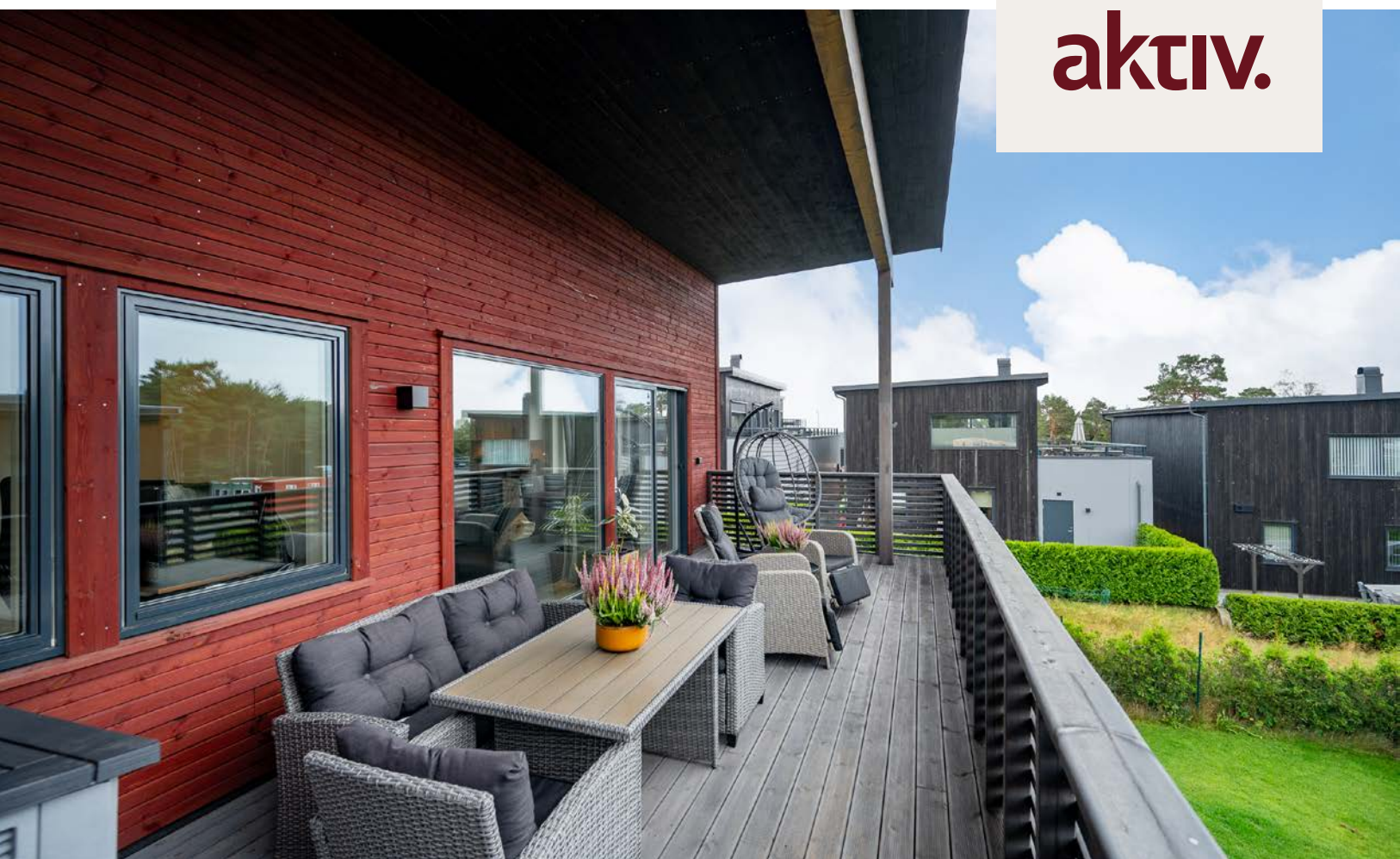


aktiv.





Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder/Partner

Martine Strand

Mobil 936 15 788

E-post martine.strand@aktiv.no

Aktiv Grimstad

Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD. TLF. 400 00 668

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Omkostn.: Kr 71 100,-
Total ink omk.: Kr 2 861 100,-
Felleskostn.: Kr 800,-
Selger: Matias Frøytland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 53/60 kvm
Tomtstr.: 931.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 74, bnr. 205
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1415250011

Nyere selveierleilighet fra 2022 m/2 soverom, verand på 23 kvm. El-bil lader og vannbåren varme

Nyere og gjennomgående leilighet fra 2022, lyst og luftig beliggende, med ypperlige solforhold. Praktisk planløsning med to soverom, romslig bad, stor entré med garderobeplass, delvis åpen stue/kjøkkenløsning. Fra stue er det utgang til hele 23 kvm. veranda med sol fra morgen til kveld. Parkeringsplass med el-bil lader. Isolert utvendig bod. Behagelig med vannbåren varme i hele leiligheten, med unntak av bod og på soverommene.

Beliggende meget barnevennlig i nyere boligfelt vest for Grimstad sentrum. Trivelig boligområde med nærhet til sjøen, natur og flotte turområder. Grei avstand til barnehager, barne- og ungdomsskole. Universitetet i Agder ligger ca 5 km unna. Kort vei til bussforbindelser. Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	52
Energiattest	57
Nabolagsprofil	63
Andre vedlegg	65
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 60 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 53 m² Gang, to soverom, bad, stue og kjøkken.

BRA-e: 7 m² Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

23 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksareal = 60m².

P- rom = 53m².

S- rom = 7m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

931.6 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameie. Pent opparbeidet med asfaltert parkeringsplass. Det er beboerne i 1. etasje som bruker og har ansvar for plen foran de sine leiligheter.

Sameiet har gått til felles innkjøp av felles elektrisk snøskuffe.

Beliggenhet

Beliggende i nyere og barnevennlig i boligfelt vest for Grimstad sentrum. Trivelig

boligområde med nærhet til sjøen, natur og flotte turområder. Grei avstand til barnehager, barne- og ungdomsskole. Kort vei til bademuligheter, båthavn m.m. Støle er en nyere bydel i Grimstad under stadig utvikling.

Adkomst

Fra Grimstad følger du E18 frem til avkjørsel 82/Østerhus. Fortsett langs FV420/ Molland og ta til venstre inn på Støleveien. Følg Støleveien og ta inn til Stølevarden på høyre side. Det vil bli skiltet til visning og leiligheten er merket med AKTIV til salgs plakat. Velkommen til visning!

Bebyggelsen

Nyere boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager i Østerhus/Holvika området. Det er regulert for egen barnehage på Støle.

Skolekrets

Holvika barne-og ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass nede ved veien.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 02.09.2025 av takstmann Erik Sørensen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse:

OneCo Elektro AS har installert ladeanlegg for Elbil i Mars 2023. OneCo Elektro AS har også rettet avvik som ble

funnet under kontroll gjennomført av El-Tilsynet AS 05.12.2024. Centrum Elektro AS har byttet flere lysbrytere til

Zigbee smart lysbrytere i November 2024. Agder El installasjon AS har rettet avvik som ble funnet under kontroll

gjennomført av El-Tilsynet AS 05.12.2024.

Arbeid utført av OneCo Elektro AS, Centrum Elektro AS, Agder El installasjon AS

Pkt. 12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja: Beskrivelse: El-Tilsynet AS utførte kontroll på anlegget 05.12.2024. Avvik ble rettet av OneCo AS og Agder El installasjon AS. Se vedlegg "Forhåndsvarsel om vedtak.pdf" for detaljer om avvikene.

Pkt. 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja - Beskrivelse: Type-2 ladeanlegg for elbil av typen QUDO, er montert på stolpe ved biloppstillingsplass. Laderen er koblet direkte til egen sikring i leilighetens sikringsskap.

Pkt. 16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse VM Bygg AS byttet et terrassebord i Juni 2023.

Arbeid utført av VM Bygg AS

Pkt. 19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Ja - Beskrivelse: Stølevarden/Stølehalvøya er under utbygging slik som vist i kommunens vedtatte reguleringsplaner. Se Grimstad kommunes nettside for flere detaljer.

Tilleggs kommentarer:

Velforening: Det vil bli dannet en velforening for boligfeltet med pliktig medlemskap.

Integrert kjøle og fryseskap: Nederste skuff i kombinert

kjøle og fryseskap har en sprekk.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje med trapp opp til eget inngangsparti. Her er utvendig bod på 7 kvm.

Gang, stue/kjøkken, to soverom og bad.

Standard

Velkommen inn til denne lekre hjørneleiligheten som var ferdigstilt i 2022.

Behagelig med vannbåren varme i hele leiligheten med unntak av bod og soverom.

Leiligheten har en gjennomgående god standard, malt i behagelige farger.
Leiligheten har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og gir en fin romfølelse.

Overbygd inngangsparti.

Flislagt entré med varme i gulv.
God plass til ytterklær og sko i garderobeskap.

Lekker kjøkken med fine fargevalg og praktisk løsning.
Innredning fra Aubo kjøkken med integrert oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og kjøleskap med frys.

Stuen har godt med vinduer og fine møbleringsmuligheter.

Leiligheten har to soverom med fin størrelse. Hovedsoverommet har godt med garderobeplass.

Badet er innredet med Aubo baderomsinnredning, dusjnisje, toalett og nisje med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Plisségardiner på kjøkken og soverom.
Yale doorman dørlås.

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

Forhold som har fått TG2:
Ingen.

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber fra Telia og Altibox/Afiber.

Parkering

Parkering på fellestomt. Denne leiligheten har fått installert el-bil lader som følger leiligheten.

Solforhold

Solrikt beliggende med sol fra tidlig morgen til sene kvelden.

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

1174846

Diverse

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i gang, stue/kjøkken og på bad. Ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info 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.energimerking.no. Se vedlagte energiattest.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 790 000

Kommunale avgifter

Kr 14 708

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr kr. 4 819,-, eiendomsskatt kr. 2 203,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Boligen har vannmåler og beløpet vil kunne variere utifra bruken av mengde vann.

