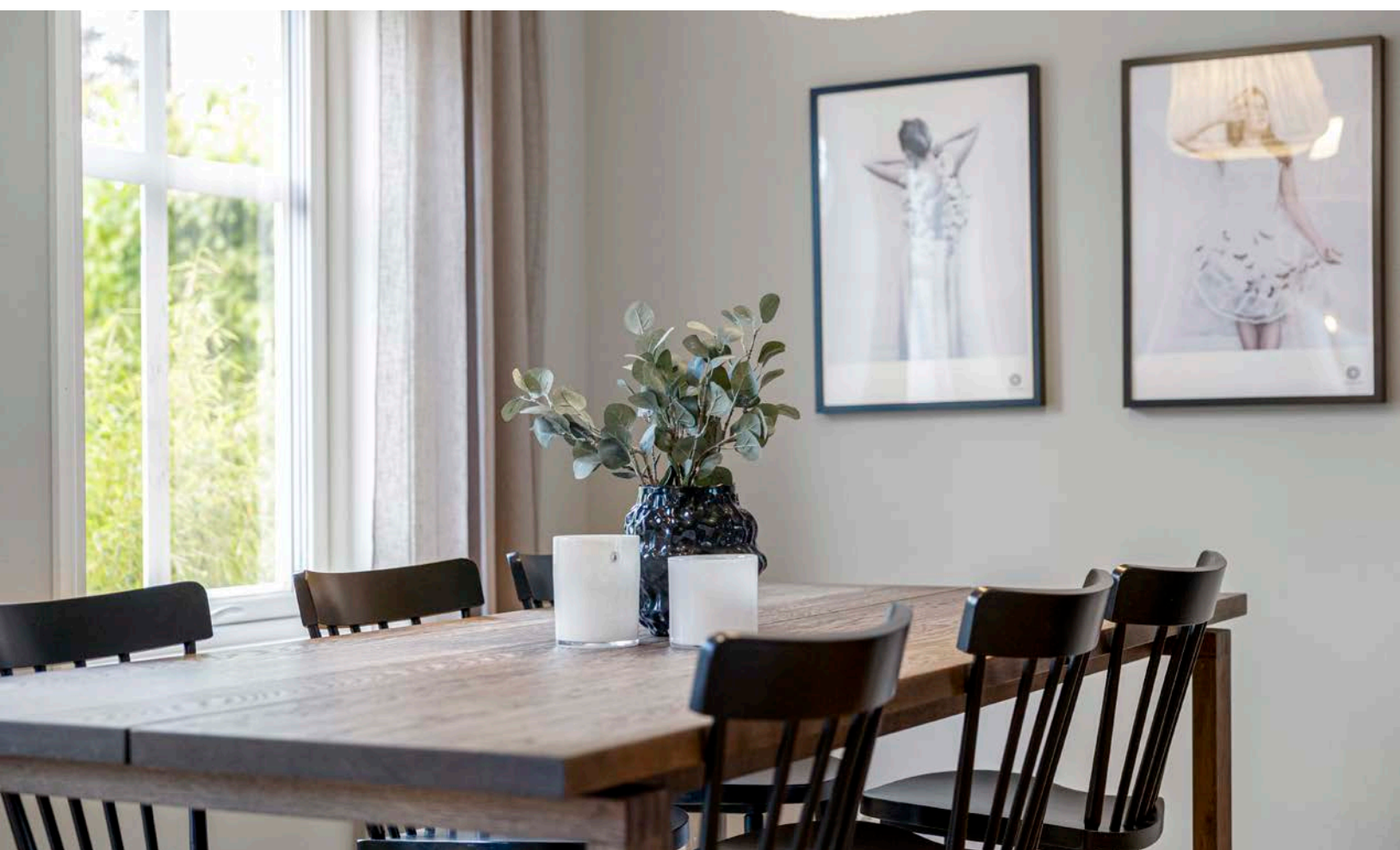
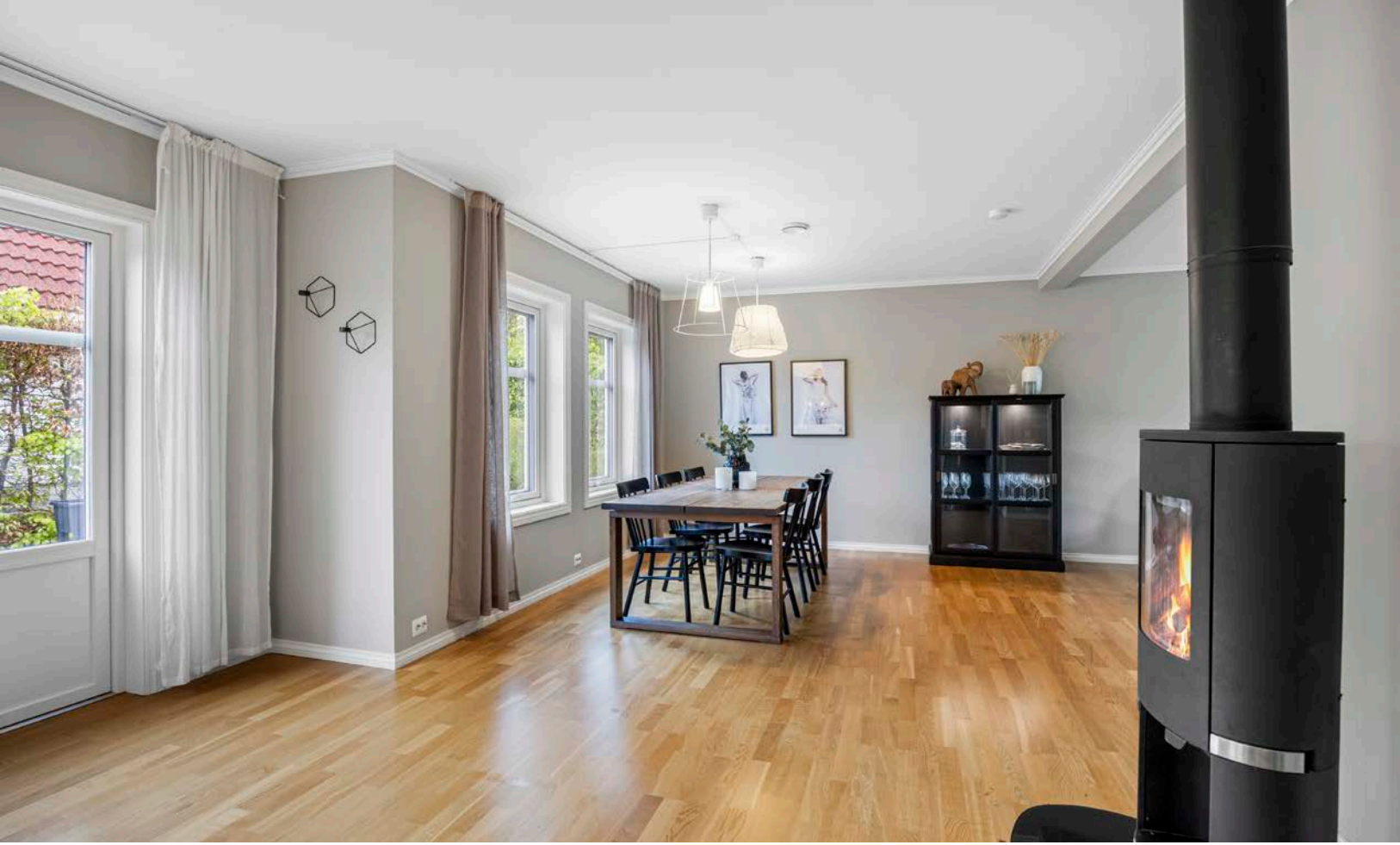
aktiv.
HR | rimereit.no

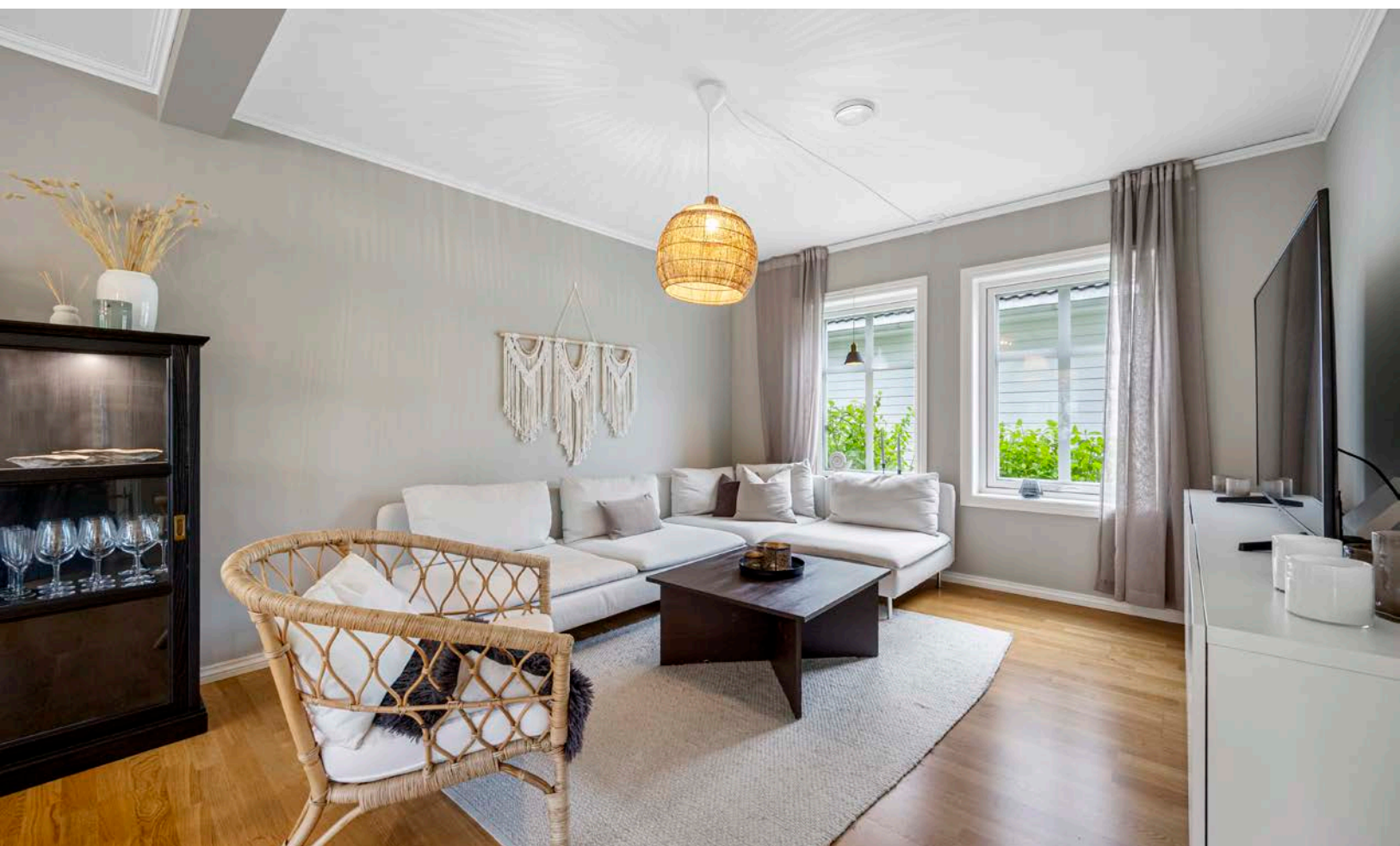
MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

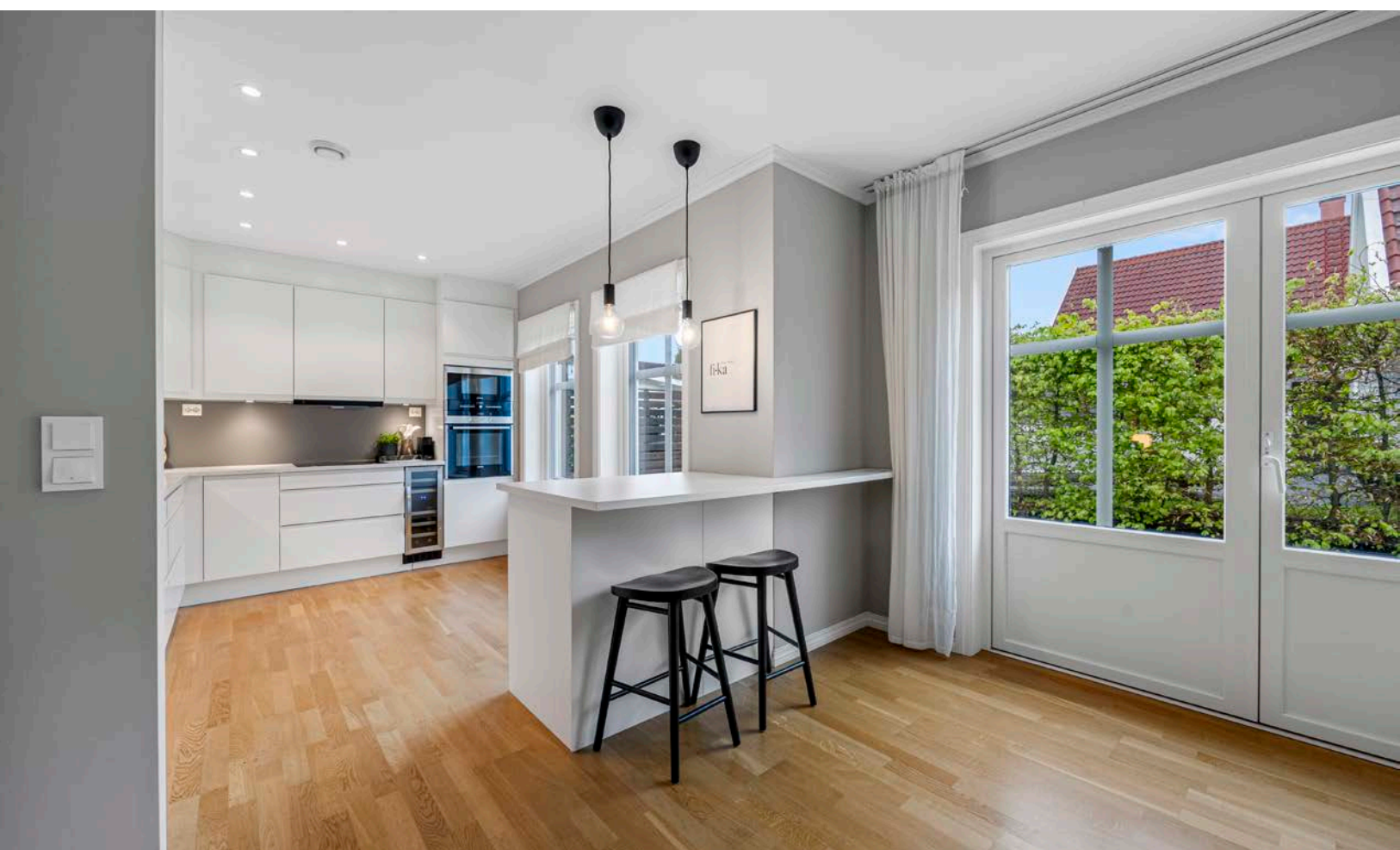








Lekkert kjøkken med alt av integrerte hvitevarer, samt venskap.





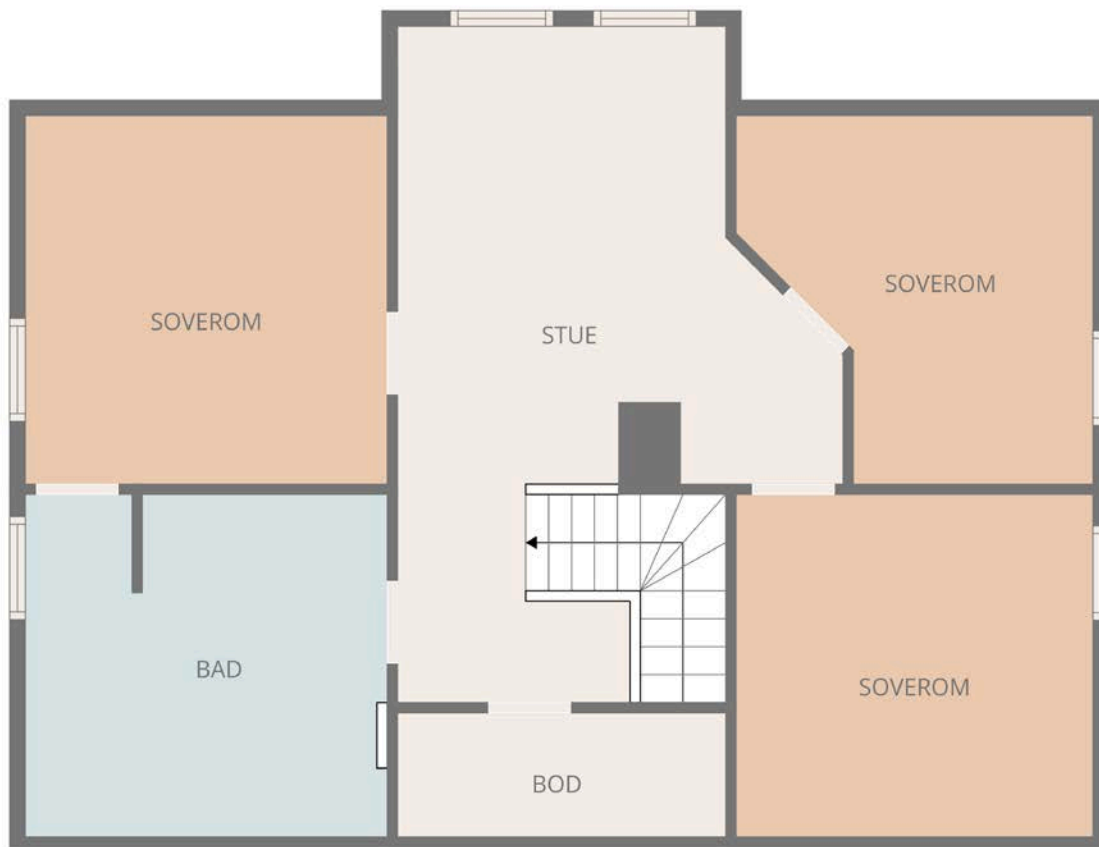
Downlights i tak og belysning
over kjøkkenbenk.
Godt med både skap- og
benkeplass.



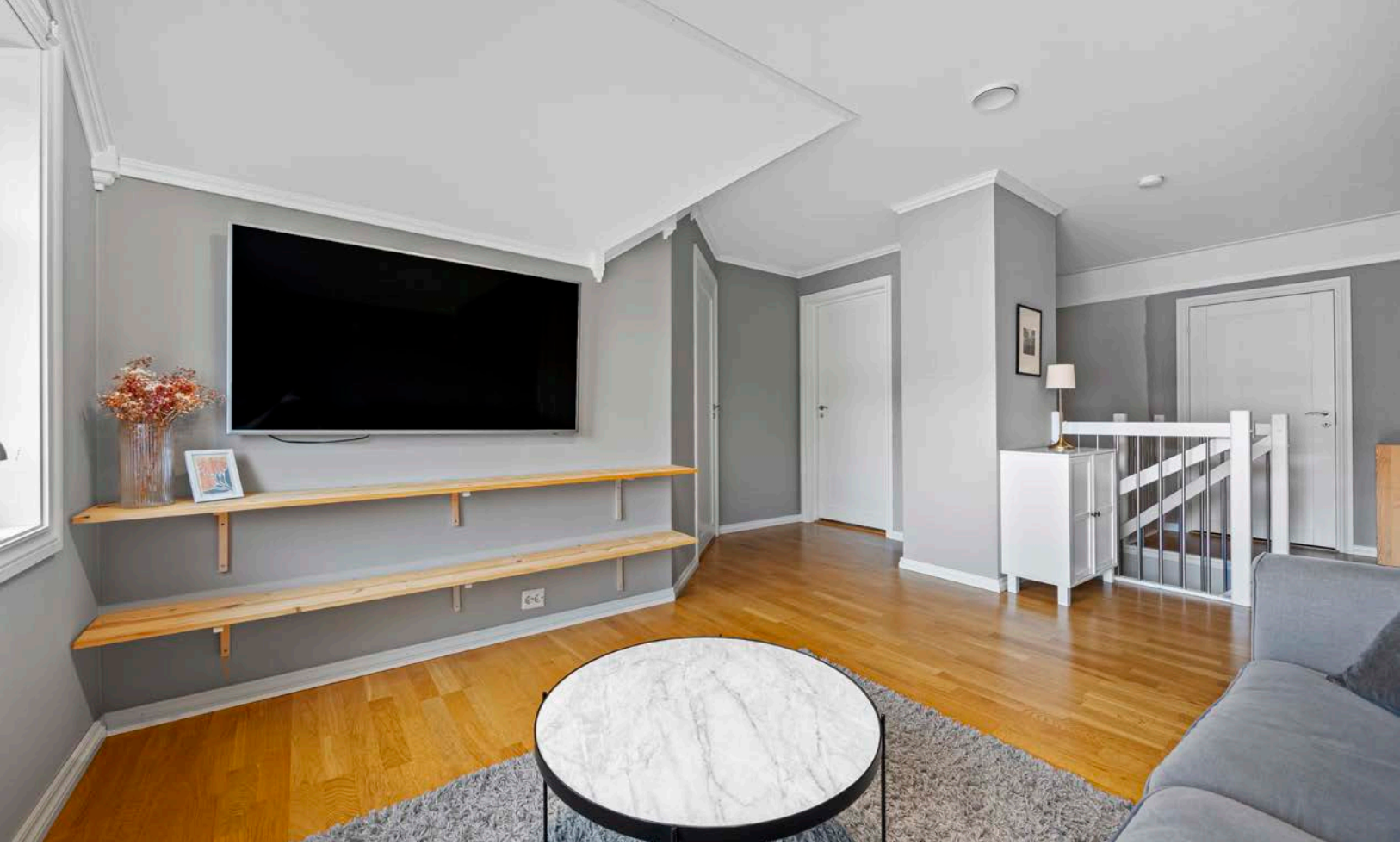


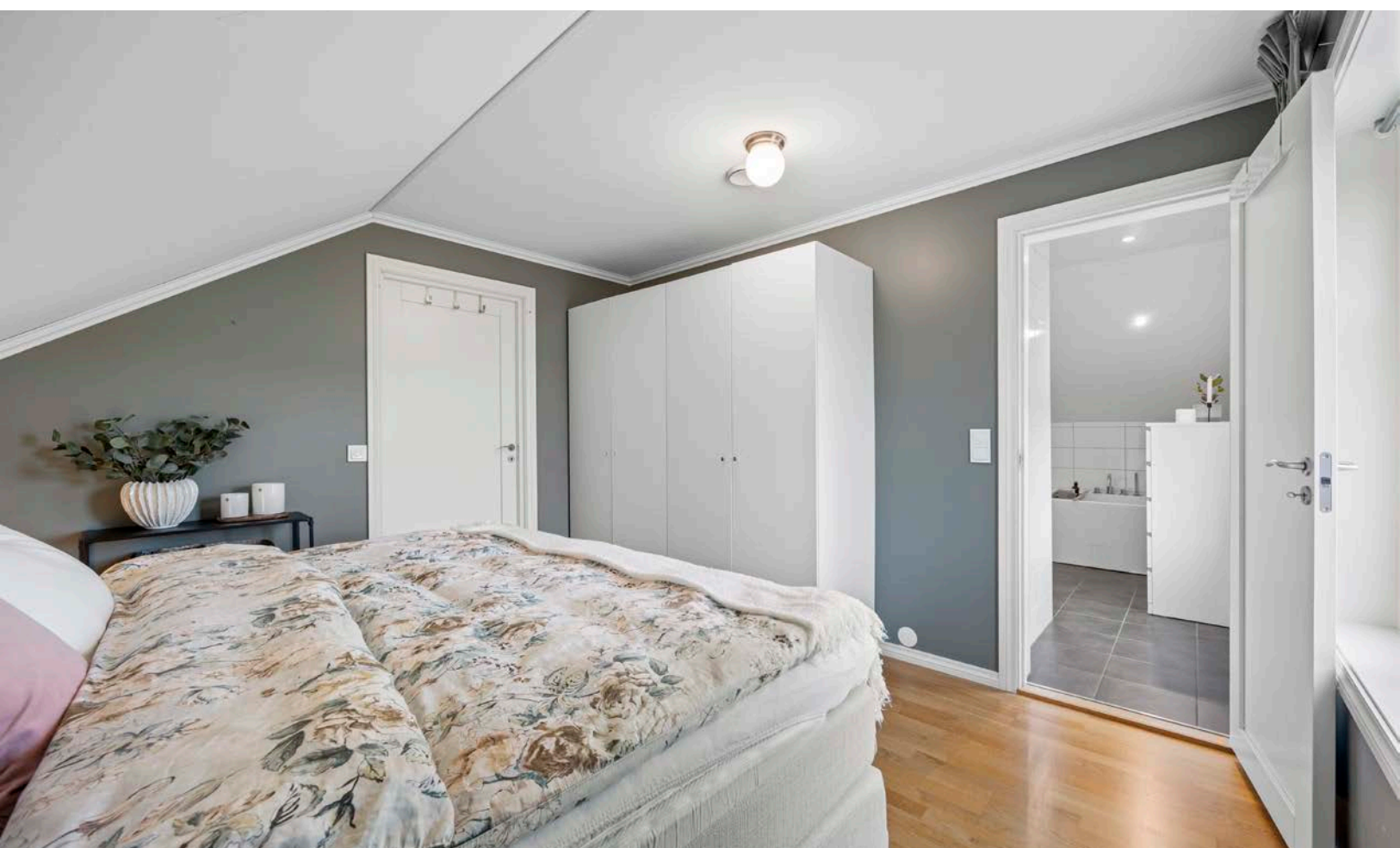


Plantegning 2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



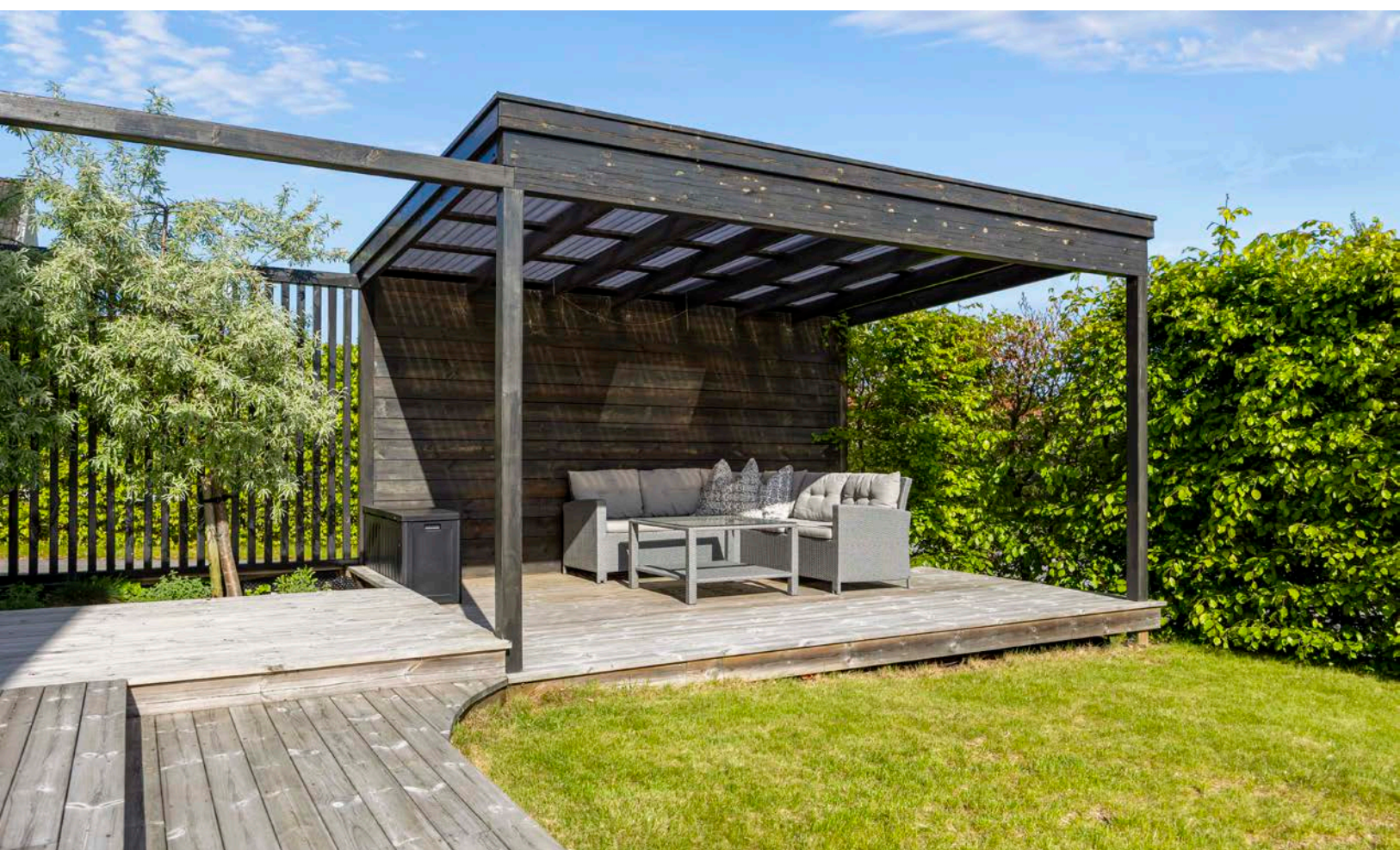




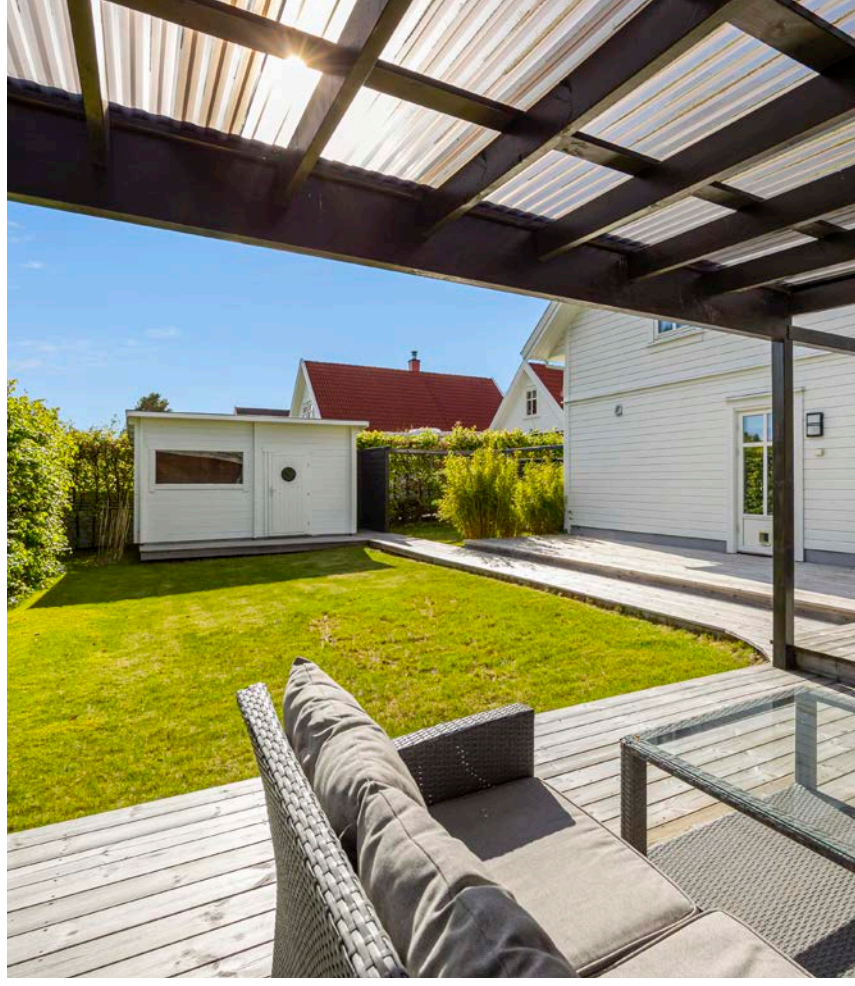


Lekkert bad med både badekar og dusj. Dør direkte inn til hovedsoverom.



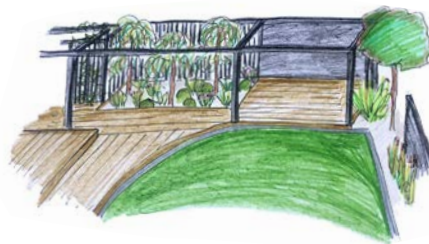
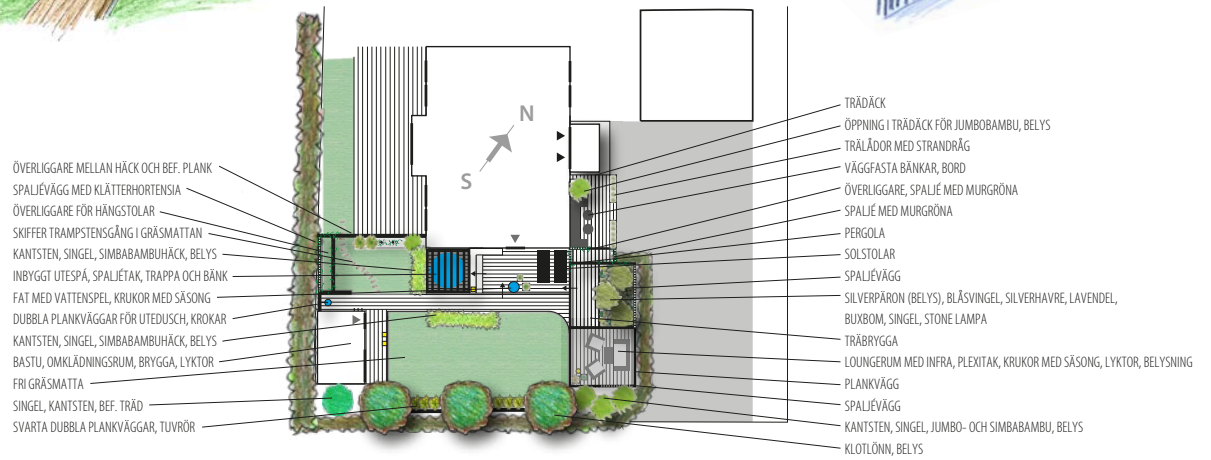
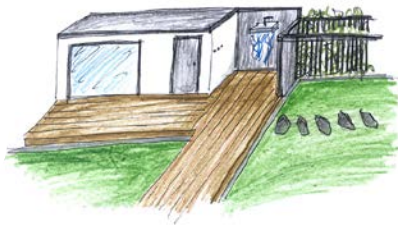


Tomten er solrik og usjenert. Det foreligger tegninger fra landskapsarkitekt. Utformingen er påbegynt, men ikke fullført. Tegninger ligger vedlagt salgsoppgaven for inspirasjon. I bygget rett frem på bildet er det badstue.