Formuesverdi primær

Kr 679 042

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 716 167

Formuesverdi sekundær år

2023

Velforening

Det opplyses fra selger at det vil opprettes en velforening som det vil bli pliktig medlemskap i.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/4

Felleskostnader inkluderer

Felles forsikring av bygget.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 800

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Stølevarden 77-83

Organisasjonsnummer

830562672

Om sameiet

Sameiet består av fire seksjoner. De har iflg. styreleder ikke ordensregler eller vedtekter, regnskap eller budsjett.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med husdyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

Jan Fredrik Reiersølmoen

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 74, bruksnummer 205, seksjonsnummer 3 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:

4202/74/205/3:

02.10.1843 - Dokumentnr: 900878 - Utskifting

Overført fra: Knr:4202 Gnr:74 Bnr:205

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1844 - Dokumentnr: 900047 - Utskifting

Overført fra: Knr:4202 Gnr:74 Bnr:205

Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.1846 - Dokumentnr: 906815 - Utskifting

Overført fra: Knr:4202 Gnr:74 Bnr:205

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1921 - Dokumentnr: 900107 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv

Overført fra: Knr:4202 Gnr:74 Bnr:205

Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.1923 - Dokumentnr: 900138 - Skjønn

Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv

Overført fra: Knr:4202 Gnr:74 Bnr:205

Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1978 - Dokumentnr: 1101 - Fredningsvedtak

Bestemmelse om skjærgårdspark

Overført fra: Knr:4202 Gnr:74 Bnr:205

Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1985 - Dokumentnr: 628 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:4202 Gnr:74 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1988 - Dokumentnr: 3539 - Jordskifte
Overført fra: Knr:4202 Gnr:74 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1992 - Dokumentnr: 2561 - Erklæring/avtale
GODKJENNING AV GRENSER.
Overført fra: Knr:4202 Gnr:74 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2002 - Dokumentnr: 7803 - Bestemmelse om kloakkledn
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:4202 Gnr:74 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.2014 - Dokumentnr: 12052 - Jordskifte
Jordskiftesak 0900-2013-0046 Støle
Aust-Agder jordskifterett
Overført fra: Knr:4202 Gnr:74 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.2019 - Dokumentnr: 596655 - Jordskifte
18-132369RFA-JARD Brunåsen
Aust-Agder Jordskifterett
Grensefastsetting og fradeling
Overført fra: Knr:4202 Gnr:74 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2022 - Dokumentnr: 1070494 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/4

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.11.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Parkeringsplassen tilhører sameiet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse, tilhører reguleringsplan Stølehalvøya, datert 30.6.2020.

Det skal settes opp flere boliger i front på Stølevarden.

Kommuneplan

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

Formål: Boligbebyggelse nåværende

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

69 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

71 100 (Omkostninger totalt)

82 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

84 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 861 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 872 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 874 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 71 100

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 19 900 Markedspakke
- 7 900 Oppgjørsvederlag
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 900 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

09.09.2025



Denne leiligheten har installert egen el-bil lader som går på denne leilighetens strømforbruk.

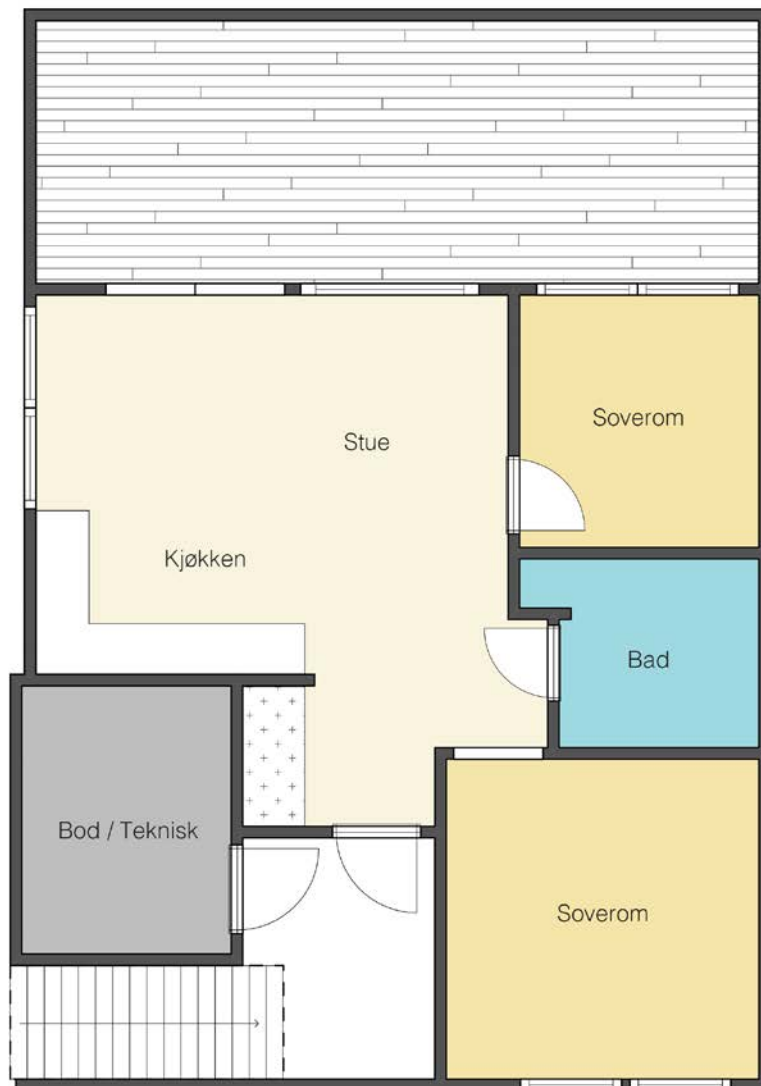


Felles parkeringsplass for beboerne i sameiet.



God plass til parkering. Det er avsatt ca. 1,5 biler pr. leilighet,

Plantage



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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Pent, hvitt kjøkken med integrerte hvitevarer.
Stekeovn, induksjonstopp, kjøl/frys,
ventilator, samt oppvaskmaskin medfølger.



















Pent, flislagt bad med dusjnisse med rainshower, hvit baderomsinnredning og speil med lys. Nisje til vaskemaskin, det er også plass til tørketrommel på toppen.

Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Stølevarden 79

4887 Grimstad

Gnr: 74 Bnr: 205 Snr: 3



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 732358

Opprettet: 02.09.2025

Utskrift: 04.09.2025



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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

NITO

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Utvendig befaring gjelder kun for denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
4 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
23 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

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
0 stk

TG 3
0 stk

TG IU
3 stk

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Stølevarden 79

4887 Grimstad

Gnr.: 74 Bnr.: 205 Snr.: 3

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 02.09.2025
Utskrift: 04.09.2025

Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet av nyere dato beliggende på en solrik tomt.

Den generelle tilstanden utvendig virker god.

Innvendig er det liten grad av bruksslitasje.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Matias Frøytland	Rekvirert dato:	25.08.2025
------------	------------------	-----------------	------------

Besiktigelse

Til stede:	Matias Frøytland Takstingeniør Erik Sørensen	Besiktigelsesdato:	02.09.2025
------------	---	--------------------	------------

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse:	Stølevarden 79, 4887 Grimstad	Kommunnr:	4202	Kommune:	Grimstad
----------	-------------------------------	-----------	------	----------	----------

Gnr	Bnr	Snr
74	205	3

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Matias Frøytland
-------------------	------------------



Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	23.08.2025	

Tomteopplysninger

Tomten

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

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og opparbeid.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår

2022



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
2. etasje	53	7	23
Sum BRA:		60	

Romfordeling

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

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 60m².

P- rom = 53m².

S- rom = 7m².



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundet bygningen.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

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

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

Grunnmur

Grunnmur består av såle på mark.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring

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

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

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

TG 1

Kledning

Kledning er av type stående og noe liggende, er lektet ut i fra vindsperre, virker ok.

Stølevarden 79

4887 Grimstad

Gnr.: 74 Bnr.: 205 Snr.: 3

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 02.09.2025

Utskrift: 04.09.2025

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 ytterdører er i tre med isolerglass, virker ok.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG IU

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse side syd.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

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

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med papp, er ikke innsisert pga. manglende tilgang. Undertak består av plater.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet har fall mot sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran synlig i sluk, må forvente membran montert på alt av våtsoner. Ferdigattest er dokumentasjon på uavhengig kontroll.

Stølevarden 79

4887 Grimstad

Gnr.: 74 Bnr.: 205 Snr.: 3

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 02.09.2025

Utskrift: 04.09.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



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 uten dreneringsspalte under, dusjhjørne og avløp til vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. innredning bak rør til dusjen og alder på leiligheten.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med laminatparkett.

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.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Stølevarden 79

4887 Grimstad

Gnr.: 74 Bnr.: 205 Snr.: 3

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 02.09.2025

Utskrift: 04.09.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Takhøyde

Takhøyde er ivarettatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 1

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.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Fellesareal

NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

Tilstandsrapport/fellesareal.

Vurdering / Avvik

Fellesareal:

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i utvendig bod, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i utvendig bod, er mangelfullt merket.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder à 200 liter montert i utvendig bod.



TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventilasjonsanlegg montert.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i utvendig bod på vegg syd.
Hovedsikring 40 ampere, 12 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2022	
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)?	2024	EL. billader og div. dimmere og brytere.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei 2024	Ingen dokumentasjon fremlagt.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branttilløp 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?		
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 (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?		
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.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?		

Stølevarden 79

4887 Grimstad

Gnr.: 74 Bnr.: 205 Snr.: 3

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 02.09.2025

Utskrift: 04.09.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Nei	

Signatur

Signatur	
Rykene - 04.09.2025 Sted - Dato	 ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grimstad	
Oppdragsnr.	
1415250011	

Selger 1 navn
Matias Frøyland

Gateadresse	
Stølevarden 79	

Poststed	Postnr
GRIMSTAD	4887

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1415250011

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: MF

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

OneCo Elektro AS har installert ladeanlegg for Elbil i Mars 2023. OneCo Elektro AS har også rettet avvik som ble funnet under kontroll gjennomført av EI-Tilsynet AS 05.12.2024. Centrum Elektro AS har byttet flere lysbrytere til Zigbee smart lysbrytere i November 2024. Agder EI installasjon AS har rettet avvik som ble funnet under kontroll gjennomført av EI-Tilsynet AS 05.12.2024.

Arbeid utført av

OneCo Elektro AS, Centrum Elektro AS, Agder EI installasjon AS

Filer

[Sluttkontroll Centrum electro.pdf](#)

[Sluttkontroll_-_Samsvarserklæring_\(EI_bil_lader\).pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

EI-Tilsynet AS utførte kontroll på anlegget 05.12.2024. Avvik ble rettet av OneCo AS og Agder EI installasjon AS. Se vedlegg "Forhåndsvarsel om vedtak.pdf" for detaljer om avvikene.

Filer

[Forhåndsvarsel om vedtak.pdf](#)

[Sak avsluttet.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Type-2 ladeanlegg for elbil av typen QUDO, er montert på stolpe ved biloppstillingsplass. Laderen er koblet direkte til egen sikring i leilighetens sikringskap.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

VM Bygg AS byttet et terrassebord i Juni 2023.

Arbeid utført av

VM Bygg AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Stølevarden/Stølehalvøya er under utbygging slik som vist i kommunens vedtatte reguleringsplaner. Se Grimstad kommunes nettside for flere detaljer.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Velforening: Det vil bli dannet en velforening for boligfeltet med pliktig medlemskap. Integrert kjøle og fryseskap: Nederste skuff i kombinert kjøle og fryseskap har en sprekk.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1415250011

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Matias Frøyland	07bc4e4da4204035c3d2 c8c5e42e3100b3264568	23.08.2025 10:45:29 UTC	Signer authenticated by One time code

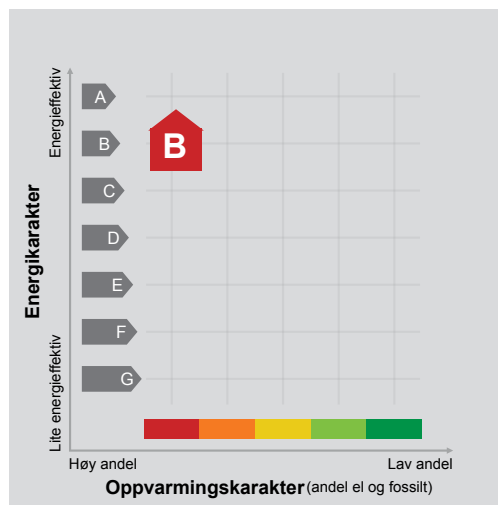
Document reference: 1415250011

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Stølevarden 79
Postnummer	4887
Sted	GRIMSTAD
Kommunenavn	Grimstad
Gårdsnummer	74
Bruksnummer	205
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301080523
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-166209
Dato	09.09.2025



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

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

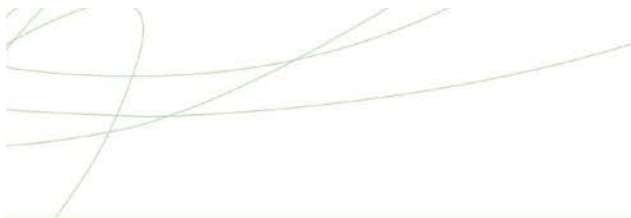
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tiltak utendørs**

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

- **Slå el.apparater helt av**

- **Montere automatikk på utebelysning**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår 2022
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 59
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 15: 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.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 16: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**

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

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Nabolagsprofil

Stølevarden 79

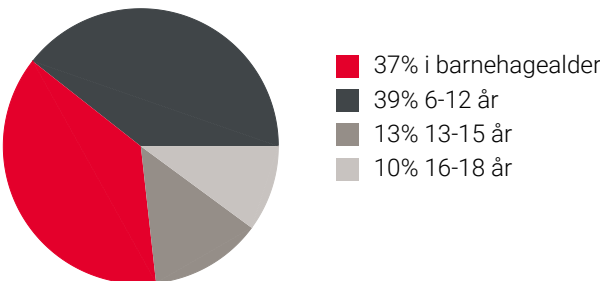
Offentlig transport

🚗 Støleveien Linje 140	4 min 🚗 2.4 km
🚆 Rise stasjon Linje R50	22 min 🚗 23.2 km
✈️ Kristiansand Kjevik	36 min 🚗

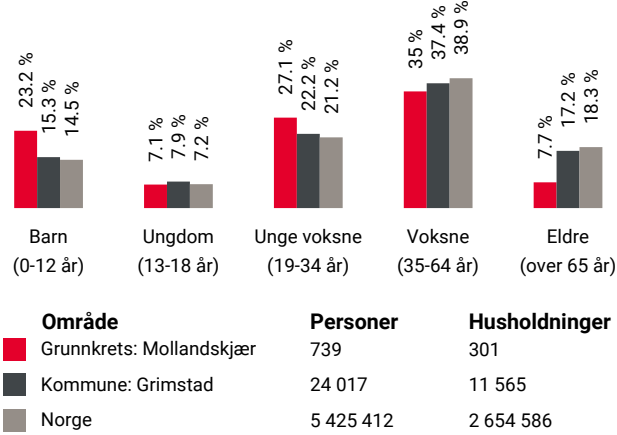
Skoler

Holviga barneskole (1-7 kl.) 426 elever, 24 klasser	7 min 🚗 4.3 km
Frivoll skole (1-7 kl.) 157 elever, 12 klasser	9 min 🚗 7.1 km
Jappa skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	10 min 🚗 7.5 km
Holviga ungdomsskole (8-10 kl.) 173 elever, 10 klasser	7 min 🚗 4.3 km
Drottningborg ungdomsskole (8-10 kl.) 178 elever, 14 klasser	9 min 🚗 6.5 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	9 min 🚗 6.4 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	15 min 🚗 12.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

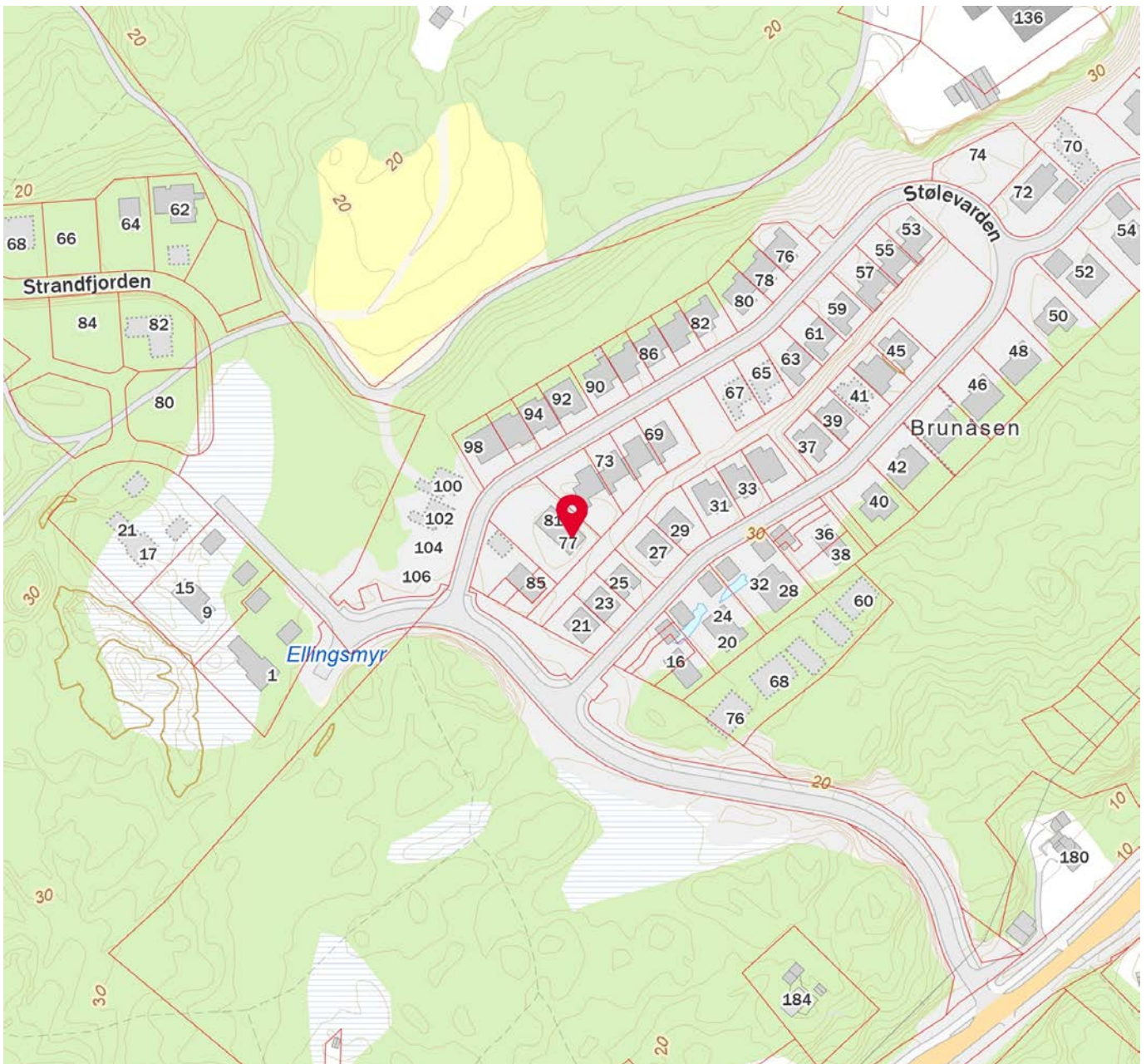
Østerhus barnehage (1-5 år) 48 barn	7 min 🚗 4.2 km
Alven eventyrbarnehage i Trollvika (1-5 ... 20 barn	8 min 🚗 4.8 km
Hokus Pokus barnehage Grimstad (1-5 ... 115 barn	8 min 🚗 5.4 km

Dagligvare

Joker Holvika PostNord	7 min 🚗 4.5 km
Coop Extra Øygårdsdalen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 🚗 5.7 km

Sport

⚽ Lillemyr vel løkke Ballspill	6 min 🚗 3.9 km
⚽ Langemyr skole Aktivitetshall, fotball	7 min 🚗 4.2 km
🏊 Family Sports Club Grimstad	8 min 🚗
🏊 Studio Day	8 min 🚗



Grimstad Kommune

Postboks 123
4891 GRIMSTAD
Tlf. 37 25 03 33
postmottak@grimstad.kommune.no



Megleropplysninger

1900 Kommunale avgifter og gebyr:

Stølevarden 79, 4887 Grimstad

74/205/0/3

Kommunale avgifter og gebyr utgjør pr termin:

Eiendom: 515163 - 74/205/0/3 - Stølevarden 79					
Produkt	Beskrivelse	Enh	Ant.	Enhetspris	Netto
603510	Eiendomsskatt bolig 01.08.2025 - 01.09.2025 612 000 x 3,60 promille Årspris 2 203	Pr termin	1,00	183,58	183,58
604150	Abonnement vann 01.08.2025 - 31.08.2025 1,00 stk Årsbeløp kr 1 450	(M) Pr termin	1,00	120,81	120,81
604170	Vann m3 31.07.2025 - 31.08.2025 9,00 m3 å kr 7,80 pr m3	(M) Pr termin	1,00	70,20	70,20
604186	Vannmålerleie dimensjon t.o.m. 25mm 01.08.2025 - 31.08.2025 1,00 stk Årsbeløp kr 368	(M) Pr termin	1,00	30,66	30,66
604203	Abonnement avløp 01.08.2025 - 31.08.2025 1,00 stk Årsbeløp kr 2 457	(M) Pr termin	1,00	204,79	204,79
604270	Avløp m3 31.07.2025 - 31.08.2025 9,00 m3 å kr 14,50 pr m3	(M) Pr termin	1,00	130,50	130,50
Netto:					740,54
Brutto:				NOK	824,08

Mva. middels sats 15% (M): **NOK 83,54** Grunnlag **NOK 556,96**

Ved spørsmål om faktura, vennligst kontakt Faktura og regnskap, på tlf. 37 25 03 00

Det er 12 terminer i året.