TING
 UTE
 &
 INNE

SKALA ca. 1:200

LENONEN-ROHM
 NORGE
 FORMAT: A3
 DATUM: 20190509

Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Kleppekjærmyra 23

4885 Grimstad

Gnr: 47 Bnr: 54



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 912113

Opprettet: 25.03.2026

Utskrift: 26.03.2026



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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

Kleppekjærmyra 23

4885 Grimstad

Gnr.: 47 Bnr.: 54

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 25.03.2026

Utskrift: 26.03.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

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

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

NITO

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning nord.
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.
Utvendig bod og 2. etasje på garasjen var avlåst ved befaringen.

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

Forutsetninger

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



Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
7 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Drenering

Drenering og fuktsikring

Bad - 1. etasje

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Vaskerom - 1. etasje

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Bad - 2. etasje

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

TG 1
42 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon



Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bad - 2. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2
0 stk

TG 3
0 stk

Kleppekjærmyra 23

4885 Grimstad

Gnr.: 47 Bnr.: 54

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 25.03.2026

Utskrift: 26.03.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG IU
2 stk

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med tilhørende bygninger beliggende på en solrik og sentral tomt som er opparbeidet.

Den generelle tilstanden utvendig virker god, her er kun vanlig elde mht. alder.

Innvendig er det liten grad av bruksslitasje.

Øvrige bygninger er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Vetle Leinonen-Roeim Susanna Tina Leinonen-Roeim	Rekvirert dato:	20.03.2026
-------------------	---	------------------------	------------

Besiktigelse

Til stede:	Takstingeniør Erik Sørensen	Besiktigelsesdato:	24.03.2026
-------------------	-----------------------------	---------------------------	------------

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Kleppekjærmyra 23, 4885 Grimstad **Kommunnr:** 4202 **Kommune:** Grimstad

Gnr	Bnr
47	54

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Vetle Leinonen-Roeim Susanna Tina Leinonen-Roeim
--------------------------	---

Kleppekjærmyra 23

4885 Grimstad

Gnr.: 47 Bnr.: 54

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 25.03.2026

Utskrift: 26.03.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	12.03.2026	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	746,2
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral. Tomt er opparbeidet med plen, bed, busker etc.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår
2015



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
1. etasje	79	98
2. etasje	68	
Sum:	147	98
Sum BRA:	147	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-i: Hall, bad, vaskerom, stue, kjøkken. TBA: Terrasser.
2. etasje	BRA-i: Stue, bad, 3 soverom, kott.

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	46
2. etasje	17
Sum:	63
Sum BRA:	63

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Garasjeplass, bod.
2. etasje	BRA-e: Gang, bodrom.

Bod

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	7
Sum BRA:	7

Kleppkjærmyra 23

4885 Grimstad

Gnr.: 47 Bnr.: 54

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 25.03.2026

Utskrift: 26.03.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: 2 bodrom.

Badstue

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	8
Sum BRA:	8

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Gang, badstue.

Kommentar til arealopplysninger

Enebolig:
Kott 2. etasje er ikke målbar pga. manglende takhøyde.



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 0

Terrengforhold

Terrengtet er flatt rundt boligen.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

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

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Grunnmur

Grunnmur består av såle på mark.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring

Utvendig drenering får ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

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

TG 1

Kledning

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

Kleppekjærmyra 23

4885 Grimstad

Gnr.: 47 Bnr.: 54

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 25.03.2026

Utskrift: 26.03.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

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

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

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG IU

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasser.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

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

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

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

TG 1

Utstyr på tak

Stigetrinn og snøfangere montert.

TG 1

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

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

TG 1

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulvet har fall mot sluk. Enkelte fliser ved sluk har liten limdekning.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

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

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

Ventil i himlingen.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett og dusjhjørne.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utført i fra vaskerommet.



Bilder



Hulltaking.

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. 2 sluker montert. Gulvet har litt ujevnt fall mot sluker, fuge i overgang til gulvet og vegg ved dusjen trenger utbedringer.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

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

TG 1

Avløp og vannrør

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



TG 1

Ventilasjon

Ventil i himlingen.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett, dusjhjørne og kar.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utført i fra soverom syd-øst, ingen fukt målt her.

Bilder



Hulltaking.

Vaskerom 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har litt fall mot sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

Kleppekjærmyra 23

4885 Grimstad

Gnr.: 47 Bnr.: 54

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 25.03.2026

Utskrift: 26.03.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettesjikt.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber.

TG 1

Ventilasjon

Ventil i himlingen.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Enkel standard på innredning som består av avløp til vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utelatt pga. innredning bak rør for fremtidig kum.

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

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

Kleppkjærmyra 23

4885 Grimstad

Gnr.: 47 Bnr.: 54

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 25.03.2026

Utskrift: 26.03.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Trapp er av type sving.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

Radon

Radonduk skal i følge ferdigattest være montert.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

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

TG 0

Flomfare

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

Kleppekjærmyra 23

4885 Grimstad

Gnr.: 47 Bnr.: 54

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 25.03.2026

Utskrift: 26.03.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

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

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereeder

VVS bereder à 200 liter montert i vaskerommet.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Byggeår 2018.

Grunnmur:

Mur og gulvet er i betong.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med liggende kledning, virker ok.

Takkonstruksjon:

Taket er av type betongtakstein. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler, er kledd inne.

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av plater.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.



Frittstående byggverk Bod

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Grunnmur:

Mur er med fundamenter i betong. Gulvet er i tre.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med liggende kledning, mangler vassheller ved dører og vindu. Belistning ikke montert ved dør øst. Ingen kryssavstivning montert på bindingsverket.

Takkonstruksjon:

Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av sperrer med dim. 2"x4".

Taktekking:

Taket er tekket med papp, mangler vannbordbeslag side nord. Undertak består av finerplater, synlig spiker i tekkingen. Her må spiker smøres, skal ikke være synlige.

Bygningen er i enkel utførelse og trenger nå noe vedlikehold på deler av tekkingen.

Frittstående byggverk Badstue

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Grunnmur:

Ingen tilgang til fundamenter. Gulvet er i tre.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med plank. Vassheller mangler ved dør og vinduer.

Takkonstruksjon:

Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av åser med dim. 3"x5,5".

Taktekking:

Taket er tekket med shingel, har lite fall. Undertak består av bord.

Bygningen er i enkel utførelse, trenger nå noe vedlikehold på deler av vegger og dør mht. maling.



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i vaskerommet på vegg nord.
Hovedsikring 32 ampere, 15 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2015	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2020	Badstue.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

Bilder



Sikringsskap.



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarsler (brann-detektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Signatur

Signatur

Rykene - 26.03.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Vetle Leinonen-Roeim

Susanna Tina Leinonen-Roeim

Boligen

Kleppekjærmyra 23

4885 Grimstad

4202-47/54/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Agder Garasjer A/S

Beskrivelse av arbeidet: Garasjen ble bygget.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Flosta Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid, strekke ledninger, stikkontakter

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Ak Bygg & Vedlikehold

Beskrivelse av arbeidet: Gipsing av 2. etasje i garasje

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Gipsing av garasje nede

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

På våren har maur krypet inn i ved hovedinngang og utgang til terrasse, og også opp i et av soverommene.

Det ble vurdert av forsikringsselskap, men ikke funnet nødvendig å gjøre noe med. Det har vært tilstrekkelig å bruke insektmiddel for å holde det under kontroll.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Feil på motor og reim på varmegjenvinner til balansert ventilasjon

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Ventec AS

Beskrivelse av arbeidet: Motor og reim på varmegjenvinner til balansert ventilasjon ble byttet

18. 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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Caverion

Beskrivelse av arbeidet: La strøm til fra hus til badstue, og trakk ledninger i badstue.

Eiendommen og omgivelsene

24. 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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Bygget terrasse, pergola, badstue, bod, garasje

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja



Garasje er godkjent. Badstue ble søkt om, men vi fikk beskjed om at det ikke var nødvendig å søke. Terrasse og pergola ble vi fortalt av entrepenør at ikke var nødvendig å søke om.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. 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

37. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



40. 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.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

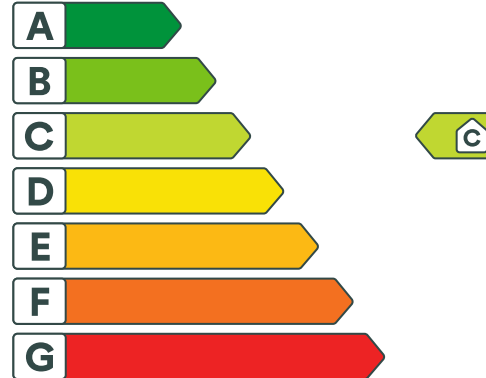
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Kleppkjærmyra 23, 4885 GRIMSTAD	
Dato for energimerking 06.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-267041
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300444188
Gårdsnummer 47	Bruksnummer 54
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2013	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 150,0 m²	Oppvarmet bruksareal 150,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
125,55 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
115,27 kWh/m²

Totalt levert pr. år
17 291 kWh



Kleppekjærmyra 23, 4885 GRIMSTAD



Detaljering

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



Kleppekjærmyra 23, 4885 GRIMSTAD



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Kleppekjærmyra 23 - Nabolaget Moåsen/Tykkåsen - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Moyveien Linje 100, N100, 101, N101	5 min 0.4 km
Rise stasjon Linje R50	14 min 13.4 km
Kristiansand Kjevik	38 min

Skoler

Fjære barneskole (1-7 kl.) 298 elever, 16 klasser	13 min 1.2 km
Fevik skole (1-10 kl.) 615 elever, 33 klasser	6 min 3.7 km
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl.) 360 elever, 26 klasser	8 min 5.1 km
Drottningsborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	8 min 4.3 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	10 min 7.4 km

«Barnevennlig, ryddig og trygt nabolag.
Alt man trenger i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

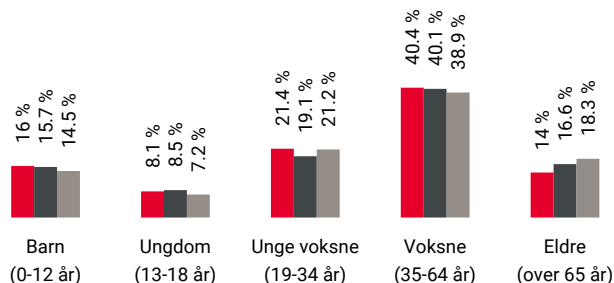
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Moåsen/Tykkåsen	2 644	1 115
Fevik	6 702	2 876
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Annemorhuset barnehage (1-5 år) 36 barn	16 min 1.5 km
Temseveien barnehage (0-5 år) 48 barn	17 min 1.6 km
Hausland barnehage (1-5 år) 51 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare


Joker Vik	12 min
Joker Fevik PostNord, søndagsåpent	5 min 2.6 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 91/100

 **Gateparkering**
Lett 86/100

Sport

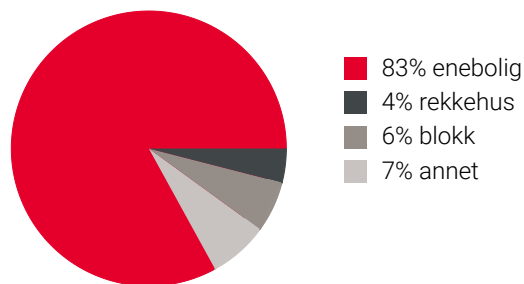
 Moy moner 9 min 
Ballspill, fotball 0.8 km

 Fjære barne- og ungdomsskole 14 min 
Ballspill 1.3 km

 SKY Fitness Fevik 6 min 

 SKY Fitness Grimstad 9 min 

Boligmasse



«Landlig, trygt, men samtidig et sentralt sted å bo»

Sitat fra en lokalkjent

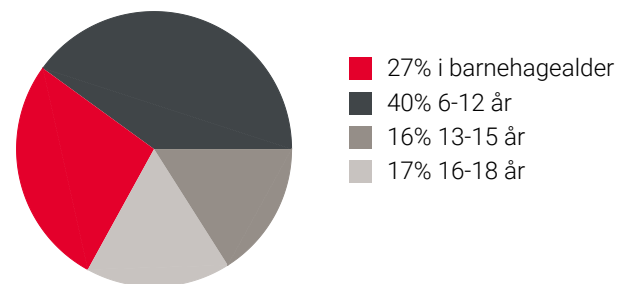


Varer/Tjenester

 Fevik Senter 6 min 

 Apotek 1 Fevik 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

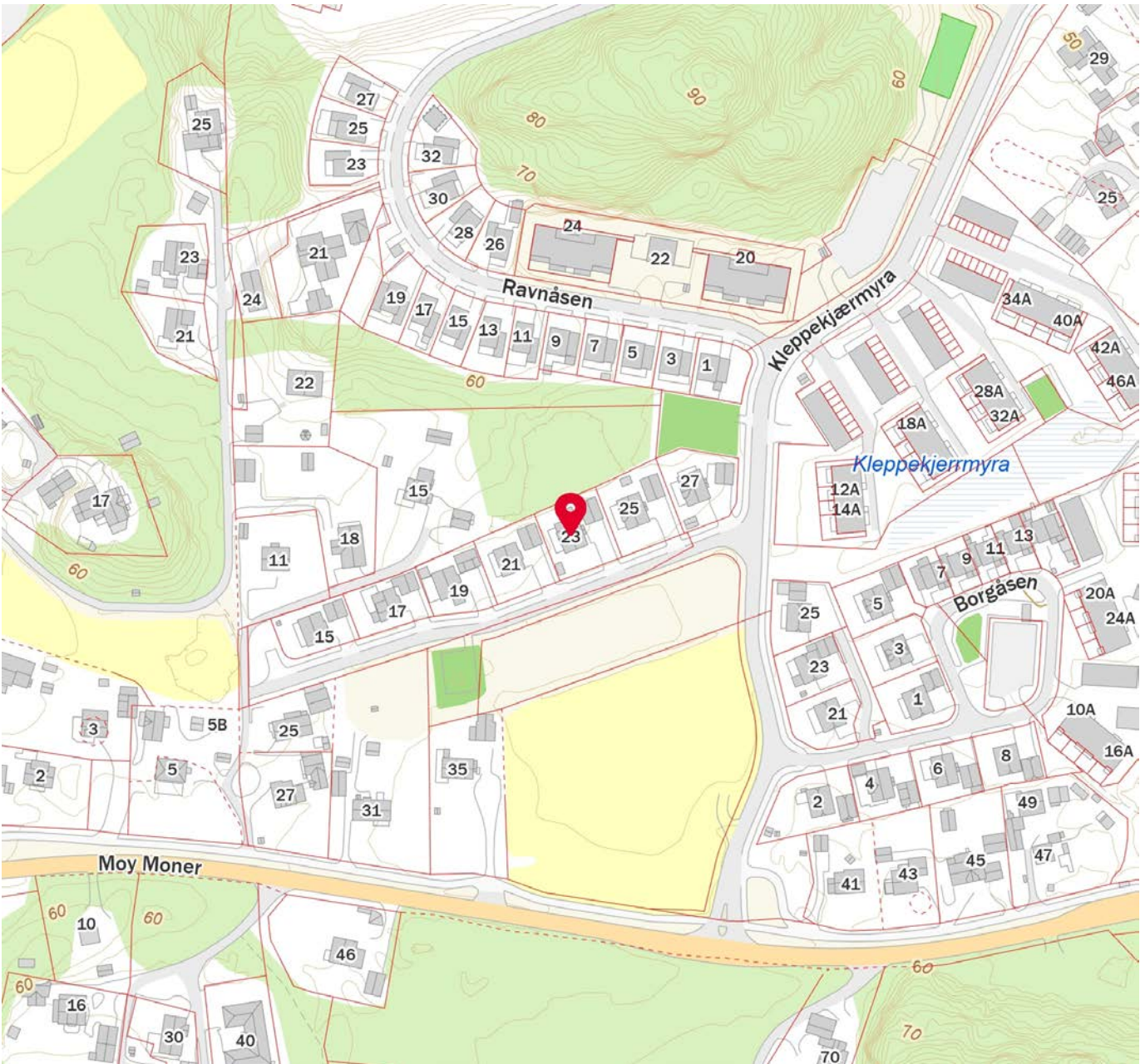


0% 43%

 Moåsen/Tykkåsen
 Fevik
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 47, Bruksnr 54	Kommune:	4202 Grimstad
Adresse:		Grunnkrets:	111 Husland
Veiadresse:	Kleppekjærmyra 23, gatenr 1431	Valgkrets:	3 Føvik
	4885 Grimstad	Kirkesogn:	5060201 Fjære
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	3511 Arendal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	14.05.2014	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	746,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forureningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4202/47/54	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.03.2015	Avgiver	4202/47/44	-1 985,3
	Matrikkelført:	26.03.2015	Berørt	0904/47/50	0,0
			Berørt	4202/39/35	0,0
			Berørt	4202/39/60	0,0
			Berørt	4202/47/19	0,0
			Berørt	4202/47/52	0,0
			Berørt	4202/47/53	0,0
			Berørt	4202/47/54	0,0
			Berørt	4202/47/55	0,0
			Berørt	4202/47/56	0,0
			Berørt	4202/47/57	0,0
			Berørt	4202/47/58	0,0
			Mottaker	4202/47/59	1 985,3
			Oppmålingsforretning	Forretning:	12.05.2014
Matrikkelført:	12.05.2014	Berørt		4202/47/17	0,0
		Berørt		4202/47/53	0,0
		Mottaker		4202/47/54	746,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.05.2014	Avgiver	4202/47/44	-710,3
	Matrikkelført:	12.05.2014	Berørt	4202/47/17	0,0
			Berørt	4202/47/54	0,0
			Mottaker	4202/47/55	710,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kleppekjærmyra 23	H0101	Bolig	149,9	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	92,0	Rammetillatelse:	05.05.2014
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	149,6	Igangset.till.:	05.05.2014
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	05.05.2015
Oppvarming:		BRA totalt:	149,6	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300444188			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		78,2		78,2				
H02			71,4		71,4				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kleppekjærmyra 23	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	49,0	Rammetillatelse:	24.05.2018
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	24.05.2018
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	47,0	Ferdigattest:	09.10.2019
Oppvarming:		BRA totalt:	47,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300684252			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				47,0	47,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4202	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	54	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kleppekjærmyra 23, 4885 GRIMSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