Ref:

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 kartemaer 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.



PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE

Tegninger:
Vedlegg til seksjonering
21/6-2022



Landmåler
Sør as

AREALER	
P-ROM	53.1 M2
S-ROM	6.6 M2
BRUKSAREAL (BRA)	59.0 M2
TOTAL	238.0 M2
BEBYGD AREAL (BYA)	
TOTAL	191.1 M2

ALLE FIRE LEILIGHETENE SKAL HA VANNBÅREN VARME I
ENTRE, BAD OG STUE/KJØKKEN. VARMEKILDE SKAL VÆRE
ELEKTRISK.

AREALENE PÅ PLANTEGGINGENE ER NETTOAREAL PÅ HVERT ROM
(IKKE BRUKSAREAL). I AREALBOKSEN STÅR BRUKSAREAL (BRA) OG
BEBYGD AREAL (BYA). ALL MÅLSETTING OG AREALANGIVELSE ER
FRA REISVERKET/KONSTRUKSJONENE. NÅR ROMMENE BLIR UTFØRT
OG KLEDD INNVIKLEND, BLIR ROMMÅLENE OG AREALENE LITT MINDRE
ENN DET SOM ER PÅFØRT TEGNINGENE.

REV	REDA	AND	ENDRINGER	LEDEL	SEN	DATE
VM EIENDOM AS - STØLEVARDEN 77-83						
20.11.2021	Rev. 1	Rev. 2	Rev. 3	Rev. 4	Rev. 5	Rev. 6
20.11.2021	Rev. 1	Rev. 2	Rev. 3	Rev. 4	Rev. 5	Rev. 6
FIREMANNSBOLIG				02 ARKITEKTER AS		
GAR 74, SNR 133, GRIMSTAD KOMMUNE				NEDRE TYNDHOLMSVEI 10		
PLANTEGGINGER				4530 AREAL		
				30A3-21		



2D ARKITEKTER
2D ARKITEKTER AS
Kongsvingerveien 10
0680 Moss
Tlf: 91 40 40 00
www.2d-arkitektur.no



Tegninger.
Vedlegg til seksjonering.
21/6-2022



Landmåler
Sør as

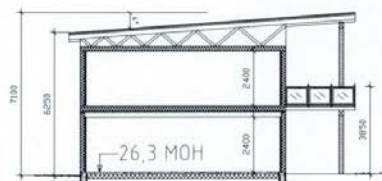


Q2 Arkitekter
Kontor: Høyre, Njålsholmen 82
4040 Årnes
Postboks: Torshov 12, 0682 Årnes
Telefon: 90 00 00 00
jar@q2arkitekter.no
www.q2arkitekter.no

REV	INDEX	ART	DRUKKELINJE		SKALA	DATE
VM EIENDOM AS - STØLEVARDEN 77-83						
Dato:	28.11.2021	Arbeid / Oppgave:	JAN/2022	Skala:	1 : 100	Q2 ARKITEKTER AS
Prosjekt:	30B3-21	Oppgave:		Oppgave nr.		NEDRE TYNHOLMSVEI 10 LØST ARENDEL
FIREMANNSBOLIG				30B3-21		
GNR 74, BNR 133, GRIMSTAD KOMMUNE						
FASADER						
Fasading				Løst		

YTTERVEGGER:
 - STÅENDE KLEDNING 23X48MM UTELEKTING OG 36X48MM KRYSSLEKTING
 - LIGGENDE KLEDNING 23X48MM UTELEKTING MED MUSEBÅND
 - FURU 19X148MM DF TETT - LÅVERØD, MARNAR BRUK ROYAL
 - FURU 19X148MM DF 60 GRADER FUG - LÅVERØD, MARNAR BRUK ROYAL
 - 9MM GU-GIPS
 - 198X36MM ISOLERT STENDERVERK
 - 0,15 DAMPPERRE
 - 48X48MM ISOLERT UTELEKTING
 - 13MM GIPS
 - STENDERE C-E 600MM

GULV I 2. ETASJÉ:
 - PARKETT
 - TRINNLYDPLATER
 - 200MM MINERALULL
 - 2 LAG GIPS PÅ LEKTER OPPHENGTE I BØYLER
 - 200MM NEDFORING FOR VENTILASJONSRØR



SNITT

FUNDAMENTERING OG DRENERING
 VURDERES UT FRA STEDLIGE FORHOLD.

TAK:
 - PAPPTÈKKING
 - 18MM OSB-PLATER
 - 400/600MM GITTERDRAGERE
 - 300 MM MINERALULL
 - DAMPPERR
 - GIPSPLATER/PANEL

TERRASSE:
 - TERRASSEBORD
 - 30X48MM LEKTER
 - EVT OPPKLØSING VED SKRÅTT UNDERLAG
 - ASFALT/PAPP
 - 18MM OSB-PLATER
 - BJELKELAG, BRANNSOLERT
 - PLATER OG PANEL UNDER
 - TERRASSEGULVET SKAL BYGGES SOM EIO DEKKE
 (FOR Å HINDRE BRANNSMITTE MELLOM ETASJENE)

GULV I 1. ETASJÉ:
 - 100MM ARMERT BETONGGULV
 - EKSPANDERT POLYSTYREN
 - 0,20 PLASTFOLIE / RADONSPERRE
 - PUKK / DRENERENDE MASSE



Per Strömberg
 Byggesjef, Helse Sør-Øst AS
 0404 Arkitekt
 Perström, Torshov 12 0404 Arkitekt
 Mobil: 980 51 40 00
 perstrom@o2arkitektur.no
 www.o2arkitektur.no

REV	BRUK	AVT	ENDRINGEN LØSSES	SKA	DATO
VM EIENDOM AS - STØLEVARDEN 77-83					
Dato:	25.11.2021	Rev.:	1	100	O2 ARKITEKTER AS
Prosjekt:	30C3-21	Arkitekt:			NEDERE TYHOLMVEI 10 4150 ARENDAL
FIREMANNSBOLIG				Drøyt 10	Drøyt 10
GAR 74, BNR 133, GRØYSTAD KOPPELNE				30C3-21	
SNITT					
Tegning		Ark.		Drøyt 10	

Ordre: 80167



Eiendom: 4202-74/205/0/3

Stølevarden 79

4887 Grimstad

K42020014 Vei, vannforsyning og avløpsforhold

OYSTEIN.KIRKNES@PROCONET.NO, 20.08.2025 12:26:

Leveret til kunde

Eiendommen er tilkopleet offentlig VA og har vannmåler. Offentlig vei.



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 15.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4202	Gårdsnr.	74	Bruksnr.	205	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Stølevarden 79, 4887 GRIMSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Renovasjon	4 818,60 kr
Sum	4 818,60 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Nedgravd Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1445.58	1/1	0 %	1 445,58 kr
Restavfallsgebyr Nedgravd	25%	1 stk	3373.01	1/1	0 %	3 373,01 kr
					Sum	4 818,59 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTELEVERING 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.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 74/205/0/3



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 932 m²
Dato: 2025-08-15



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

Kommuneplan

Adresse:

Gnr/Bnr: 74/205/0/3

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

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

Formål: Boligbebyggelse nåværende



Grimstad
kommune

N

Målestokk:

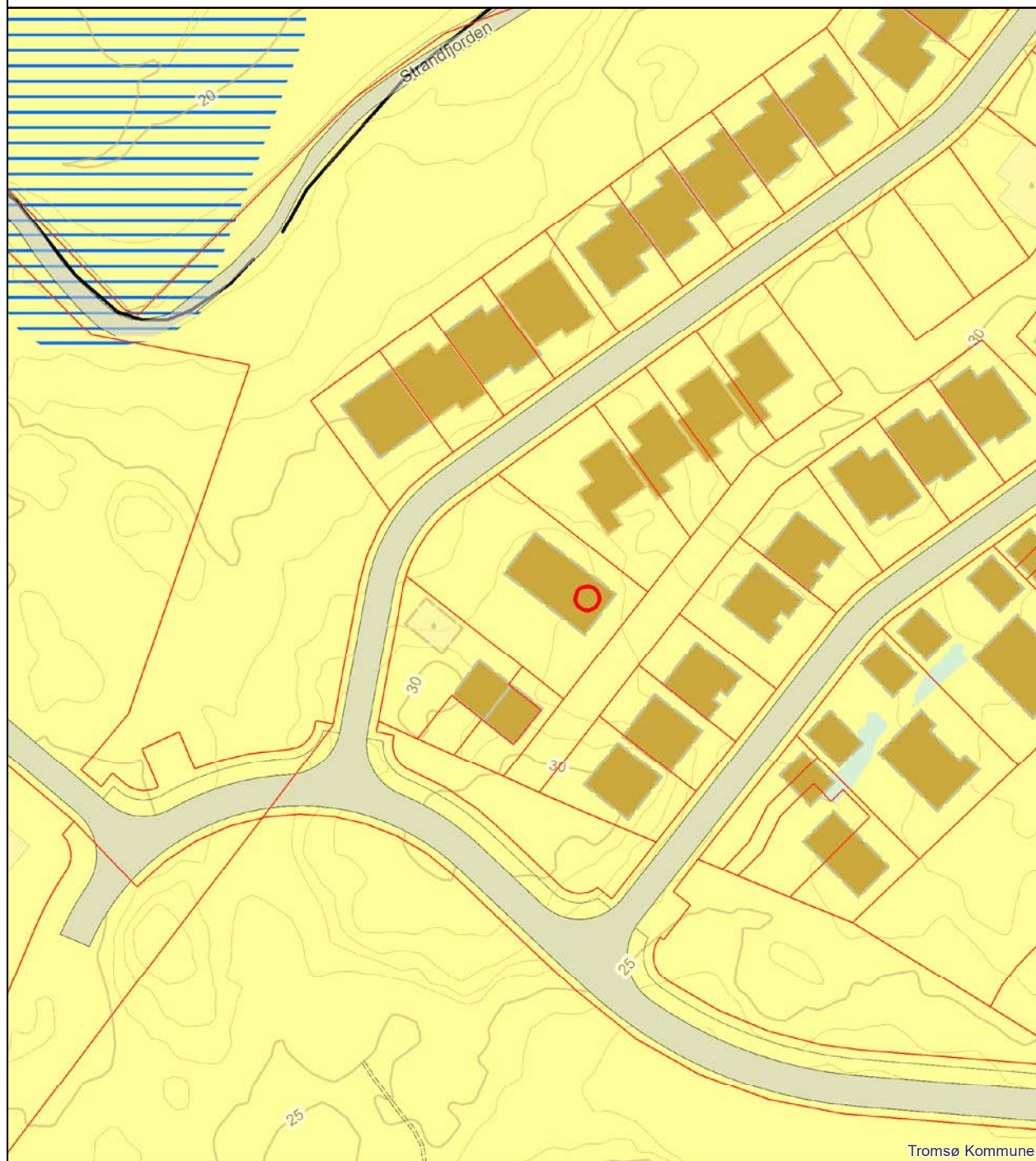
1:1,000

Dato:

2025-08-15



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, VERN VASSDRAG
- KpGjennomføringSone, GJENNOMFØRINGSSONE
- KpBåndleggingSone, BÅNDLAGT ETTER LOV OM NATURVERN

KpArealformalOmrade

KAO_Presentasjon

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

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

DETALJREGULERING FOR:

STØLEHALVØYA BOLIGOMRÅDE

PLANBESTEMMELSER

Plankartets dato: 05.01.18 **Bestemmelsenes dato:** 05.01.18

Plankartet rev. sist: 10.10.18 **Bestemmelsene rev. sist:** 10.10.18

Vedtatt av bystyret: 29.10.18 – sak18/139

Revidert: 23.03.20

Revisjon 23.03.20 vedtatt av Teknisk utvalg: **Sak:**

1.0 GENERELT

1.1 Virkeområde

Disse bestemmelser gjelder for område som er vist med reguleringsplangrense på plankartet.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres for følgende formål i henhold til plan og bygningslovens §12-5:

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

<i>Boligbebyggelse - frittliggende</i>	<i>Bf</i>
<i>Boligbebyggelse – konsentrert</i>	<i>Bk</i>
<i>Fritidsbebyggelse</i>	<i>BFF</i>
<i>Næringsbebyggelse</i>	<i>NI</i>
<i>Energianlegg, trafo</i>	<i>o_E</i>
<i>Avløpsanlegg</i>	<i>o_AV</i>
<i>Renovasjon</i>	<i>f_RA</i>
<i>Lekeplass</i>	<i>f_LEK/o_LEK</i>
<i>Bebyggelse og anleggsformål</i>	<i>BT</i>

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

<i>Kjørevei - offentlig</i>	<i>o_KV</i>
<i>Kjørevei - felles</i>	<i>f_KV</i>
<i>Kjørevei - privat</i>	<i>a_KV</i>
<i>Fortau</i>	<i>o_FT</i>
<i>Annen veigrunn - tekniske anlegg</i>	<i>-</i>
<i>Parkeringsplasser</i>	<i>f_P</i>

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

<i>Frømråde</i>	<i>a_F</i>
<i>Badeområde</i>	<i>a_LB</i>

Landbruks-, natur- og friluftsområder

Landbruksformål *L*

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Badeområde *a_VB*

Friluftsområde i sjø og vassdrag *o_FS*

1.3 Hensynssoner (pbl §12-6)

Faresoner - høyspenningsanlegg, trafo *H370*

Hensynssone – bevaring av kulturmiljø *H570*

Hensynssone – båndlegging etter kulturminneloven *H730*

2.0 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Uteoppholdsareal

Frittliggende småhusbebyggelse skal disponere minst 100 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Eneboliger med hybelleilighet må i tillegg disponere minst 20 m².

Konsentrert småhusbebyggelse (flermannsboliger/leilighetsbygg, eneboliger i kjede/rekke mv.) skal disponere minst 50 m² uteoppholdsareal pr. boenheter. Del av arealet kan være felles for flere boenheter.

Uteoppholdsområdene skal tilrettelegges i samsvar med Normal for utomhusanlegg i Grimstad kommune. Situasjonsplanen til byggemeldingen skal vise hvordan kravet til uteoppholdsarealer skal innfris.

2.2 Parkering

Antall parkeringsplasser skal minst tilsvare følgende krav:

<i>Boligstørrelser i BRA</i>	<i>Min. antall p-plasser</i>
Mindre enn 65 m ²	1,0 plasser pr. boenhet
Mellom 65 og 85 m ²	1,5 plass pr. boenhet
Over 85 m ²	2,0 plass pr. boenhet

I områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse kan parkeringsplassene eller del av plassene etableres i nærliggende fellesanlegg.

Ved opparbeidelse av felles besøksplasser skal minst 5 % av plassene dimensjoneres for rullestolbrukere, med minstemål 4,0 x 5,0 meter.

I bygg med mer enn 6 boenheter skal det etableres særskilt sykkelparkering med min. 1 plass pr. boenhet. Plassene skal utformes og plasseres i tråd med kravene i bestemmelsene i kommuneplan vedtatt 31.08.15.

Plassering av garasje skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med bolighuset.

2.5 Terrengbehandling, forstøtningsmurer

Det skal legges vekt på å oppnå funksjonelle og estetisk gode løsninger for terrengsprang og overganger mellom tomter/tekniske anlegg og naturlig terreng. Bygge- og anleggs-områder kan opparbeides ut til formåls-/tomtegrense. Forstøtningsmurer kan plasseres i formåls-/tomtegrense.

Tomter skal grovplaneres inn til biloppstillingsplass og boliginngang i nivå med tilstøtende atkomstvei. For å tilpasse planeringen best mulig til omkringliggende terreng og for å sikre avrenning fra tomten, kan tomte høyden senkes eller heves inn til 1,0 meter.

Områder avsatt til grønnstruktur kan fylles opp med vegetasjonsmasser dersom dette har til hensikt å gjøre områdene mer tilgjengelige og når dette gjøres for å redusere/utjevne overganger mellom opparbeidet og naturlig terreng. Grønnstrukturområder mellom tomtearealer og mellom tomtearealer og vei, kan på tilsvarende måte nyttes til fyllinger og skjæringer. Sammenhengende fyllinger, skjæringer og murer skal ha en enhetlig utførelse.

Grønnstrukturområder kan nyttes til fordryningsmagasin for overvann etter nærmere godkjenning av Grimstad kommune.

Områdene Bk13 – Bk16 kan heves og planeres i nivå med tilstøtende veier og tomtearealer.

2.6 Universell utforming

Minimum 30 % av boligene med tilhørende uteareal skal kunne tilrettelegges etter kravene i byggeteknisk forskrift om tilgjengelighet for alle.

2.7 Utbyggingsetapper

Ved etappevis opparbeidelse og utbygging fastsettes inndeling av etapper i samråd med kommunen ved teknisk prosjektering og gjennomføring.

2.8 Brannvann

Slokkevannskapiteten i områdene må tilfredsstillende kravene i byggeteknisk forskrift.

2.9 Strømforsyning

Trafokiosker skal primært plasseres i områder avsatt til formålet. Ved behov kan trafokiosker også plasseres på andre egnede steder. Bygninger må ikke plasseres i siktsoner eller slik at dette vanskeliggjør veivedlikehold.

2.10 Radon

Grunnen i område må undersøkes for evt. radongass. Ved avgassing som overskrider gjeldende maksimumsverdier, må nødvendige tiltak gjennomføres etter krav fra helsemyndighetene. Undersøkelser kan utelates ved bruk av radonsperre mot undergrunnen.

2.11 Avkjørsler og kryss

Avkjørsler fra offentlig vei er vist med pilsymbol. Avkjørslenes eksakte plassering tilpasses disponering av tomten. Avkjørsler skal utformes og ha friskt i tråd med gjeldende

krav i veinormalene for Grimstad kommune. Kryss med fv. 41 skal utformes etter kravene i vegvesenets veinormaler N100.

2.12 Kyststi

Stier som er markert på kartet skal opparbeides i takt med utbyggingen.

3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Boligbebyggelse - frittliggende

3.1.1 Arealbruk/utnyttelse

Områdene avsatt til frittliggende boligbebyggelse kan nyttes til eneboliger med tilhørende anlegg. Tillatt utnyttelse er fastsatt i BYA i % av netto tomt. Utvendig biloppstillingsplass som er nødvendig for å oppfylle kravet om parkeringsdekning, skal medregnes i BYA med 18 m² pr. plass.

I område Bf8 kan det oppføres inn til 2 boliger. Tomtegrense mellom boenhetene fastsettes ved gjennomføring.

Eneboliger kan ha tilleggsleilighet/hybel med størrelse inn til 65 m² BRA.

3.1.2 Takform, høyder og utforming

Bebyggelsen kan, med unntakene i andre tredje avsnitt, ha saltak, pulttak eller flatt tak. For høyder gjelder plan- og bygningslovens generelle krav. Frittliggende garasjer og boder skal ha samme takform som hovedhuset. Garasjer som bygges sammen med bolighuset kan ha skråtak eller flatt tak evt. med takterrasse.