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

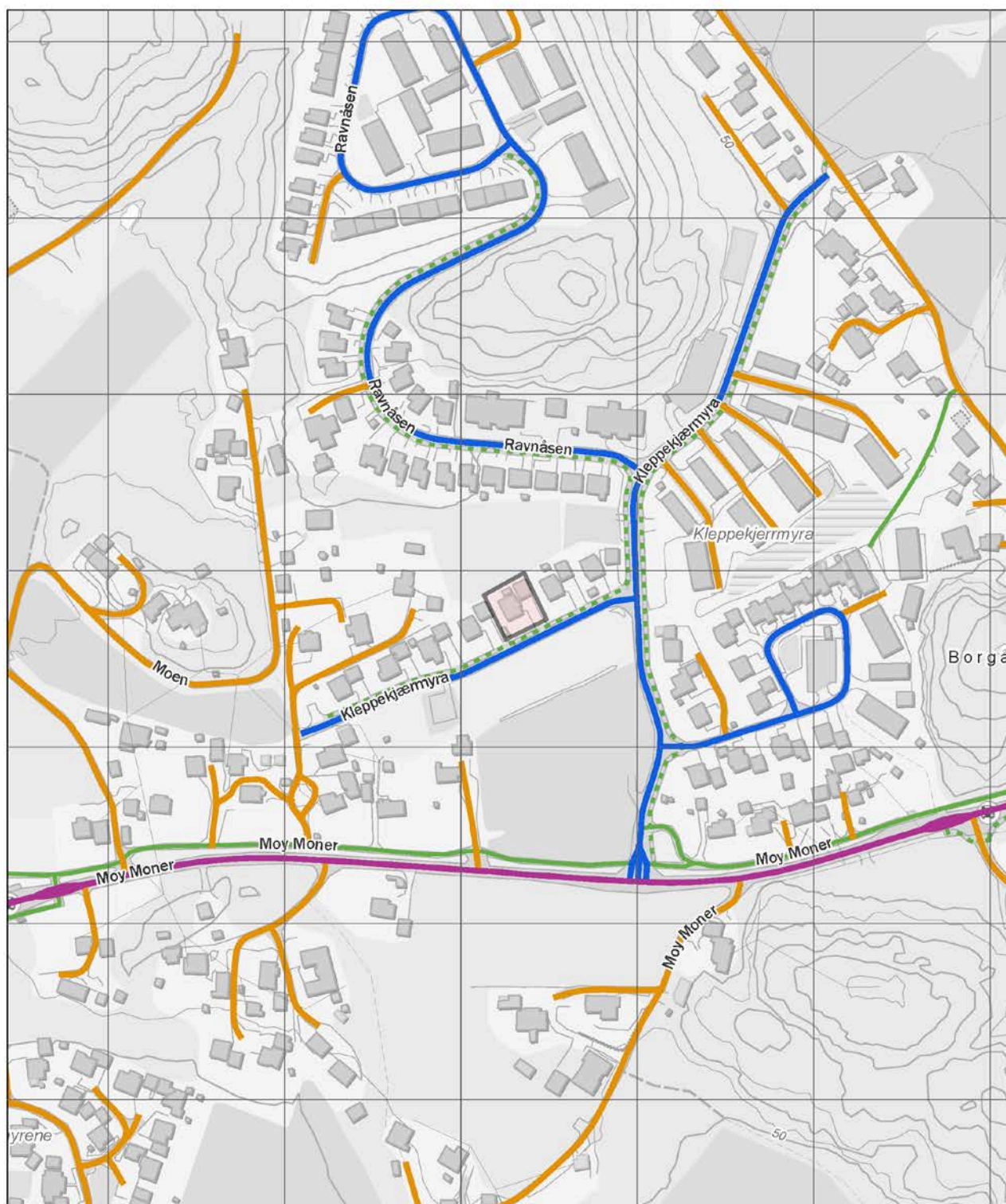
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

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

FORBEHOLD VED 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.



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

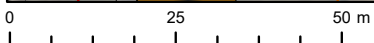
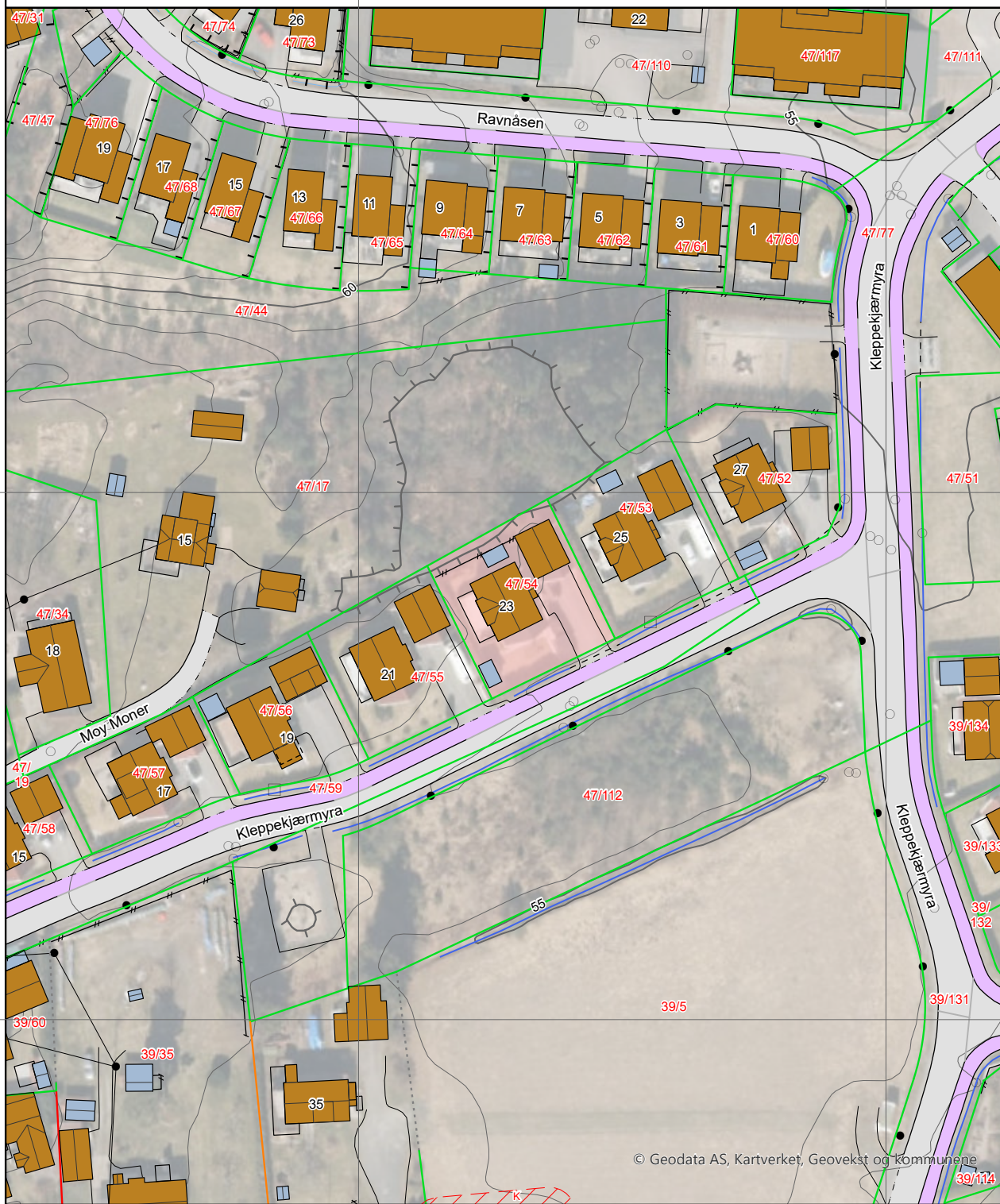
Kommune: 4202 Grimstad
Eiendom: 4202/47/54/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 6.3.2026



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

Kommune: 4202 Grimstad
Eiendom: 4202/47/54/0/0

Eiendomsgrenser

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



















Målestokk 1:1000
Dato: 6.3.2026









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

Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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

Ledningskart

Adresse: Kleppekjærmyra 23, 4885 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 47/54/0/0



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 746 m²
Dato: 2026-03-06









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 avløpsanlegg

Kommuneplan

Adresse: Kleppekjærmyra 23, 4885 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 47/54/0/0

Planident: 0

Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019

Plannavn: Grimstad

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

Formål: Boligbebyggelse nåværende



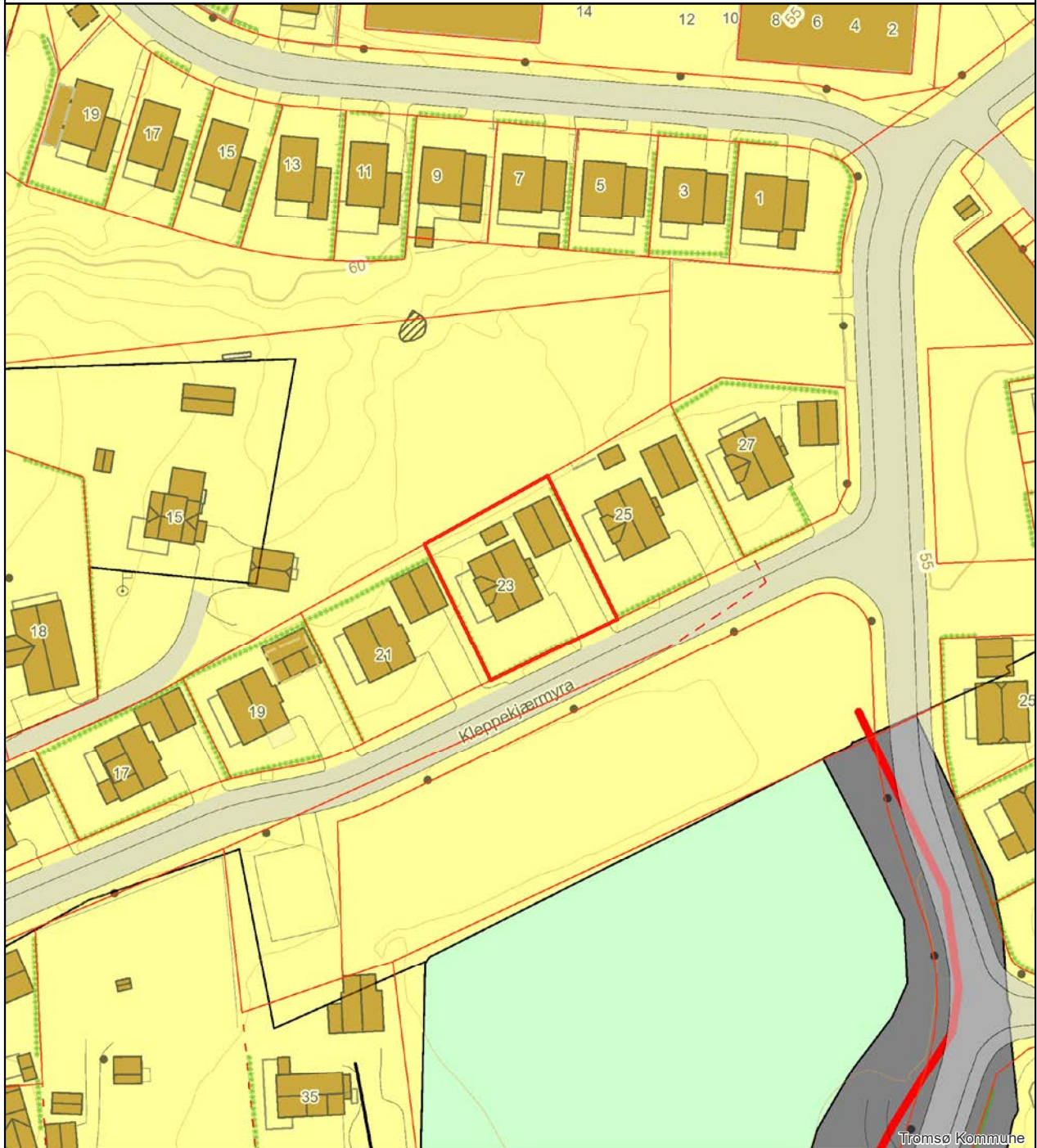
Grimstad
kommune N

Målestokk: 1:1,000

Dato: 2026-03-06



Hensynssone:



Tegnforklaring -

Kommuneplan

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

presentasjon

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

KpArealformalOmrade

KAO_Presentation

- 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
- Næringsvirksomhet nåværende
- Næringsvirksomhet framtidig
- Idrettsanlegg nåværende
- Idrettsanlegg framtidig
- Andre typer beb.anl.nåværende

- Andre typer beb.anl framtidig
- Uteoppholdsareal, nåværende
- Uteoppholdsareal, framtidig
- Grav - og urnelund nåværende
- Grav - og urnelund 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 ferdsel framtidig
- Sjø og vassdr småbåthavn nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn framtidig
- Sjø og vassdr fiske nåværende
- Sjø og vassdr fiske framtidig
- 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

Reguleringsplan

Adresse: Kleppekjærmyra 23, 4885 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 47/54/0/0

Planident: 206
Ikrafttredelsesdato: 23.8.2016
Plannavn: Detaljplan for Borgåsen boligområde- del 2



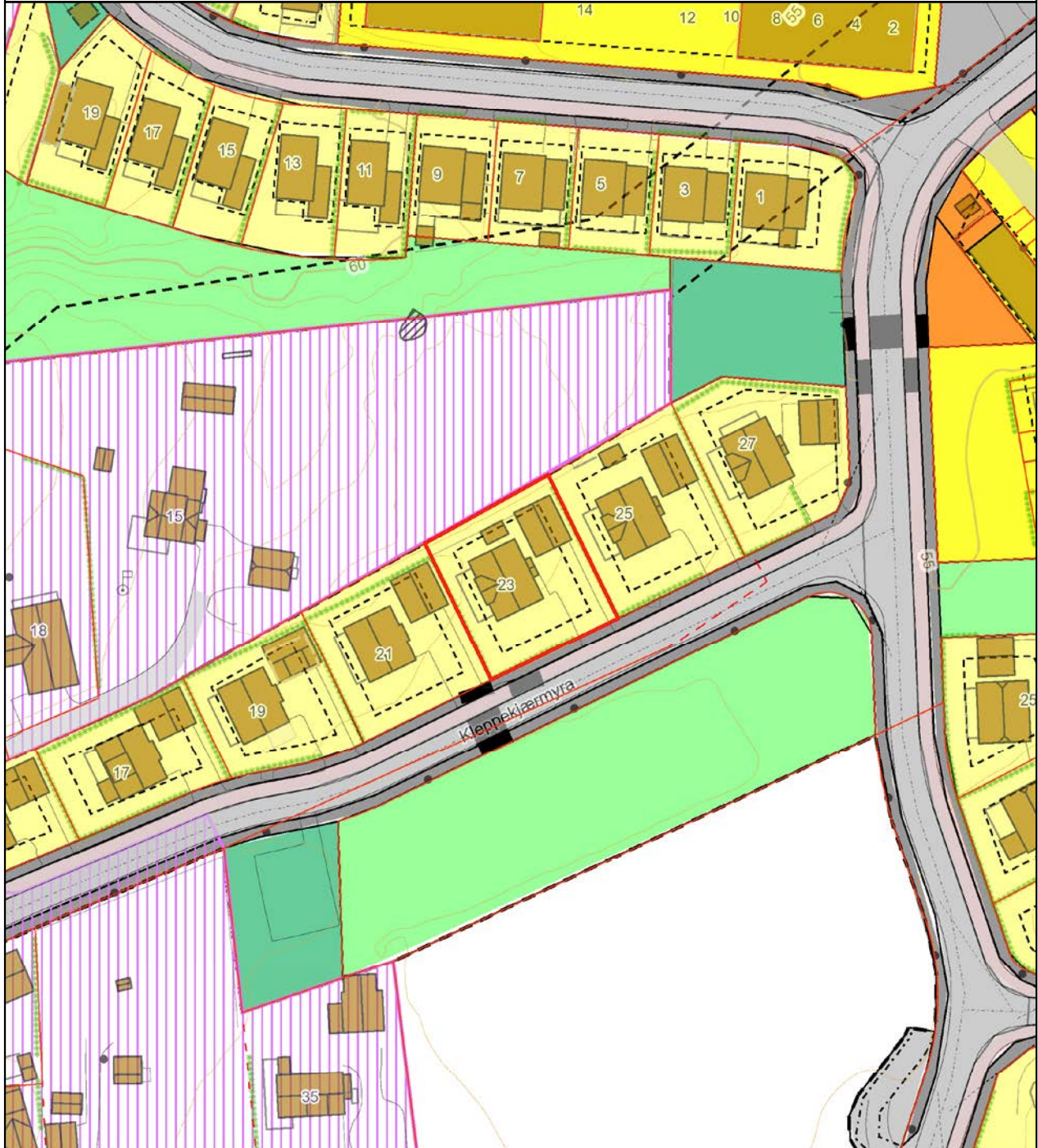
Grimstad
kommune N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-03-06



Formål: 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

Hensynssone:



Tegnforklaring - Reguleringsplan

----- Avgrensning skriftlig bestemmelse

———— <all other values>

———— 1203 - Regulert tomtegrense

----- 1211 - Byggegrense

----- 1221 - Regulert senterlinje

----- 1222 - Frisiktlinje

----- 1223 - Regulert kant kjørebane

■ 1259 - Måle- og avstandslinje

———— Reguleringsplan formålsgrense

- - - - Reguleringsplanomriss

//// 510 - Høyspenningsanlegg

■ 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

■ 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

■ 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

■ 1510 - Energianlegg

■ 1541 - Vannforsyningsanlegg

■ 1550 - Renovasjonsanlegg

■ 1610 - Lekeplass

■ 2011 - Kjøreveg

■ 2012 - Gate med fortau

■ 2015 - Gang- sykkelveg

■ 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

■ 2082 - Parkeringsplasser

■ 3040 - Friområde

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

BORGÅSEN BOLIGOMRÅDE – del 2Detaljregulering
PLANBESTEMMELSER

Plankartets dato: 04.06.12 Revidert sist: 27.01.16/07.04.16/13.06.16
Bestemmelsenens dato: 04.06.12 Revidert sist: 27.01.16/07.04.16/29.06.16

Behandling

<i>Behandling:</i>	<i>Dato:</i>	<i>Sak:</i>	<i>Sign.:</i>
Melding om planarbeid	09.01.12		RM
Behandlet første gang i Teknisk utvalg	26.06.12	147/12	CA
Offentlig ettersyn	- 03.09.12		BEA
Behandlet andre gang i Teknisk utvalg	16.10.12	207/12	
Behandlet i Grimstad kommunestyre	13.12.12	150/12	
Revisjon 11.02.14 sendt ut på høring	18.02.14		RM
Revisjon 11.02.14 vedtatt av Teknisk utvalg	23.09.14	205/14	HS-H
Revisjon 27.01.16 sendt på høring ved brev av	01.02.16/02.02.16		RM
Revisjoner 27.01.16 – 29.06.16 vedtatt av Teknisk utvalg	23.08.16	198/16	HS-H

1.0 GENERELT

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med områdegrense på plankartet.

1.2 Området disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 25 1. ledd:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

<i>boligbebyggelse - frittliggende</i>	<i>Bf1- Bf2, Bf4 – Bf14</i>
<i>boligbebyggelse – konsentrert</i>	<i>Bk1 – Bk6</i>
<i>boligbebyggelse – blokker</i>	<i>Bb1</i>
<i>energianlegg, trafo</i>	<i>o_EA1, o_EA2, o_EA4</i>
<i>vannforsyningsanlegg</i>	<i>o_VF1</i>
<i>renovasjon</i>	<i>f_RA1 – f_RA8</i>
<i>lekeplass</i>	<i>o_LEK1, f_LEK2 – f_LEK5</i>

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

<i>kjørevei</i>	<i>o_KV1 – o_KV4, f_KV5 – f_KV7, a_KV8, f_KV9</i>
<i>fortau</i>	<i>o_FT1 – o_FT4</i>
<i>gang-/sykkelvei</i>	<i>o_GS1 – o_GS3</i>
<i>annen veigrunn – tekniske anlegg</i>	<i>-</i>
<i>parkeringsplasser</i>	<i>f_P1 – f_P3</i>

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

<i>friområde</i>	<i>o_F1 – o_F6, a_F7</i>
------------------	--------------------------

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

<i>Frisikt</i>	<i>H_140</i>
<i>Infrastruktursoner</i>	<i>H_410</i>

2.0 FELLESBESTEMMELSER

Uteområder

- 2.1 Uteområder skal i tilrettelegges for lek og opphold. Lekearealer skal utformes i samsvar med kravene i kommunes vedtekter/bestemmelser til kommuneplanen.

Sammenhengende fyllinger, skjæringer, forstøtningsmurer mv. skal etableres under ett og ha en enhetlig utforming. Fyllinger skal jordsettes og beplantes eller tilsås. Åpne fellesarealer innenfor bygge- og anleggsområdene skal opparbeides parkmessig.

Parkeringsdekning

- 2.2 Bebyggelsen skal ha følgende parkeringsdekning pr. boenhet:

- Eneboliger og kjede-/rekkeboliger 2,0 plasser
- 8-mannsboliger: 1,3 plasser
- Blokkbebyggelse 1,3 plasser

I parkeringsdekningen for småhusbebyggelsen medregnes plass i garasje/carport og åpne plasser foran innkjøringen til garasje/carport.

For 8-mannsboligene medregnes 1 fast plass i garasje/carport og 0,3 åpne plasser på fellesområde for besøkende.

For blokkbebyggelsen medregnes 1 fast plass i p-kjeller og 0,3 plasser i fellesområde f_P1 for besøkende.

Minst 10 % av plassene skal dimensjoneres for rullestolbrukere (4,0 x 5,0 meter).

Innenfor områdene Bk1, Bk3, Bk4 og Bb1 skal det etableres minst 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet, utformet og plassert i samsvar med kravene i kommunens bestemmelser til kommuneplan vedtatt 29.08.11.

- 2.3 Matjord som ikke nyttes til topplag på fyllinger, skråninger og grøntområder, skal deponeres og brukes til landbruksformål.

3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Arkitektur

- 3.1 Bebyggelsen innenfor planområdet skal ha en enhetlig arkitektur, men med variasjon i fasadeløsninger, materialbruk og farger for å bryte opp volumer. Bebyggelse i samme rekke/gruppe må ha samme takform, fasadeløsninger, farge og tilnærmedesvis samme høyde og størrelse (volum).

Grad av utnytting

- 3.2 Grad av utnytting er oppgitt i % BYA på plankartet. Åpne biloppstillingsplasser medregnes med 18 m² pr. plass. Kun plasser som er nødvendig for å oppfylle kravet til minste parkeringsdekning skal tas med i beregningen av utnyttelse.

Takform, maks møne-/gesimshøyde

- 3.3 Bebyggelsen kan ha saltak, flatt tak eller pulttak. Bebyggelse med flate tak kan ha terrasse på taket eller deler av taket.

Maks møne-/gesimshøyde er angitt i koteverdi for område Bb1, og gjelder øverste gesims (ved skrått tak). Mindre bygningskonstruksjoner (heis-/trapperom, tekniske installasjoner mv) kan gå inn til 2,0 meter over maks gesimshøyde.

For den øvrige bebyggelsen gjelder generell høydebestemmelser i plan- og bygningsloven. Bebyggelsen i områdene Bf5, Bf6, Bf8 og Bf9 avtrappes jevnt med atkomstveiens stigning.

Byggegrense

- 3.4 Bebyggelse er vist som illustrasjon med ikke-juridiske linjer på plankartet. Bebyggelsen må plasseres innenfor de viste byggegrensene. Terrasse på bakkenivå kan anlegges utenfor byggegrense.

Frittliggende garasjer med grunnflate (BYA) under 50 m² kan plasseres utenfor byggegrense, men ikke nærmere tomtegrense enn 1,0 meter. Garasjer med åpningen mot vei, må plasseres minst 5 meter fra tomtegrense mot vei.

I område Bb1 kan trapp-/heisrom plasseres ut til formålsgrense mot nord.

I områdene Bf1 – Bf4 og Bf10 – Bf12 kan garasje med grunnflate under 50 m² plasseres utenfor byggegrense, inn til 1,0 meter fra tomtegrense. Avstand mellom grense mot offentlig kjørevei og garasjeport/-åpning må være minst 5,0 meter. Garasje eller andre bygg må ikke plasseres i siktsoner til kryss eller avkjørsler.

Tomtedeling

- 3.5 Tomteinndeling i områdene Bf5, Bf6, Bf8 og Bf9 og eventuell tomteinndeling og seksjonering mellom boenhetene i områdene Bk2 – Bk6 fastsettes ved gjennomføring. Fradeling av tomter i samsvar med godkjent plan kan utføres uten ytterligere behandling.

Område Bf7

- 3.6 Område Bf7 kan tillegges boligeiendommen gnr./bnr. 47/31, 39.

Område Bf11

- 3.7 Område Bf11 kan nyttes til 1 boenhet. Tomten skal ha atkomst gjennom område Bf12 fra Kleppekjærveien via avkjørsel som vist på plankartet i det nordøstre hjørnet av område Bf12. Før byggetillatelse for ny bolig kan gis må det dokumenteres nødvendig veirett.

Område Bf12

- 3.8 Området kan disponeres til inn til 2 boenheter med avkjørsel fra Kleppekjærveien. Før tillatelse til videre utbygging kan gis, må det foreligge godkjent avkjørselstillatelse fra veimyndighet.

Område Bf13

- 3.9 Område Bf13 kan tillegges tilstøtende boligeiendom syd for området.

Energianlegg - trafo

- 3.10 Områdene o_EA1, o_EA2 og o_EA4 er satt av til mulige trafo-plasseringer. Områdene disponeres til formålet etter behov.

Vannforsyningsanlegg o_VF1

- 3.11 Område o_VF1 nyttes til offentlig trykkforsterker.

Renovasjon

- 3.12 Områdene f_RA1 – f_RA8 disponeres til fellesordninger for renovasjon. Innsamlingsbeholdere skal stå i egnede boder eller halvtেকker. Evt. alternative løsninger anlegges i samråd med Grimstad kommune.

<i>Renovasjonsområde</i>	<i>Felles for boligene i områdene</i>
f_RA1	Bf4, Bf5, Bf6, Bk2, Bb1
f_RA2 – f_RA5	Bk1
f_RA6	Bf8 og Bf9
f_RA7 – f_RA8	Bk3 – Bk5, Bf14

Boligen i område Bf1 benytter etablerte fellesordninger innenfor Borgåsen – del 1.

Bebyggelsen i område Bb1 kan alternativt ha fellesløsninger for renovasjon i p-kjeller.

Lekeplass

- 3.13 Område o_LEK1 opparbeides som kvartalslekeplass for alle boligene innenfor planområdet.

f_LEK2 – f_LEK5 nyttes til sandlek for de minste barna. For boligene i områdene Bf5 og Bb1 etableres sandlek for de minste barna innenfor del av område o_LEK1. Område o_LEK1 skal inngjerdes.

Alle lekeplasser skal opparbeides og utstyres etter særskilt detaljplan godkjent av Grimstad kommune.

Felles lekeplasser er felles for:

<i>Lekeplass</i>	<i>Felles for boligene i områdene</i>
f_LEK2	Bf4, Bk2
f_LEK3	Bk1
f_LEK4	Bf5, Bf6, Bf8, Bf9, Bb1
f_LEK5 – f_LEK6	Bk3 – Bk5, Bf14

Lekeplassene overtas av Grimstad kommune til drift og vedlikehold.

4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kryss med fv. 420

- 4.1 Byggetegninger for og plan for gjennomføring av kryss o_KV1 og fv. 420 (o_KV0) skal godkjennes av Statens vegvesen. Gang-/sykkelvei syd for fv. 420 gjennomføres senere som del av en sammenhengende trasé.

Offentlige veier

- 4.2 Planen viser senterlinje, veibane m/skulder og sideareal (annen veigrunn). Traséenes høydeprofil kan justeres ved teknisk prosjektering.
- 4.3 Avkjørsler fra offentlig vei er vist på plankartet. Avkjørslene skal utformes og ha sikt i samsvar med de generelle krav i Grimstad kommunes veinormal. Avkjørslenes nøyaktige plassering fastsettes ved gjennomføring.
- Avkjørsel til boligeiendom gnr./bnr. 47/31, 39 etableres som alternativ atkomst til nåværende veiforbindelse via privat vei Moen.
- 4.4 Vei o_KV1 skal tilrettelegges for mulig videreføring til nytt kryss med Kleppekjærveien. Vei o_KV1 skal tilrettelegges for mulig videreføring til nytt kryss med privat vei Moen.

Private veier

- 4.5 Vei f_KV5 er felles for boligene i område Bf2.
- Vei f_KV6 er felles kjørevei for tilliggende boliger i del av områdene Bk2 og Bk5. Veien kan nyttes som gangforbindelse til friområde o_F6 av alle boligene innenfor planområdet.
- Vei f_KV7 er felles kjørevei for boligene i område Bf10. Veien kan nyttes som gangforbindelse til friområde o_F5 av alle boligene innenfor planområdet.
- Vei f_KV9 er felles kjørevei for tilliggende boliger i del av område Bf14. Veien kan nyttes som gangforbindelse til friluftsområdene utenfor planområdet.

Gang-/sykkelvei o_GS1

- 4.6 Utgår.

Gang-/sykkelvei o_GS2

- 4.7 Gang-/sykkelvei o_GS2 kan nyttes som kjøreatkomst til boligeiendommene gnr./bnr. 39/25, 39/36, 39/51 og 39/58.

Parkeringsplasser

- 4.8 Felles parkeringsplasser skal opparbeides med asfaltdekke med inndelte plasser. HC-plasser skal merkes med skilt eller maling.
- Område f_P1 nyttes til besøksparkering for boenhetene i område Bb1, jfr. punkt 2.2. Øvrige plasser er felles for alle boligene innenfor planområdet.
- Områdene f_P2 er felles for boligene i område Bf14. Område f_P3 er felles for boligene i områdene Bk3 - Bk6.

Driftsavkjørsel

- 4.9 Vei a_KV8 nyttes til driftsavkjørsel til jordet på vestsiden (utenfor planområdet).

5.0 GRØNNSTRUKTUR

Friområder o_F1 – o_F6, a_F7

- 5.1 Friområdene skal nyttes til opphold og fri lek. Tiltak som fremmer bruken i tråd med formålet er tillatt, herunder etablering av stier, møteplasser, ski-/akebakker mv. I område o_F5 anlegges ballslette som vist på plankartet.
- 5.2 Det skal utarbeides en overordnet plan/oversikt som viser nærliggende områder og anlegg for friluftsliv, rekreasjon/lek, idrett/sport, turveier og samlingsplasser/utsiktspunkter som er offentlig tilgjengelige.
- 5.3 I område o_F6 (mellom områdene Bk5 og Bf14) kan det etableres driftsavkjørsel for traktor til LNF-områdene på nordsiden.

6.0 HENSYNSSONER

Frisikt – H_140

- 6.1 Siktsoner skal planeres i samme nivå eller lavere enn tilstøtende veg. Det er ikke tillatt å beplante områdene eller nytte områdene slik at fri sikt over 0,5 meter over veiens planum hindres.

Høyspenningsanlegg

- 6.2 For områdene gjelder særskilte restriksjoner fastsatt med hjemmel i egen lov/forskrift.

Infrastruktursoner

- 6.3 Før områdene under høyspentlinjen vist med infrastruktursoner kan bebygges, må høyspentlinjen være fjernet og erstattet med jordkabel.

7.0 REKKEFØLGEKRAV

- 7.1 Kryss med fv. 420 skal være etablert som vist på plankartet før nye boliger innenfor planområdet tas i bruk, med unntak av boligene i områdene Bf1 og Bf2.
- 7.2 Bil- og sykkelparkering skal være etablert i tråd med kravene i punkt 2.2 før det gis brukstillatelse for tilhørende bolig.
- 7.3 Kvartalslek o_LEK1 skal være anlagt før første bolig i området tas i bruk. Felles sandlekeplasser skal være anlagt før den første av boligene som plassen skal betjene iflg. punkt 3.13.
- 7.4 Fellesordninger for post og renovasjon skal etableres i takt med utbyggingen.
- 7.5 Siktsoner skal opparbeides samtidig med veianleggene.
- 7.6 Før brukstillatelse for bygning kan gis må det være etablert tilstrekkelig slokkevannskapasitet iht. gjeldende bestemmelser.
- 7.7 Ballslette i område o_F5 må være etablert før siste bolig i område tas i bruk.
- 7.8 Utbyggingen av området skal skje i takt med skolekapasiteten.

- 7.9 Overordnet plan/oversikt iht. § 5.2, skal være utarbeidet før det gis brukstillatelse til første boenhet i området.



 <p>GRIMSTAD KOMMUNE</p>	GRIMSTADKART		 <p>Målestokk: 1: 500</p>
	Dato: 04.05.2018 Sign:		

4.

Megleropplysninger

1900 Kommunale avgifter og gebyr:

47/54/0/0

Kommunale avgifter og gebyr utgjør pr termin:

Kommunale eiendomsgebyrer, 2 termin 2026 (01.02 - 28.02)						
Bet.betingelse:		Se forfallsdato				
Eiendom:		504503 - 47/54/0/0 - Kleppekjærmyra 23				
Produkt	Beskrivelse	Enh	Ant.	Enhetspris	Netto	
603400	Feie/Tilsynsgebyr 01.02.2026 - 01.03.2026 1 stk Årsbeløp kr 452,48	Pr termin	1,00	37,71	37,71	
603510	Eiendomsskatt bolig 01.02.2026 - 01.03.2026 1 637 000 x 3,60 promille Årspris 5 892	Pr termin	1,00	491,00	491,00	
604100	Vann forbruk 01.02.2026 - 28.02.2026 Enhetspris 7,60 pr m3	(M) Pr termin	1,00	95,00	95,00	
604150	Abonnement vann 01.02.2026 - 28.02.2026 1,00 stk Årsbeløp kr 1 357	(M) Pr termin	1,00	113,08	113,08	
604200	Avløp forbruk 01.02.2026 - 28.02.2026 Enhetspris 13,98 pr m3	(M) Pr termin	1,00	174,75	174,75	
604203	Abonnement avløp 01.02.2026 - 28.02.2026 1,00 stk Årsbeløp kr 2 372	(M) Pr termin	1,00	197,63	197,63	
				Netto:	1 109,17	
Mva. middels sats 15% (M): NOK 87,07 Grunnlag NOK 580,46				Brutto:	NOK	1 196,24

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.