Bebyggelsen i område Bf19 må ha pulttak eller flatt tak med maks gesimshøyde 7,0 m regnet fra laveste terreng rundt bygget. Bebyggelsen må ha underetasje mot vest. Forstøtningsmurer kan ikke være høyere enn 2,0 meter målt fra naturlig terreng langs plangrensen mot vest.

Bebyggelsen i områdene Bf23-2, Bf24, Bf25, Bf29-2 og Bf30 må ha pulttak eller flatt tak med maks gesimshøyde 7,0 meter.

3.1.3 Minsteavstander

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene på plankartet. Hvor det ikke er vist byggegrenser gjelder plan- og bygningslovens generelle bestemmelser.

Følgende tiltak/bygninger er unntatt fra byggegrense/lovens generelle krav:

- a) Garasjer/carporter (frittliggende eller sammenbygd med boligen) kan plasseres 1,5 m fra formåls-/tomtegrense. Garasje som plasseres vinkelrett eller skrått på offentlig vei må plasseres minst 5,0 m fra formåls-/tomtegrense mot vei.
- b) Halvtekker, overbygg, terrasser, balkonger, trapper og lignede kan plasseres 1,5 meter fra formåls-/tomtegrense. Unntaket gjelder ikke mot offentlig vei.

Plassering av bebyggelse og konstruksjoner må ikke komme i konflikt med siktsone.

3.1.4 Særskilte bestemmelser

Bebyggelsen kan ha underetasje, forutsatt at alle boligene i samme gruppe/rekke med tilsvarende terreng har en ensartet løsning. Bebyggelsen i områdene Bf10 – Bf14 må ha underetasje mot vei o_KV4.

3.2 Boligbebyggelse – konsentrert

3.2.1 Arealbruk/utnyttelse

Områdene kan nyttes til boligtyper og –antall iht. tabellen:

Områder	Boligtype	Tillatt antall
Bk1	Leiligheter (2-/4-mannsboliger)	16
Bk2	Rekke-/kjedeboliger	6
Bk3	Rekke-/kjedeboliger	4
Bk4	Rekke-/kjedeboliger	5
Bk5	Rekke-/kjedeboliger	5
Bk6	Rekke-/kjedeboliger	10
Bk7	Rekke-/kjedeboliger	4
Bk8	Rekke-/kjedeboliger	6
Bk9	Rekke-/kjedeboliger	5
Bk10	Rekke-/kjedeboliger	5
Bk11	Leiligheter (2-/4-mannsboliger)	8
Bk12	Rekke-/kjedeboliger	5
Bk13	4-mannsboliger	12
Bk14	4-mannsboliger	12
Bk15	4-mannsboliger	8
Bk16	4-mannsboliger	20
Bk17	Rekke-/kjedeboliger	5
Bk18	Rekke-/kjedeboliger	5
Sum		141

Ved utbygging av områdene Bk13 - Bk16 skal alle boligene innenfor hvert av områdene byggemeldes under ett. Situasjonsplan for området må vise planeringshøyde, plassering av bebyggelsen, interne atkomstveier, parkering, fellesområder mv. Tomtegrenser innenfor hvert av områdene fastsettes ved gjennomføring. Hvert område skal ha avkjørsel fra offentlig vei som vist med avkjørselspiler. Avkjørslenes plassering kan tilpasses disponering av områdene. Alle boenhetene må ha intern tilgjengelighet til lekeplass f_LEK4.

Tillatt utnyttelse er fastsatt i BYA i % av hvert delområde. Utvendig biloppstillingsplass som er nødvendig for å oppfylle kravet om parkeringsdekning, skal medregnes i utnyttelsen med 18 m² pr. plass.

I områder avsatt til konsentrert bebyggelse skal antall boenheter minst tilsvare det antallet som er illustrert på plankartet. Bebyggelsen kan utformes og plasseres med en åpning/passasje mellom hver boenhet med bredde inn til 1,5 m.

3.2.2 Takform, høyder og utforming

Bebyggelsen kan ha saltak, pulttak eller flatt tak. Bebyggelse i samme rekke eller delområde skal ha samme utførelse og takform. Frittliggende garasjer og boder skal ha samme takform som hovedhuset. For høyder gjelder plan- og bygningslovens generelle krav.

3.2.3 Minsteavstander

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene på plankartet. Hvor det ikke er vist byggegrenser gjelder plan- og bygningslovens generelle bestemmelser.

Følgende tiltak/bygninger er unntatt fra byggegrense/lovens generelle krav:

- a) Garasjer/carporter (frittliggende eller sammenbygd med boligen) kan plasseres 1,5 meter fra formåls-/tomtegrense. Tomtegrense mellom boenhetene kan gå i/langs hus-/garasjevegg. Garasje som plasseres vinkelrett eller skrått på offentlig vei må plasseres minst 5,0 m fra formåls-/tomtegrense mot vei.
- b) Halvtekker, overbygg, terrasser, balkonger, trapper og lignede kan plasseres 1,5 meter fra formåls-/tomtegrense. Unntaket gjelder ikke mot offentlig vei.

Plassering av bebyggelse og konstruksjoner må ikke komme i konflikt med siktsone.

3.3 Fritidsbebyggelse

Området nyttes til 1 fritidsbolig med tilhørende anlegg/uthus. Det er ikke tillatt å utvide nåværende bygningsvolum eller endre vesentlig bebyggelsens utforming, takform eller arkitektur.

3.4 Næringsbebyggelse

Område N1 kan nyttes til håndverksvirksomhet, verksted, produksjon og lager (herunder båtoppplag). Bruken av området må ikke være til urimelig sjenanse eller ulempe for omkringliggende boligbebyggelse.

3.5 Energianlegg – trafo

Områder avsatt til energianlegg nyttes til trafokiosker.

3.6 Avløpsanlegg/renovasjon

Områdene nyttes til felles renovasjonsinnsamling og felles postkassestativ. Renovasjonsinnsamling skal baseres på godkjente, nedgravde anlegg. Anlegg for renovasjonsinnsamling etableres etter behov.

3.7 Bebyggelse og anleggsformål

Område BT1 kan disponeres til bolig kombinert med verksted og produksjon, herunder mindre gårdsslakteri, mikrobryggeri og mekanisk reparasjon og vedlikehold. Bruken av området må ikke være til urimelig sjenanse eller ulempe for omkringliggende bebyggelse. Området har atkomst fra privatfellesvei fra nord.

Bestemmelser for øvrig som i punkt 3.1.

3.8 Lekeplasser

Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med kravene i bestemmelsene til kommuneplanen.

Sandlekeplasser skal være tilpasset barn i aldersgruppa opp til 6 år. Sandlekeplasser skal som et minimumskrav inneholde følgende utstyr (eller utstyr som oppfyller tilsvarende funksjoner): benk/benk og bord, vippe, huske, sandkasse. Sandkassene skal utstyres med nett eller lokk beregnet på selvbetjening.

Tabellen under angir hvilke boliger som felles sandlekeplassene er felles for og det maks antall boliger hver av plassene kan betjene.

<i>Lek</i>	<i>Boliger i områder</i>
f_LEK1	Bf1 – Bf4, Bk1 – Bk10
f_LEK3	Bf5 – Bf7, Bf10, Bk11 – Bk13
f_LEK4	Bk14 – Bk16
f_LEK5	Bf11 – Bf14, Bk17 – Bk18
f_LEK6	Bf15 – Bf17
f_LEK7	Bf18 – Bf25
f_LEK8	Bf26 – Bf31

Kvartalslekeplass o_LEK2 skal være tilpasset barn i aldersgruppen 6 – 12 år. Lekeplassen skal ha områder for lek, evt. akebakke, sitteplasser og ballfelt med tilhørende egnet utstyr.

4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveier

I områdene skal det anlegges kjøreveier, parkeringsplasser, gang- og sykkelveier og fortau som vist på plankartet. Ved prosjektering kan vei høyder justeres for å tilpasse anlegget best mulig til terreng og for å tilfredsstille geometriske krav til utforming.

4.2 Avkjørsler

Avkjørsler fra offentlig vei skal utformes og vedlikeholdes i samsvar med kommunens krav i *Vegnormal for Grimstad kommune* (20.06.14).

4.3 Felles kjøreveier og parkering

Felles kjøreveier og parkeringsplasser er felles for følgende boliger/eiendommer:

Område	Felles for:	Område	Felles for:
f_P1	Bk1 – Bk12	f_KV14	Bf25
f_KV8	Bf16	f_KV15	Bf19
f_KV10	Bf8 – Bf9	f_KV16	Bf23
f_KV11	Bf7	f_KV17	Bf28, Bf31
f_KV12*	Bf12	f_KV18	Bf29
f_KV13*		f_KV19	Bf6

*felles for eiendommer utenfor plankartet

Felles kjøreveier skal opparbeides med asfalt og gatebelysning, og tilfredsstillende kravene til standard og utforming i kommunen veinormaler datert 20.06.14.

5.0 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Friområder

Friområder kan tilrettelegges med stier og anlegg for opphold, lek og sport. Groper og søkk i terrenget kan fylles opp med vegetasjonsmasser fra området for å utjevne nivåforskjeller og skape bedre tilgjengelighet.

5.2 Badeområde

Område a_LB1 kan nyttes til sol og bading. Tiltak som fremmer bruken iht. formålet er tillatt.

6.0 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

6.1 Landbruksformål

Området kan tilrettelegges og nyttes til beite og tradisjonell landbruksdrift.

7.0 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 Badeområde

Badeområde a_VB1 nyttes til bading og vannlek. Området skal avgrenses med badebøyer. Flytende stupetårn, flåter mv. er tillatt.

7.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Områdene nyttes til rekreasjon og friluftsliv.

8.0 HENSYNSSONER

8.1 Høyspenningsanlegg, trafo - H410

Innenfor faresonen er det ikke tillatt å gjennomføre bygnings-/anleggstiltak.

8.2 Bevaring av kulturmiljø – H530

Det er ikke tillatt med deponi/fyllinger – midlertidige og permanente, etablering av nye stier/veier eller andre inngrep i terrenget. Det er ikke tillatt med hogst utover alminnelig skjøtsel, stubbene skal stå igjen. Benker og bord kan plasseres på bakkenivå.

8.3 Kulturminne (H730)

Ingen må – uten at det er lovlig etter kulturminnelovens § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkaste fare for at dette kan skje.

9.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 9.1 Støleveien/fv. 41 inkludert gang- og sykkelvei fram til bussholdeplass ved kryss med samlevei KV1, skal være ferdig opparbeidet i tråd med vedtatt reguleringsplan for Støleveien, før det kan gis brukstillatelse til første bolig innenfor planområdet.
- 9.2 Felles sandlekeplasser skal være opparbeidet før tilhørende ny boligbebyggelse tas i bruk. Kvartalslek o_LEK2 skal være opparbeidet før ny bolig nr. 76 innenfor planområdet tas i bruk.
- 9.3 Frisiktsoner ved vei skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilstøtende veianlegg.

DETALJREGULERING FOR:

STØLEHALVØYA BOLIGOMRÅDE

PLANBESTEMMELSER

Plankartets dato: 05.01.18 Bestemmelsenens dato: 05.01.18

Plankartet rev. sist: 10.10.18 Bestemmelsene rev. sist: 10.10.18

Vedtatt av bystyret: 29.10.18 – sak18/139

Revidert: 02.06.20/01.07.20 (sist revidert iht. vedtak i Teknisk utvalg 30.06.20)

Revisjon 02.06.20 vedtatt av Teknisk utvalg: 30.06.20 Sak: 20/97

1.0 GENERELT

1.1 Virkeområde

Disse bestemmelser gjelder for område som er vist med reguleringsplangrense på plankartet.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres for følgende formål i henhold til plan og bygningslovens §12-5:

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

<i>Boligbebyggelse - frittliggende</i>	<i>Bf</i>
<i>Boligbebyggelse – konsentrert</i>	<i>Bk</i>
<i>Fritidsbebyggelse</i>	<i>BFF</i>
<i>Næringsbebyggelse</i>	<i>NI</i>
<i>Energianlegg, trafo</i>	<i>o_E</i>
<i>Avløpsanlegg</i>	<i>o_AV</i>
<i>Renovasjon</i>	<i>f_RA</i>
<i>Lekeplass</i>	<i>f_LEK/o_LEK</i>
<i>Bebyggelse og anleggsformål</i>	<i>BT</i>

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

<i>Kjørevei - offentlig</i>	<i>o_KV</i>
<i>Kjørevei - felles</i>	<i>f_KV</i>
<i>Kjørevei - privat</i>	<i>a_KV</i>
<i>Fortau</i>	<i>o_FT</i>
<i>Annen veigrunn - tekniske anlegg</i>	<i>-</i>
<i>Parkeringsplasser</i>	<i>f_P</i>

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

<i>Frømråde</i>	<i>a_F</i>
<i>Badeområde</i>	<i>a_LB</i>

Landbruks-, natur- og friluftsområder

Landbruksformål *L*

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Badeområde *a_VB*

Friluftsområde i sjø og vassdrag *o_FS*

1.3 Hensynssoner (pbl §12-6)

Faresoner - høyspenningsanlegg, trafo *H370*

Hensynssone – bevaring av kulturmiljø *H570*

Hensynssone – båndlegging etter kulturminneloven *H730*

2.0 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Uteoppholdsareal

Frittliggende småhusbebyggelse skal disponere minst 100 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Eneboliger med hybelleilighet må i tillegg disponere minst 20 m².

Konsentrert småhusbebyggelse (flermannsboliger/leilighetsbygg, eneboliger i kjede/rekke mv.) skal disponere minst 50 m² uteoppholdsareal pr. boenheter. Del av arealet kan være felles for flere boenheter.

Uteoppholdsområdene skal tilrettelegges i samsvar med Normal for utomhusanlegg i Grimstad kommune. Situasjonsplanen til byggemeldingen skal vise hvordan kravet til uteoppholdsarealer skal innfris.

2.2 Parkering

Antall parkeringsplasser skal minst tilsvare følgende krav:

<i>Boligstørrelser i BRA</i>	<i>Min. antall p-plasser</i>
Mindre enn 65 m ²	1,0 plasser pr. boenhet
Mellom 65 og 85 m ²	1,5 plass pr. boenhet
Over 85 m ²	2,0 plass pr. boenhet

I områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse kan parkeringsplassene eller del av plassene etableres i nærliggende fellesanlegg.

Ved opparbeidelse av felles besøksplasser skal minst 5 % av plassene dimensjoneres for rullestolbrukere, med minstemål 4,0 x 5,0 meter.

I bygg med mer enn 6 boenheter skal det etableres særskilt sykkelparkering med min. 1 plass pr. boenhet. Plassene skal utformes og plasseres i tråd med kravene i bestemmelsene i kommuneplan vedtatt 31.08.15.

Plassering av garasje skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med bolighuset.

2.5 Terrengbehandling, forstøtningsmurer

Det skal legges vekt på å oppnå funksjonelle og estetisk gode løsninger for terrengsprang og overganger mellom tomter/tekniske anlegg og naturlig terreng. Bygge- og anleggs-områder kan opparbeides ut til formåls-/tomtegrense. Forstøtningsmurer kan plasseres i formåls-/tomtegrense.

Tomter skal grovplaneres inn til biloppstillingsplass og boliginngang i nivå med tilstøtende atkomstvei. For å tilpasse planeringen best mulig til omkringliggende terreng og for å sikre avrenning fra tomten, kan tomte høyden senkes eller heves inn til 1,0 meter.

Områder avsatt til grønnsstruktur kan fylles opp med vegetasjonsmasser dersom dette har til hensikt å gjøre områdene mer tilgjengelige og når dette gjøres for å redusere/utjevne overganger mellom opparbeidet og naturlig terreng. Grønnsstrukturområder mellom tomtearealer og mellom tomtearealer og vei, kan på tilsvarende måte nyttes til fyllinger og skjæringer. Sammenhengende fyllinger, skjæringer og murer skal ha en enhetlig utførelse.

Grønnsstrukturområder kan nyttes til fordryningsmagasin for overvann etter nærmere godkjenning av Grimstad kommune.

Områdene Bk13 – Bk16 kan heves og planeres i nivå med tilstøtende veier og tomtearealer.

2.6 Universell utforming

Minimum 30 % av boligene med tilhørende uteareal skal kunne tilrettelegges etter kravene i byggeteknisk forskrift om tilgjengelighet for alle.

2.7 Utbyggingsetapper

Ved etappevis opparbeidelse og utbygging fastsettes inndeling av etapper i samråd med kommunen ved teknisk prosjektering og gjennomføring.

2.8 Brannvann

Slokkevannskapiteten i områdene må tilfredsstillende kravene i byggeteknisk forskrift.

2.9 Strømforsyning

Trafokiosker skal primært plasseres i områder avsatt til formålet. Ved behov kan trafokiosker også plasseres på andre egnede steder. Bygninger må ikke plasseres i siktsoner eller slik at dette vanskeliggjør veivedlikehold.

2.10 Radon

Grunnen i område må undersøkes for evt. radongass. Ved avgassing som overskrider gjeldende maksimumsverdier, må nødvendige tiltak gjennomføres etter krav fra helsemyndighetene. Undersøkelser kan utelates ved bruk av radonsperre mot undergrunnen.

2.11 Avkjørsler og kryss

Avkjørsler fra offentlig vei er vist med pilsymbol. Avkjørslenes eksakte plassering tilpasses disponering av tomten. Avkjørsler skal utformes og ha friskt i tråd med gjeldende

krav i veinormalene for Grimstad kommune. Kryss med fv. 41 skal utformes etter kravene i vegvesenets veinormaler N100.

2.12 Kyststi

Stier som er markert på kartet skal opparbeides i takt med utbyggingen.

3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Boligbebyggelse - frittliggende

3.1.1 Arealbruk/utnyttelse

Områdene avsatt til frittliggende boligbebyggelse kan nyttes til eneboliger med tilhørende anlegg. Tillatt utnyttelse er fastsatt i BYA i % av netto tomt. Utvendig biloppstillingsplass som er nødvendig for å oppfylle kravet om parkeringsdekning, skal medregnes i BYA med 18 m² pr. plass.

Eneboliger kan ha tilleggsleilighet/hybel med størrelse inn til 65 m² BRA.

3.1.2 Takform, høyder og utforming

Bebyggelsen kan, med unntakene i andre tredje avsnitt, ha saltak, pulttak eller flatt tak. For høyder gjelder plan- og bygningslovens generelle krav. Frittliggende garasjer og boder skal ha samme takform som hovedhuset. Garasjer som bygges sammen med bolighuset kan ha skråtak eller flatt tak evt. med takterrasse.

Bebyggelsen i område Bf19 må ha pulttak eller flatt tak med maks gesimshøyde 7,0 m regnet fra laveste terreng rundt bygget. Bebyggelsen må ha underetasje mot vest. Forstøtningsmurer kan ikke være høyere enn 2,0 meter målt fra naturlig terreng langs plangrensen mot vest.

Bebyggelsen i områdene Bf23-2, Bf24, Bf25, Bf29-2 og Bf30 må ha pulttak eller flatt tak med maks gesimshøyde 7,0 meter.

3.1.3 Minsteavstander

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene på plankartet. Hvor det ikke er vist byggegrenser gjelder plan- og bygningslovens generelle bestemmelser.

Følgende tiltak/bygninger er unntatt fra byggegrense/lovens generelle krav:

- a) Garasjer/carporter (frittliggende eller sammenbygd med boligen) kan plasseres 1,5 m fra formåls-/tomtegrense. Garasje som plasseres vinkelrett eller skrått på offentlig vei må plasseres minst 5,0 m fra formåls-/tomtegrense mot vei.
- b) Halvtekker, overbygg, terrasser, balkonger, trapper og lignede kan plasseres 1,5 meter fra formåls-/tomtegrense. Unntaket gjelder ikke mot offentlig vei.

Plassering av bebyggelse og konstruksjoner må ikke komme i konflikt med siktsone.

3.1.4 Særskilte bestemmelser

Bebyggelsen kan ha underetasje, forutsatt at alle boligene i samme gruppe/rekke med tilsvarende terreng har en ensartet løsning. Bebyggelsen i områdene Bf10 – Bf14 må ha underetasje mot vei o_KV4.