Arealplaner under arbeid

Adresse: Kleppekjærmyra 23, 4885 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 47/54/0/0

Planident: 278,286

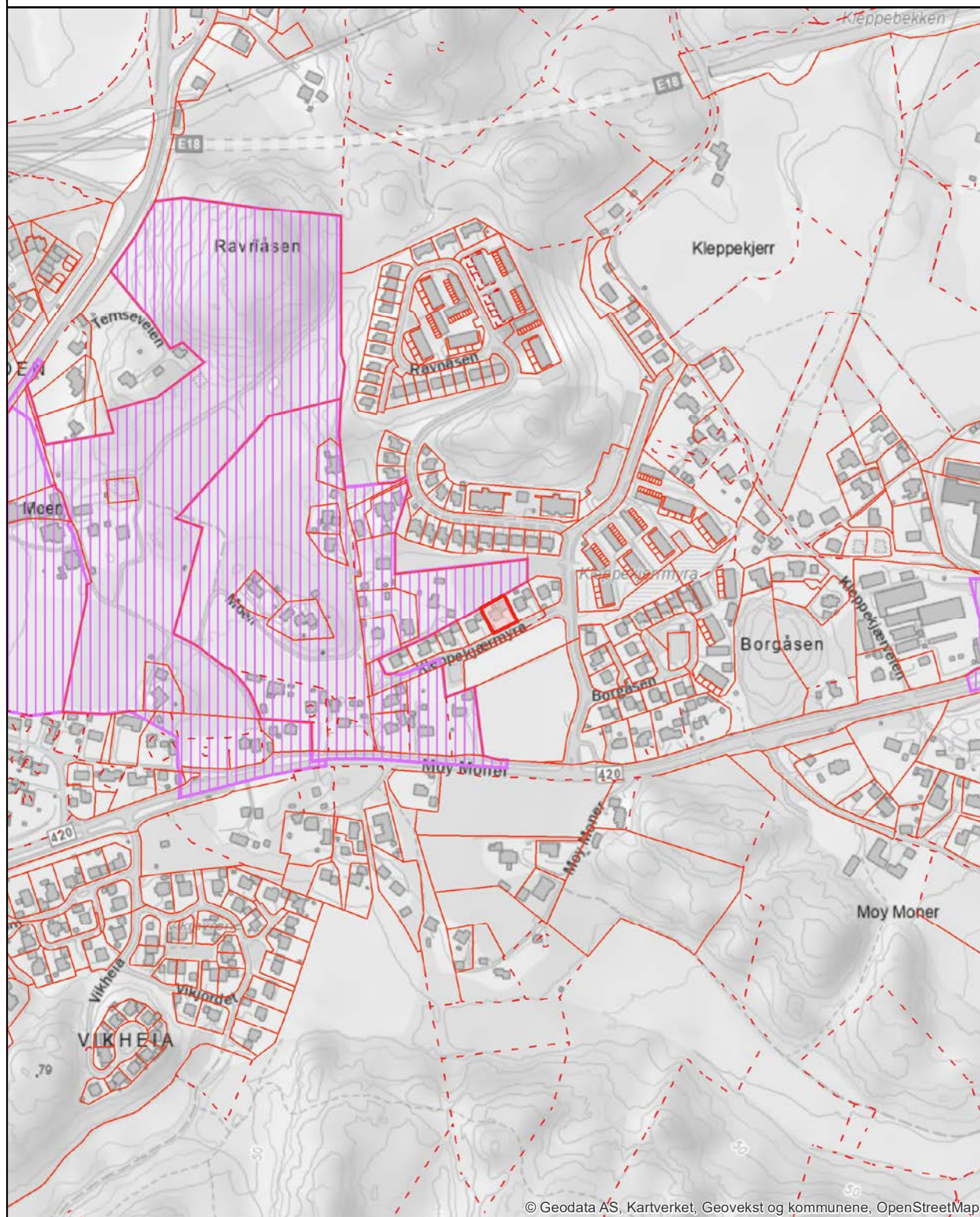
Plannavn: Indre Hestehagen Boligområde, Vik, Monen

Målestokk: 1:5,000

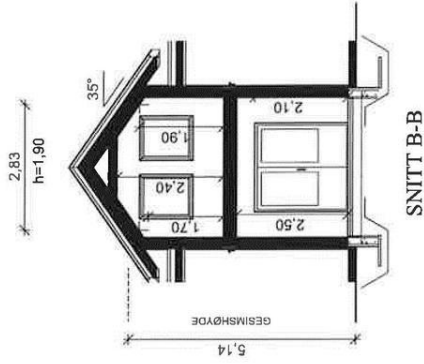
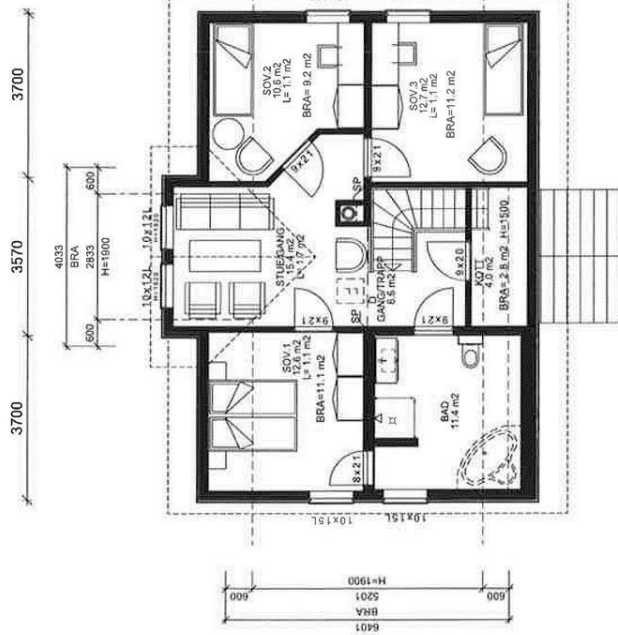
Dato: 2026-03-06



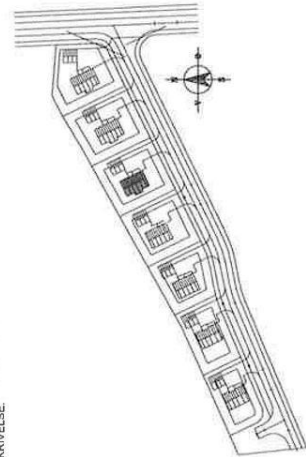
Grimstad
kommune



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

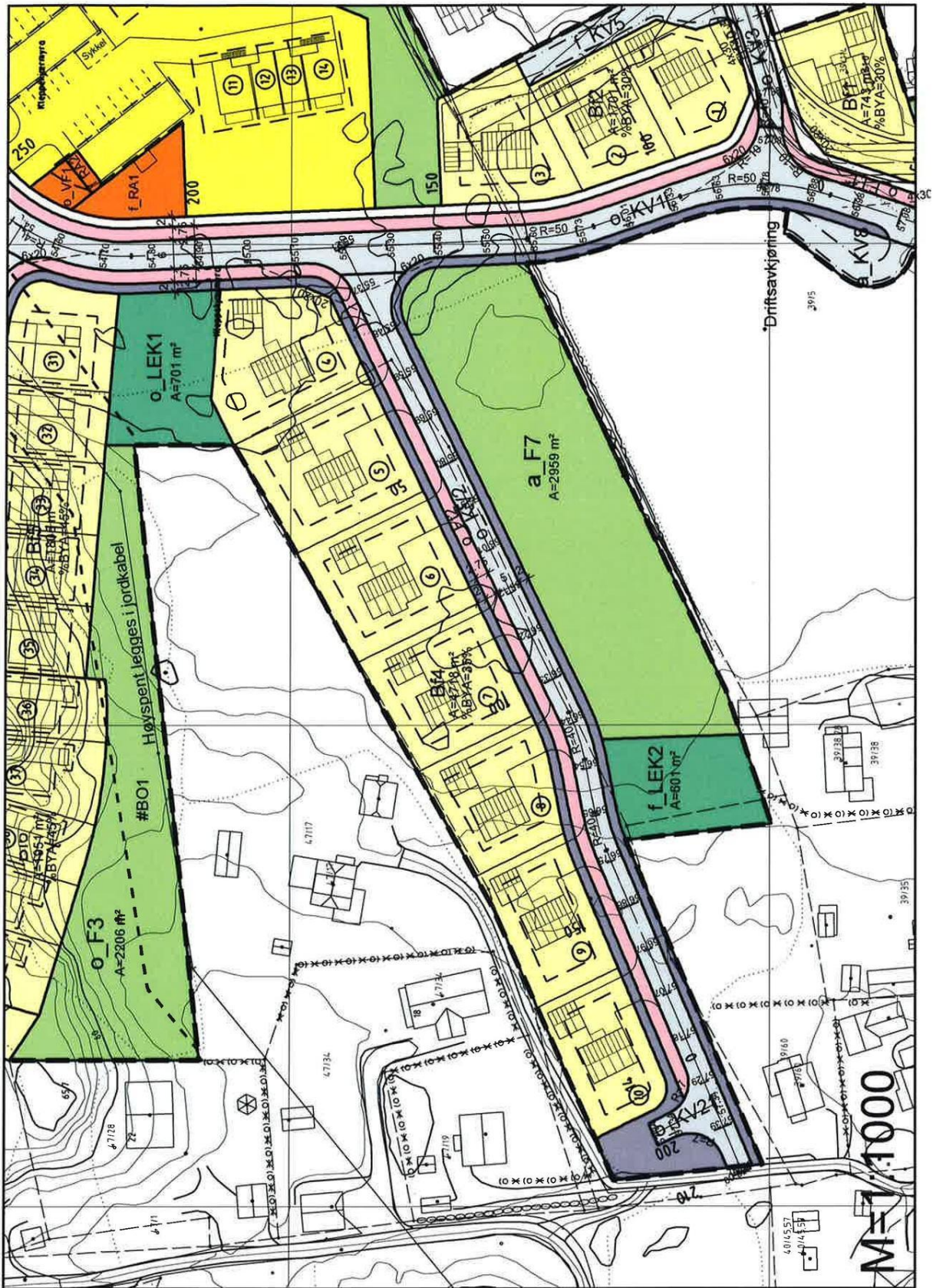


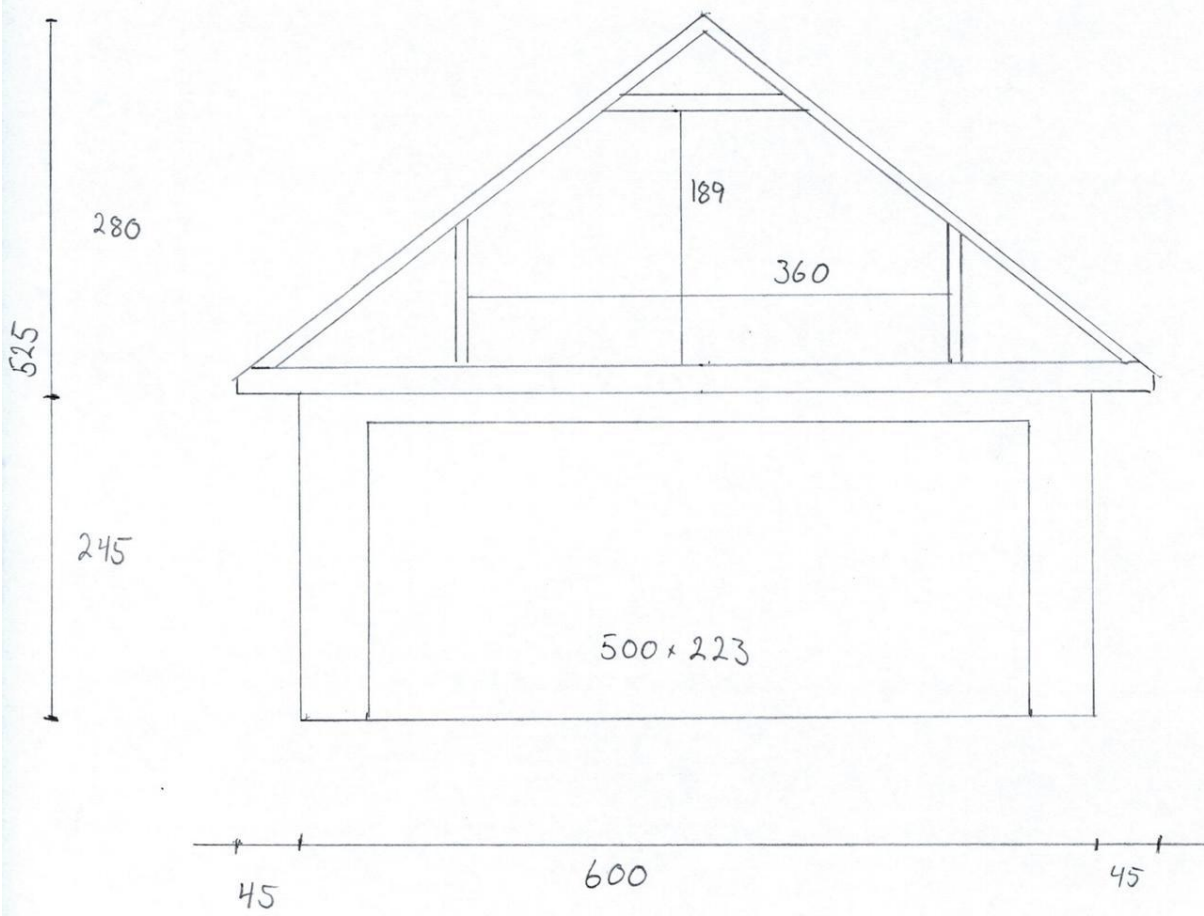
LOFTPLAN STIPELET INNSØNING ER IKKE MED I B.W.'S LEVERANSE.
KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.



A	REV. AREAL	26.03.2014	ALK	J.S.
Rev.	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNOMMER	PLAN - SNITT	DATE:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSHVER	BLOCK WATNE AS	25.02.2014	ALK	J.S.
BYGGEPLASS	KLEPPEKJÆRMYRA NR. 23 GRIMSTAD	ENG. & NR.		
PROSJEKTNOMMER	BORGASEN B14	HØYDE		
		MALESTOKK (STØRRELSE)	SØRLI	
			1:100	A3
		PROSJEKTNUMMER		REVISJON
		113110805		
		ARKIVET		
		Block Watne		
		TEGN. NR.		
		102		
		TEGNINGEN MA. HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.		

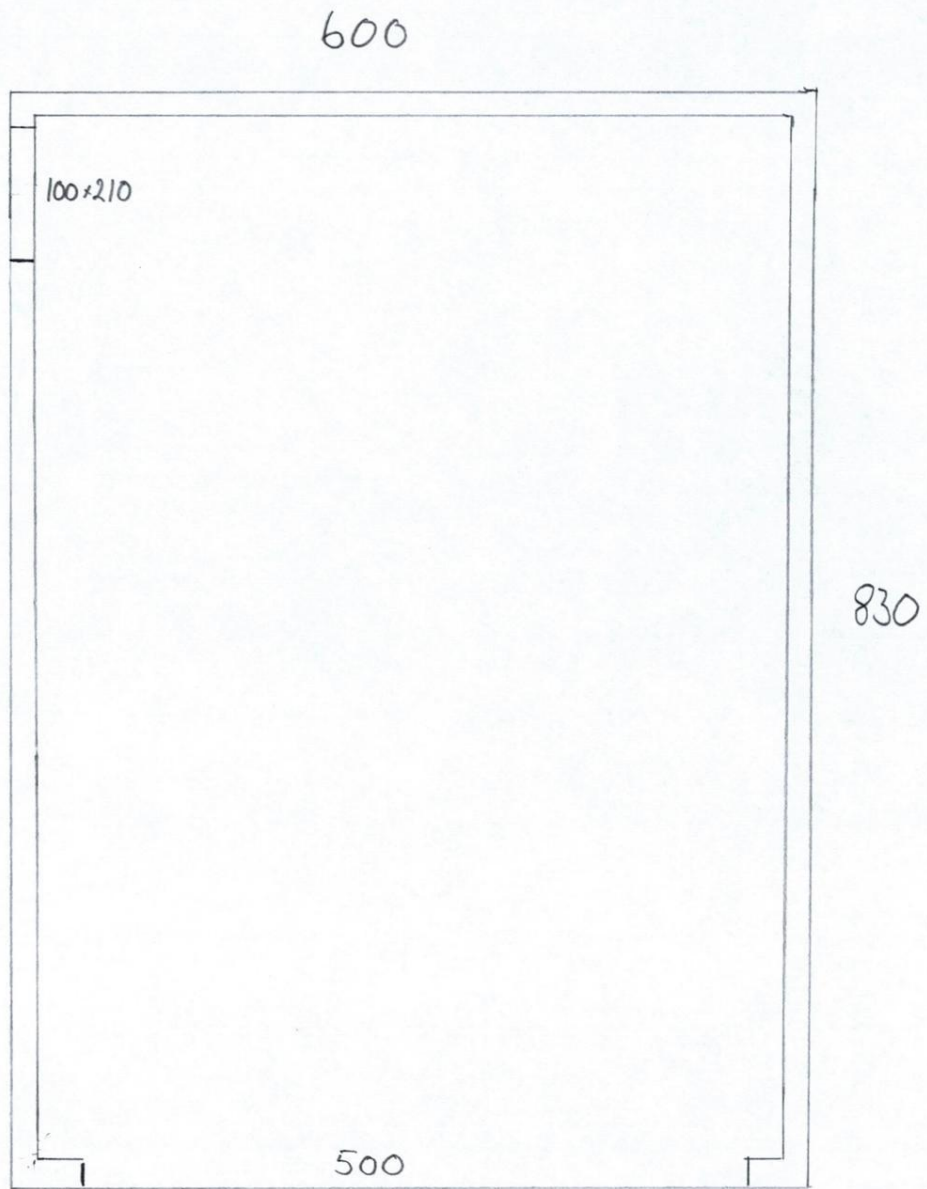
SO = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÅREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINJU
F = FAST KARM





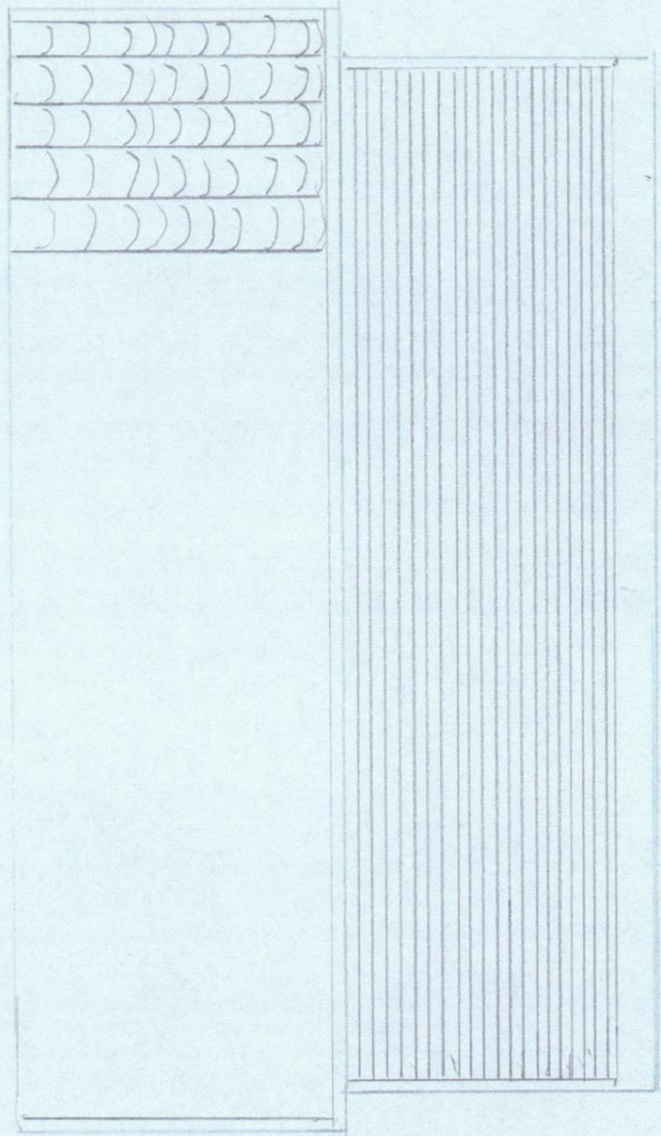
SNITT

5.