3.2 Boligbebyggelse – konsentrert

3.2.1 Arealbruk/utnyttelse

Områdene kan nyttes til boligtyper og –antall iht. tabellen:

Områder	Boligtype	Tillatt antall
Bk1	Leiligheter (2-/4-mannsboliger)	16
Bk2	Rekke-/kjedeboliger	6
Bk3	Rekke-/kjedeboliger	4
Bk4	Rekke-/kjedeboliger	5
Bk5	Rekke-/kjedeboliger	5
Bk6	Rekke-/kjedeboliger	10
Bk7	Rekke-/kjedeboliger	4
Bk8	Rekke-/kjedeboliger	6
Bk9	Rekke-/kjedeboliger	5
Bk10	Rekke-/kjedeboliger	5
Bk11	Leiligheter (2-/4-mannsboliger)	8
Bk12	Rekke-/kjedeboliger	5
Bk13	4-mannsboliger	12
Bk14	4-mannsboliger	12
Bk15	4-mannsboliger	8
Bk16	4-mannsboliger	20
Bk17	Rekke-/kjedeboliger	5
Bk18	Rekke-/kjedeboliger	5
Sum		141

Ved utbygging av områdene Bk13 - Bk16 skal alle boligene innenfor hvert av områdene byggemeldes under ett. Situasjonsplan for området må vise planeringshøyde, plassering av bebyggelsen, interne atkomstveier, parkering, fellesområder mv. Tomtegrenser innenfor hvert av områdene fastsettes ved gjennomføring. Hvert område skal ha avkjørsel fra offentlig vei som vist med avkjørselspiler. Avkjørslenes plassering kan tilpasses disponering av områdene. Alle boenhetene må ha intern tilgjengelighet til lekeplass f_LEK4.

Tillatt utnyttelse er fastsatt i BYA i % av hvert delområde. Utvendig biloppstillingsplass som er nødvendig for å oppfylle kravet om parkeringsdekning, skal medregnes i utnyttelsen med 18 m² pr. plass.

I områder avsatt til konsentrert bebyggelse skal antall boenheter minst tilsvare det antallet som er illustrert på plankartet. Bebyggelsen kan utformes og plasseres med en åpning/passasje mellom hver boenhet med bredde inn til 1,5 m.

3.2.2 Takform, høyder og utforming

Bebyggelsen kan ha saltak, pulttak eller flatt tak. Bebyggelse i samme rekke eller delområde skal ha samme utførelse og takform. Frittliggende garasjer og boder skal ha samme takform som hovedhuset. For høyder gjelder plan- og bygningslovens generelle krav.

3.2.3 Minsteavstander

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene på plankartet. Hvor det ikke er vist byggegrenser gjelder plan- og bygningslovens generelle bestemmelser.

Følgende tiltak/bygninger er unntatt fra byggegrense/lovens generelle krav:

- a) Garasjer/carporter (frittliggende eller sammenbygd med boligen) kan plasseres 1,5 meter fra formåls-/tomtegrense. Tomtegrense mellom boenhetene kan gå i/langs hus-/garasjevegg. Garasje som plasseres vinkelrett eller skrått på offentlig vei må plasseres minst 5,0 m fra formåls-/tomtegrense mot vei.
- b) Halvtekker, overbygg, terrasser, balkonger, trapper og lignede kan plasseres 1,5 meter fra formåls-/tomtegrense. Unntaket gjelder ikke mot offentlig vei.

Plassering av bebyggelse og konstruksjoner må ikke komme i konflikt med siktsone.

3.3 Fritidsbebyggelse

Området nyttes til 1 fritidsbolig med tilhørende anlegg/uthus. Det er ikke tillatt å utvide nåværende bygningsvolum eller endre vesentlig bebyggelsens utforming, takform eller arkitektur.

3.4 Næringsbebyggelse

Område N1 kan nyttes til håndverksvirksomhet, verksted, produksjon og lager (herunder båtoppplag). Bruken av området må ikke være til urimelig sjenanse eller ulempe for omkringliggende boligbebyggelse.

3.5 Energianlegg – trafo

Områder avsatt til energianlegg nyttes til trafokiosker.

3.6 Avløpsanlegg/renovasjon

Områdene nyttes til felles renovasjonsinnsamling og felles postkassestativ. Renovasjonsinnsamling skal baseres på godkjente, nedgravde anlegg.

3.7 Bebyggelse og anleggsformål

Område BT1 kan disponeres til bolig kombinert med verksted og produksjon, herunder mindre gårdsslakteri, mikrobryggeri og mekanisk reparasjon og vedlikehold. Bruken av området må ikke være til urimelig sjenanse eller ulempe for omkringliggende bebyggelse. Området har atkomst fra privatfellesvei fra nord.

Bestemmelser for øvrig som i punkt 3.1.

3.8 Lekeplasser

Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med kravene i bestemmelsene til kommuneplanen.

Sandlekeplasser skal være tilpasset barn i aldersgruppa opp til 6 år. Sandlekeplasser skal som et minimumskrav inneholde følgende utstyr (eller utstyr som oppfyller tilsvarende funksjoner): benk/benk og bord, vippe, huske, sandkasse. Sandkassene skal utstyres med nett eller lokk beregnet på selvbetjening.

Tabellen under angir hvilke boliger som felles sandlekeplassene er felles for og det maks antall boliger hver av plassene kan betjene.

<i>Lek</i>	<i>Boliger i områder</i>
f_LEK1	Bf1 – Bf4, Bk1 – Bk10
f_LEK3	Bf5 – Bf7, Bf10, Bk11 – Bk13
f_LEK4	Bk14 – Bk16
f_LEK5	Bf11 – Bf14, Bk17 – Bk18
f_LEK6	Bf15 – Bf17
f_LEK7	Bf18 – Bf25
f_LEK8	Bf26 – Bf31

Kvartalslekeplass o_LEK2 skal være tilpasset barn i aldersgruppen 6 – 12 år. Lekeplassen skal ha områder for lek, evt. akebakke, sitteplasser og ballfelt med tilhørende egnet utstyr.

4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveier

I områdene skal det anlegges kjøreveier, parkeringsplasser, gang- og sykkelveier og fortau som vist på plankartet. Ved prosjektering kan vei høyder justeres for å tilpasse anlegget best mulig til terreng og for å tilfredsstille geometriske krav til utforming.

4.2 Avkjørsler

Avkjørsler fra offentlig vei skal utformes og vedlikeholdes i samsvar med kommunens krav i *Vegnormal for Grimstad kommune* (20.06.14).

4.3 Felles kjøreveier og parkering

Felles kjøreveier og parkeringsplasser er felles for følgende boliger/eiendommer:

Område	Felles for:	Område	Felles for:
f_P1	Bk1 – Bk12	f_KV14	Bf25
f_KV8	Bf16	f_KV15	Bf19
f_KV10	Bf8 – Bf9	f_KV16	Bf23
f_KV11	Bf7	f_KV17	Bf28, Bf31
f_KV12*	Bf12	f_KV18	Bf29
f_KV13*		f_KV19	Bf6

*felles for eiendommer utenfor plankartet

Felles kjøreveier skal opparbeides med asfalt og gatebelysning, og tilfredsstille kravene til standard og utforming i kommunen veinormaler datert 20.06.14.

5.0 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Friområder

Friområder kan tilrettelegges med stier og anlegg for opphold, lek og sport. Groper og søkk i terrenget kan fylles opp med vegetasjonsmasser fra området for å utjevne nivåforskjeller og skape bedre tilgjengelighet.

5.2 Badeområde

Område a_LB1 kan nyttes til sol og bading. Tiltak som fremmer bruken iht. formålet er tillatt.

6.0 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

6.1 Landbruksformål

Området kan tilrettelegges og nyttes til beite og tradisjonell landbruksdrift.

7.0 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 Badeområde

Badeområde a_VB1 nyttes til bading og vannlek. Området skal avgrenses med badebøyer. Flytende stupetårn, flåter mv. er tillatt.

7.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Områdene nyttes til rekreasjon og friluftsliv.

8.0 HENSYNSSONER

8.1 Høyspenningsanlegg, trafo - H410

Innenfor faresonen er det ikke tillatt å gjennomføre bygnings-/anleggstiltak.

8.2 Bevaring av kulturmiljø – H530

Det er ikke tillatt med deponi/fyllinger – midlertidige og permanente, etablering av nye stier/veier eller andre inngrep i terrenget. Det er ikke tillatt med hogst utover alminnelig skjøtsel, stubbene skal stå igjen. Benker og bord kan plasseres på bakkenivå.

8.3 Kulturminne (H730)

Ingen må – uten at det er lovlig etter kulturminnelovens § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkaste fare for at dette kan skje.

9.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 9.1 Støleveien/fv. 41 inkludert gang- og sykkelvei fram til bussholdeplass ved kryss med samlevei KV1, skal være ferdig opparbeidet i tråd med vedtatt reguleringsplan for Støleveien, før det kan gis brukstillatelse til første bolig innenfor planområdet.
- 9.2 Felles sandlekeplasser skal være opparbeidet før tilhørende ny boligbebyggelse tas i bruk. Kvartalslek o_LEK2 skal være opparbeidet før ny bolig nr. 76 innenfor planområdet tas i bruk.
- 9.3 Frisiktsoner ved vei skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilstøtende veianlegg.



Grimstad

Byggesaksenheten

Q2 ARKITEKTER AS
Sjølyst 3
4842 ARENDAL

Vår ref:

Deres ref:

Dato:

22/2473-7

24.11.2022

**74/133 – Stølevarden 77- 83 – Ferdigattest for firemannsbolig -
Rune Valborgland**

Tiltakssted: Eiendommen 74/133/0/0 har ikke adresse.

Tiltakshaver: Rune Åsmund Valborgland, Arendalsveien 168, 4878 GRIMSTAD

Ansvarlig søker: Q2 Arkitekter AS, Sjølyst 3, 4842 ARENDAL

Tiltakstype/-art: Oppføring av firemannsbolig – Nytt bolig/boligformål over 70 m²

Vedtak:

Byggningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1, ferdigattest for firemannsbolig. Det vises til søknad mottatt 15.11.2022.

Byggningsmyndigheten 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 22/2473-2 av 24.03.2022, 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

Miriam Jonassen
Byggesaksbehandler

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

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

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: Rune Åsmund Valborgland
GK Matrikkel
GK Tilknytning

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

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

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Hvilket vedtak