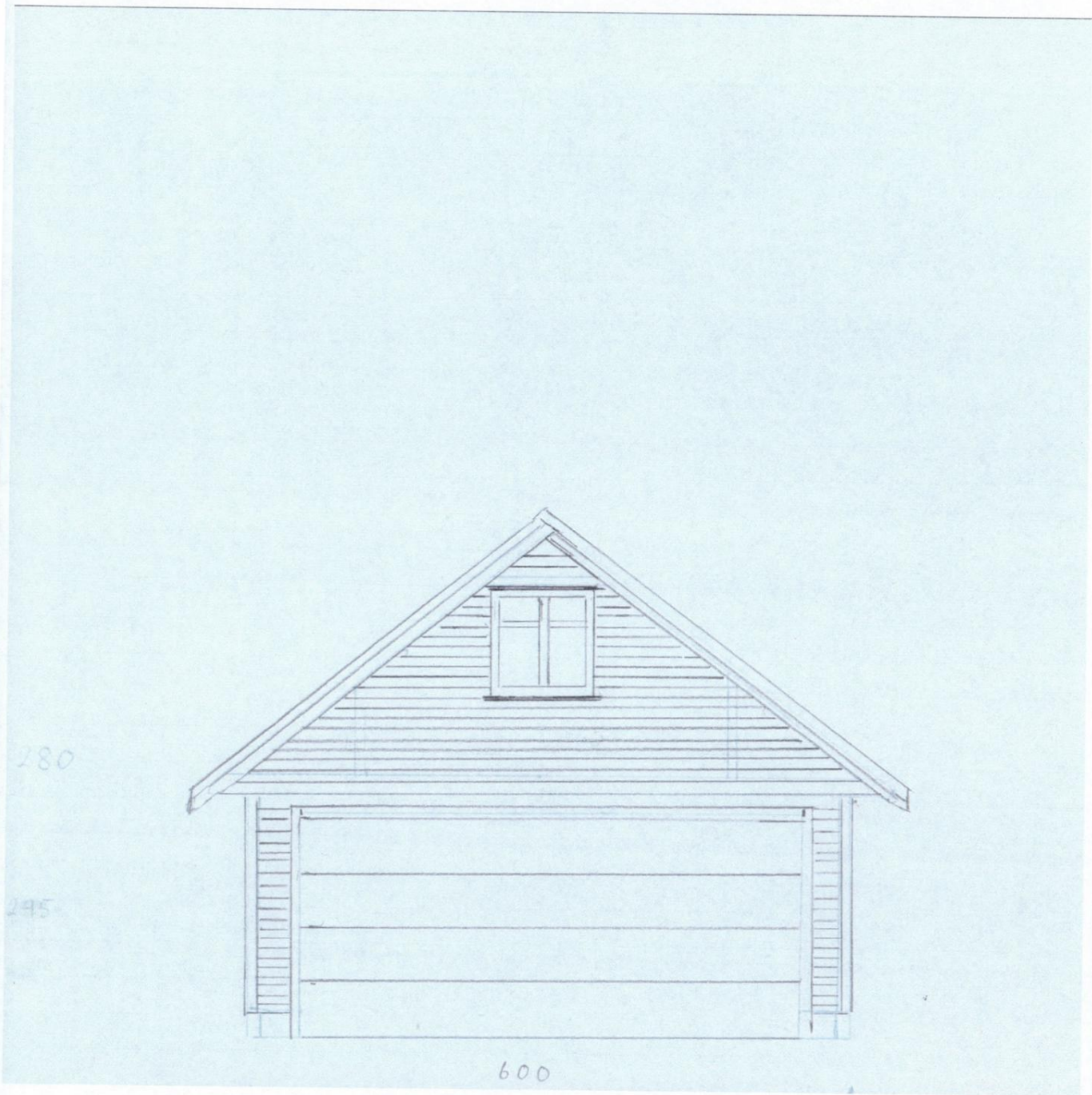
GRUNN PLAN

6.



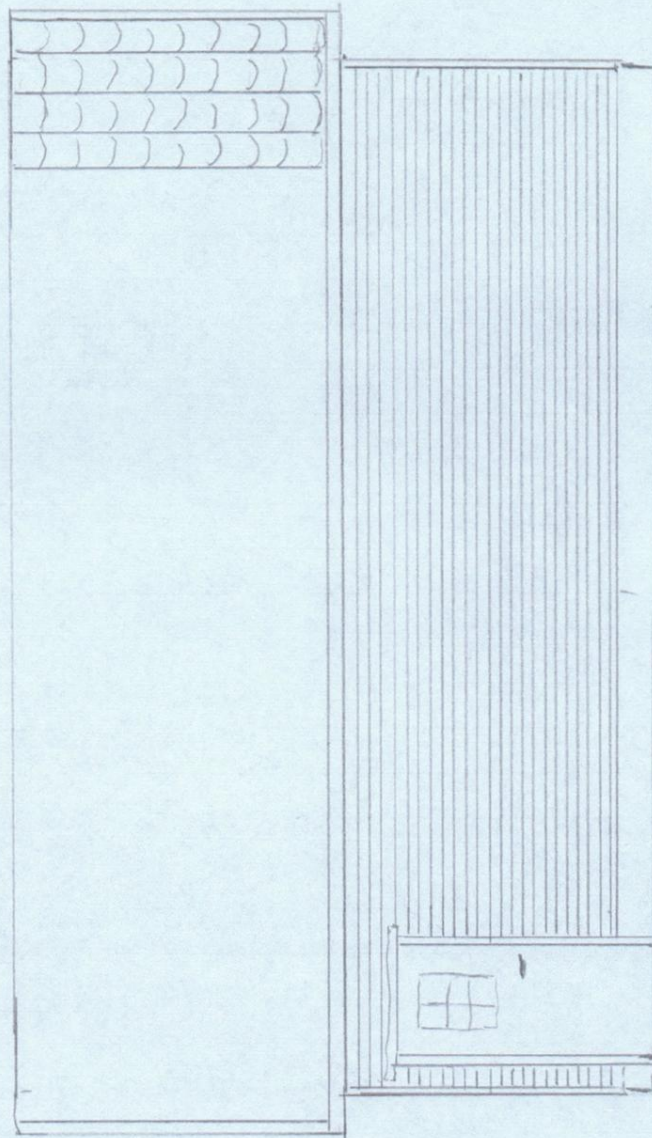
$\phi 57$

7.



SØR

8.



VEST

9.



280

600

NORD

10.



Grimstad kommune
Byggesaksenheten

Vetle Leinonen-Roeim
Kleppekjærmyra 23
4885 GRIMSTAD

Kontaktperson

Dato: 09.10.2019
Vår ref: 18/4137-6
Deres ref:
Saksbeh.: Thor Berg-Larsen

47/54 - Kleppekjærmyra 23 - Ferdiggattest for Garasje - Vetle Leinonen-Roeim

Tiltakssted: Kleppekjærmyra 23

Tiltakshaver: Vetle Leinonen-Roeim, Kleppekjærmyra 23, 4885 GRIMSTAD
Søker:

Tiltakstype/-art: Garasje, uthus, anneks til bolig, Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m2

Vedtak:

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1, ferdiggattest for garasje. Det vises til søknad mottatt 08.10.2019.

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

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen, vedtak 18/4137-2 av 24.05.2018, forutsetter.

Klageadgang

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

Med vennlig hilsen

Thor Berg-Larsen
Fagansvarlig byggesaksenheten

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kontaktinformasjon: www.grimstad.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Arendalsveien 23, 4878 GRIMSTAD
Org.nr.: 864964702

Telefon: +47 37 25 03 00
E-post: postmottak@grimstad.kommune.no

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal stiles til Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, men sendes til Grimstad kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Hvilket vedtak du klager over.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

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

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

Utsatt iverksetting

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

Delegert vedtak

Block Watne AS
Sagvannsveien 54, Stoa Vest
4848 ARENDAL

	Møtedato:	Saksnr.
Delegasjonssak for teknisk utvalg	29.04.2015	265/15

Avgjøres av:	Enhet: Byggesaksenheten	Arkivsaknr.:	Arkivkode:
	Saksbeh.: Ole Johnny Andreassen	2014/881	47/44

47/54 - Kleppekjærmyra 23 - tomt 6 - bolig - Block Watne AS

Gnr: 47 Bnr: 54 Adresse: Kleppekjærmyra 54, 4885 GRIMSTAD
Tiltakshaver: Block Watne AS Adresse : Sagvannsveien 54, Stoa Vest
4848 ARENDAL
Søker: Block Watne AS Adresse: Sagvannsveien 54, Stoa Vest
4848 ARENDAL
Bygningstype: Bolig Tiltaksart: Nybygg

Vedtak:

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan og bygningslovens (pbl) § 21-10 og Saksbehandlingsforskriften (SAK 10) § 8-1, ferdigattest utstedt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt 13.04.2015, jfr. pbl med tilhørende forskrifter.

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 30.01.12.

Opplysning:

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

Klageadgang:

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

Med vennlig hilsen

Ole Johnny Andreassen
Avdelingsingeniør byggesaksenheten

Kai Fagervik
Enhetsleder byggesaksenheten

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan:

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

Klageadressat:

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

Klagefrist:

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

Innholdet i klagen:

Du må presisere/oppgi:

Hvilket vedtak du klager over, angi saksnummer.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

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

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning):

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

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak:

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

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



Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 06.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Grimstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 **Gårdsnr.:** 47 **Bruksnr.:** 54

Adresse: Kleppekjærmyra 23, 4885 GRIMSTAD

Referanse: 1415260013

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

Kommentar

Eiendommen har en e-skatt på kr 5892 i året.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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 eiendomsforsørsler.

Arealplaner under arbeid

Adresse: Kleppekjærmyra 23, 4885 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 47/54/0/0

Planident: 278,286

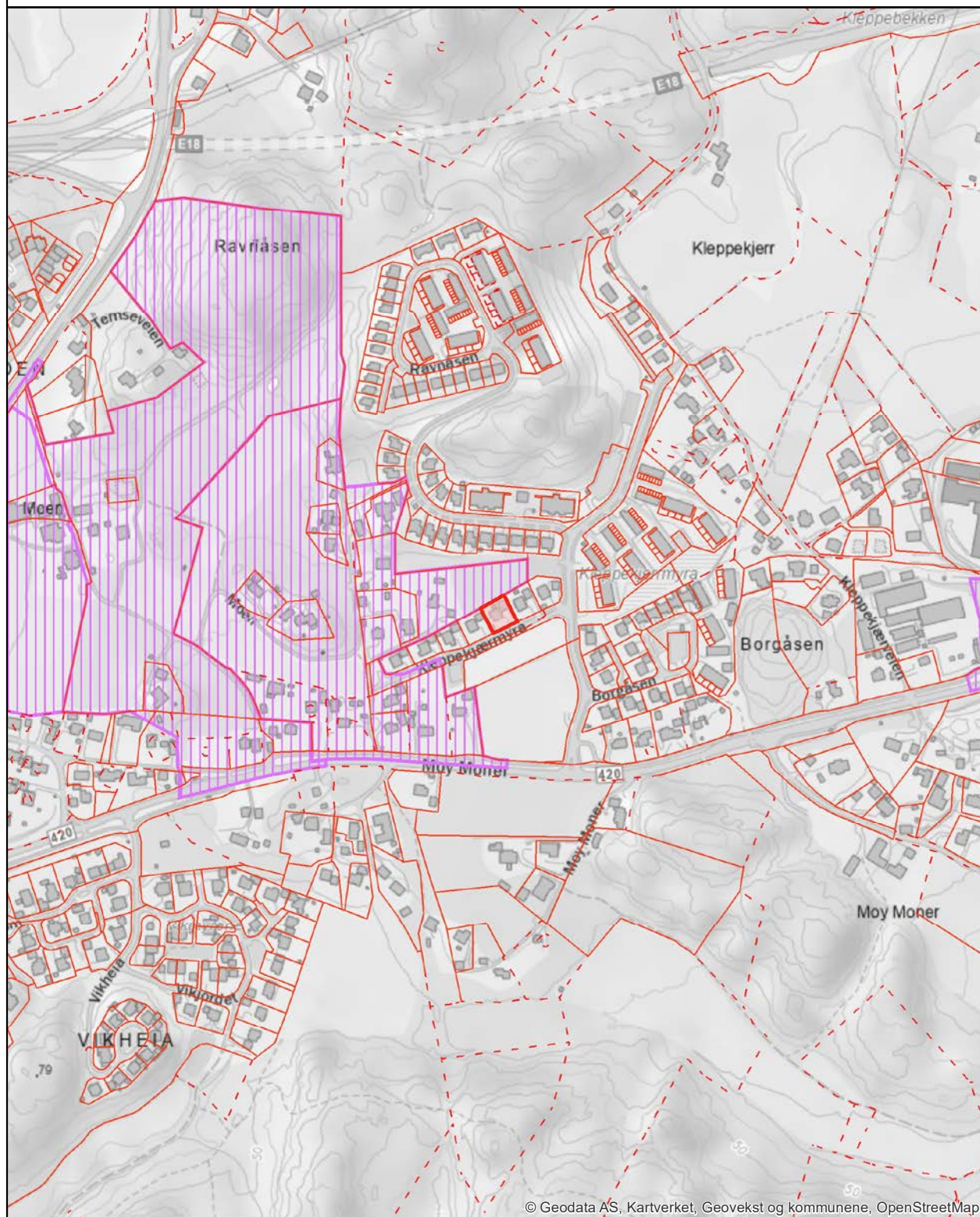
Plannavn: Indre Hestehagen Boligområde, Vik, Monen

Målestokk: 1:5,000

Dato: 2026-03-06



Grimstad
kommune



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

BORGÅSEN BOLIGOMRÅDE – del 2Detaljregulering
PLANBESTEMMELSER

Plankartets dato: 04.06.12 Revidert sist: 27.01.16/07.04.16/13.06.16
Bestemmelsenens dato: 04.06.12 Revidert sist: 27.01.16/07.04.16/29.06.16

Behandling

<i>Behandling:</i>	<i>Dato:</i>	<i>Sak:</i>	<i>Sign.:</i>
Melding om planarbeid	09.01.12		RM
Behandlet første gang i Teknisk utvalg	26.06.12	147/12	CA
Offentlig ettersyn	- 03.09.12		BEA
Behandlet andre gang i Teknisk utvalg	16.10.12	207/12	
Behandlet i Grimstad kommunestyre	13.12.12	150/12	
Revisjon 11.02.14 sendt ut på høring	18.02.14		RM
Revisjon 11.02.14 vedtatt av Teknisk utvalg	23.09.14	205/14	HS-H
Revisjon 27.01.16 sendt på høring ved brev av	01.02.16/02.02.16		RM
Revisjoner 27.01.16 – 29.06.16 vedtatt av Teknisk utvalg	23.08.16	198/16	HS-H

1.0 GENERELT

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med områdegrense på plankartet.

1.2 Området disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 25 1. ledd:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

<i>boligbebyggelse - frittliggende</i>	<i>Bf1- Bf2, Bf4 – Bf14</i>
<i>boligbebyggelse – konsentrert</i>	<i>Bk1 – Bk6</i>
<i>boligbebyggelse – blokker</i>	<i>Bb1</i>
<i>energianlegg, trafo</i>	<i>o_EA1, o_EA2, o_EA4</i>
<i>vannforsyningsanlegg</i>	<i>o_VF1</i>
<i>renovasjon</i>	<i>f_RA1 – f_RA8</i>
<i>lekeplass</i>	<i>o_LEK1, f_LEK2 – f_LEK5</i>

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

<i>kjørevei</i>	<i>o_KV1 – o_KV4, f_KV5 – f_KV7, a_KV8, f_KV9</i>
<i>fortau</i>	<i>o_FT1 – o_FT4</i>
<i>gang-/sykkelvei</i>	<i>o_GS1 – o_GS3</i>
<i>annen veigrunn – tekniske anlegg</i>	<i>-</i>
<i>parkeringsplasser</i>	<i>f_P1 – f_P3</i>

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

<i>frimråde</i>	<i>o_F1 – o_F6, a_F7</i>
-----------------	--------------------------

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

<i>Frisikt</i>	<i>H_140</i>
<i>Infrastruktursoner</i>	<i>H_410</i>

2.0 FELLESBESTEMMELSER

Uteområder

- 2.1 Uteområder skal i tilrettelegges for lek og opphold. Lekearealer skal utformes i samsvar med kravene i kommunes vedtekter/bestemmelser til kommuneplanen.

Sammenhengende fyllinger, skjæringer, forstøtningsmurer mv. skal etableres under ett og ha en enhetlig utforming. Fyllinger skal jordsettes og beplantes eller tilsås. Åpne fellesarealer innenfor bygge- og anleggsområdene skal opparbeides parkmessig.

Parkeringsdekning

- 2.2 Bebyggelsen skal ha følgende parkeringsdekning pr. boenhet:

- Eneboliger og kjede-/rekkeboliger 2,0 plasser
- 8-mannsboliger: 1,3 plasser
- Blokkbebyggelse 1,3 plasser

I parkeringsdekningen for småhusbebyggelsen medregnes plass i garasje/carport og åpne plasser foran innkjøringen til garasje/carport.

For 8-mannsboligene medregnes 1 fast plass i garasje/carport og 0,3 åpne plasser på fellesområde for besøkende.

For blokkbebyggelsen medregnes 1 fast plass i p-kjeller og 0,3 plasser i fellesområde f_P1 for besøkende.

Minst 10 % av plassene skal dimensjoneres for rullestolbrukere (4,0 x 5,0 meter).

Innenfor områdene Bk1, Bk3, Bk4 og Bb1 skal det etableres minst 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet, utformet og plassert i samsvar med kravene i kommunens bestemmelser til kommuneplan vedtatt 29.08.11.

- 2.3 Matjord som ikke nyttes til topplag på fyllinger, skråninger og grøntområder, skal deponeres og brukes til landbruksformål.

3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Arkitektur

- 3.1 Bebyggelsen innenfor planområdet skal ha en enhetlig arkitektur, men med variasjon i fasadeløsninger, materialbruk og farger for å bryte opp volumer. Bebyggelse i samme rekke/gruppe må ha samme takform, fasadeløsninger, farge og tilnærmedesvis samme høyde og størrelse (volum).

Grad av utnyttning

- 3.2 Grad av utnyttning er oppgitt i % BYA på plankartet. Åpne biloppstillingsplasser medregnes med 18 m² pr. plass. Kun plasser som er nødvendig for å oppfylle kravet til minste parkeringsdekning skal tas med i beregningen av utnyttelse.

Takform, maks møne-/gesimshøyde

- 3.3 Bebyggelsen kan ha saltak, flatt tak eller pulttak. Bebyggelse med flate tak kan ha terrasse på taket eller deler av taket.

Maks møne-/gesimshøyde er angitt i koteverdi for område Bb1, og gjelder øverste gesims (ved skrått tak). Mindre bygningskonstruksjoner (heis-/trapperom, tekniske installasjoner mv) kan gå inn til 2,0 meter over maks gesimshøyde.

For den øvrige bebyggelsen gjelder generell høydebestemmelser i plan- og bygningsloven. Bebyggelsen i områdene Bf5, Bf6, Bf8 og Bf9 avtrappes jevnt med atkomstveiens stigning.

Byggegrense

- 3.4 Bebyggelse er vist som illustrasjon med ikke-juridiske linjer på plankartet. Bebyggelsen må plasseres innenfor de viste byggegrensene. Terrasse på bakkenivå kan anlegges utenfor byggegrense.

Frittliggende garasjer med grunnflate (BYA) under 50 m² kan plasseres utenfor byggegrense, men ikke nærmere tomtegrense enn 1,0 meter. Garasjer med åpningen mot vei, må plasseres minst 5 meter fra tomtegrense mot vei.

I område Bb1 kan trapp-/heisrom plasseres ut til formålsgrense mot nord.

I områdene Bf1 – Bf4 og Bf10 – Bf12 kan garasje med grunnflate under 50 m² plasseres utenfor byggegrense, inn til 1,0 meter fra tomtegrense. Avstand mellom grense mot offentlig kjørevei og garasjeport/-åpning må være minst 5,0 meter. Garasje eller andre bygg må ikke plasseres i siktsoner til kryss eller avkjørsler.

Tomtedeling

- 3.5 Tomteinndeling i områdene Bf5, Bf6, Bf8 og Bf9 og eventuell tomteinndeling og seksjonering mellom boenhetene i områdene Bk2 – Bk6 fastsettes ved gjennomføring. Fradeling av tomter i samsvar med godkjent plan kan utføres uten ytterligere behandling.

Område Bf7

- 3.6 Område Bf7 kan tillegges boligeiendommen gnr./bnr. 47/31, 39.

Område Bf11

- 3.7 Område Bf11 kan nyttes til 1 boenhet. Tomten skal ha atkomst gjennom område Bf12 fra Kleppekjærveien via avkjørsel som vist på plankartet i det nordøstre hjørnet av område Bf12. Før byggetillatelse for ny bolig kan gis må det dokumenteres nødvendig veirett.

Område Bf12

- 3.8 Området kan disponeres til inn til 2 boenheter med avkjørsel fra Kleppekjærveien. Før tillatelse til videre utbygging kan gis, må det foreligge godkjent avkjørselstillatelse fra veimyndighet.

Område Bf13

- 3.9 Område Bf13 kan tillegges tilstøtende boligeiendom syd for området.

Energianlegg - trafo

- 3.10 Områdene o_EA1, o_EA2 og o_EA4 er satt av til mulige trafo-plasseringer. Områdene disponeres til formålet etter behov.

Vannforsyningsanlegg o_VF1

- 3.11 Område o_VF1 nyttes til offentlig trykkforsterker.

Renovasjon

- 3.12 Områdene f_RA1 – f_RA8 disponeres til fellesordninger for renovasjon. Innsamlingsbeholdere skal stå i egnede boder eller halvtেকker. Evt. alternative løsninger anlegges i samråd med Grimstad kommune.

<i>Renovasjonsområde</i>	<i>Felles for boligene i områdene</i>
f_RA1	Bf4, Bf5, Bf6, Bk2, Bb1
f_RA2 – f_RA5	Bk1
f_RA6	Bf8 og Bf9
f_RA7 – f_RA8	Bk3 – Bk5, Bf14

Boligen i område Bf1 benytter etablerte fellesordninger innenfor Borgåsen – del 1.

Bebyggelsen i område Bb1 kan alternativt ha fellesløsninger for renovasjon i p-kjeller.

Lekeplass

- 3.13 Område o_LEK1 opparbeides som kvartalslekeplass for alle boligene innenfor planområdet.

f_LEK2 – f_LEK5 nyttes til sandlek for de minste barna. For boligene i områdene Bf5 og Bb1 etableres sandlek for de minste barna innenfor del av område o_LEK1. Område o_LEK1 skal inngjerdes.

Alle lekeplasser skal opparbeides og utstyres etter særskilt detaljplan godkjent av Grimstad kommune.

Felles lekeplasser er felles for:

<i>Lekeplass</i>	<i>Felles for boligene i områdene</i>
f_LEK2	Bf4, Bk2
f_LEK3	Bk1
f_LEK4	Bf5, Bf6, Bf8, Bf9, Bb1
f_LEK5 – f_LEK6	Bk3 – Bk5, Bf14

Lekeplassene overtas av Grimstad kommune til drift og vedlikehold.

4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kryss med fv. 420

- 4.1 Byggetegninger for og plan for gjennomføring av kryss o_KV1 og fv. 420 (o_KV0) skal godkjennes av Statens vegvesen. Gang-/sykkelvei syd for fv. 420 gjennomføres senere som del av en sammenhengende trasé.

Offentlige veier

- 4.2 Planen viser senterlinje, veibane m/skulder og sideareal (annen veigrunn). Traséenes høydeprofil kan justeres ved teknisk prosjektering.
- 4.3 Avkjørsler fra offentlig vei er vist på plankartet. Avkjørslene skal utformes og ha sikt i samsvar med de generelle krav i Grimstad kommunes veinormal. Avkjørslenes nøyaktige plassering fastsettes ved gjennomføring.
- Avkjørsel til boligeiendom gnr./bnr. 47/31, 39 etableres som alternativ atkomst til nåværende veiforbindelse via privat vei Moen.
- 4.4 Vei o_KV1 skal tilrettelegges for mulig videreføring til nytt kryss med Kleppekjærveien. Vei o_KV1 skal tilrettelegges for mulig videreføring til nytt kryss med privat vei Moen.

Private veier

- 4.5 Vei f_KV5 er felles for boligene i område Bf2.
- Vei f_KV6 er felles kjørevei for tilliggende boliger i del av områdene Bk2 og Bk5. Veien kan nyttes som gangforbindelse til friområde o_F6 av alle boligene innenfor planområdet.
- Vei f_KV7 er felles kjørevei for boligene i område Bf10. Veien kan nyttes som gangforbindelse til friområde o_F5 av alle boligene innenfor planområdet.
- Vei f_KV9 er felles kjørevei for tilliggende boliger i del av område Bf14. Veien kan nyttes som gangforbindelse til friluftsområdene utenfor planområdet.

Gang-/sykkelvei o_GS1

- 4.6 Utgår.

Gang-/sykkelvei o_GS2

- 4.7 Gang-/sykkelvei o_GS2 kan nyttes som kjøreatkomst til boligeiendommene gnr./bnr. 39/25, 39/36, 39/51 og 39/58.

Parkeringsplasser

- 4.8 Felles parkeringsplasser skal opparbeides med asfaltdekke med inndelte plasser. HC-plasser skal merkes med skilt eller maling.
- Område f_P1 nyttes til besøksparkering for boenhetene i område Bb1, jfr. punkt 2.2. Øvrige plasser er felles for alle boligene innenfor planområdet.
- Områdene f_P2 er felles for boligene i område Bf14. Område f_P3 er felles for boligene i områdene Bk3 - Bk6.

Driftsavkjørsel

- 4.9 Vei a_KV8 nyttes til driftsavkjørsel til jordet på vestsiden (utenfor planområdet).

5.0 GRØNNSTRUKTUR

Friområder o_F1 – o_F6, a_F7

- 5.1 Friområdene skal nyttes til opphold og fri lek. Tiltak som fremmer bruken i tråd med formålet er tillatt, herunder etablering av stier, møteplasser, ski-/akebakker mv. I område o_F5 anlegges ballslette som vist på plankartet.
- 5.2 Det skal utarbeides en overordnet plan/oversikt som viser nærliggende områder og anlegg for friluftsliv, rekreasjon/lek, idrett/sport, turveier og samlingsplasser/utsiktspunkter som er offentlig tilgjengelige.
- 5.3 I område o_F6 (mellom områdene Bk5 og Bf14) kan det etableres driftsavkjørsel for traktor til LNF-områdene på nordsiden.

6.0 HENSYNSSONER

Frisikt – H_140

- 6.1 Siktsoner skal planeres i samme nivå eller lavere enn tilstøtende veg. Det er ikke tillatt å beplante områdene eller nytte områdene slik at fri sikt over 0,5 meter over veiens planum hindres.

Høyspenningsanlegg

- 6.2 For områdene gjelder særskilte restriksjoner fastsatt med hjemmel i egen lov/forskrift.

Infrastruktursoner

- 6.3 Før områdene under høyspentlinjen vist med infrastruktursoner kan bebygges, må høyspentlinjen være fjernet og erstattet med jordkabel.

7.0 REKKEFØLGEKRAV

- 7.1 Kryss med fv. 420 skal være etablert som vist på plankartet før nye boliger innenfor planområdet tas i bruk, med unntak av boligene i områdene Bf1 og Bf2.
- 7.2 Bil- og sykkelparkering skal være etablert i tråd med kravene i punkt 2.2 før det gis brukstillatelse for tilhørende bolig.
- 7.3 Kvartalslek o_LEK1 skal være anlagt før første bolig i området tas i bruk. Felles sandlekeplasser skal være anlagt før den første av boligene som plassen skal betjene iflg. punkt 3.13.
- 7.4 Fellesordninger for post og renovasjon skal etableres i takt med utbyggingen.
- 7.5 Siktsoner skal opparbeides samtidig med veianleggene.
- 7.6 Før brukstillatelse for bygning kan gis må det være etablert tilstrekkelig slokkevannskapasitet iht. gjeldende bestemmelser.
- 7.7 Ballslette i område o_F5 må være etablert før siste bolig i område tas i bruk.
- 7.8 Utbyggingen av området skal skje i takt med skolekapasiteten.

- 7.9 Overordnet plan/oversikt iht. § 5.2, skal være utarbeidet før det gis brukstillatelse til første boenhet i området.

Kommunedelplan

Adresse: Kleppekjærmyra 23, 4885 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 47/54/0/0

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

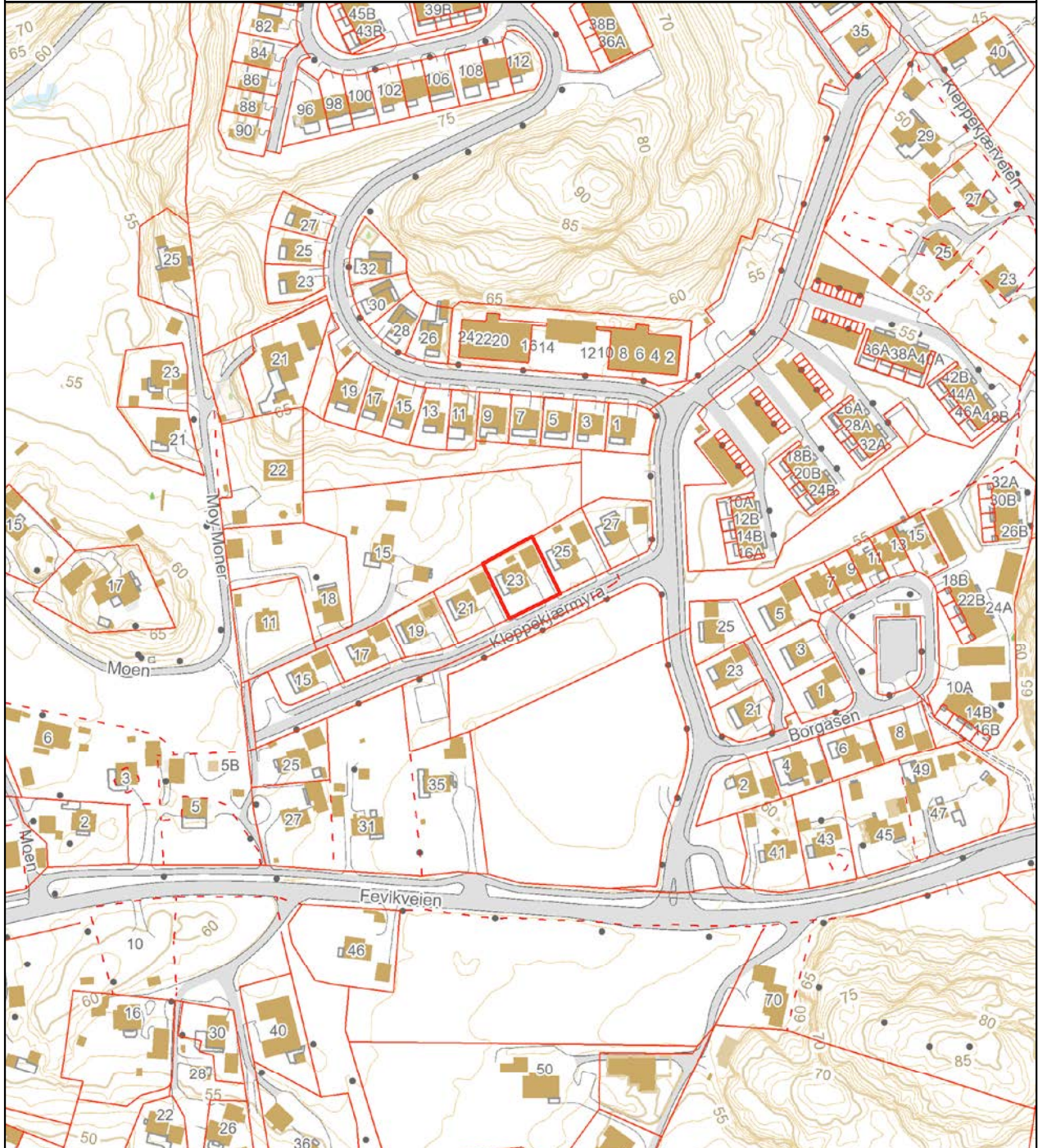
Formål:

Hensynssone:



Grimstad
kommune N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-03-06





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kleppekjærmyra 23
4885 GRIMSTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martine Strand**Telefon:** 936 15 788
E-post: martine.strand@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre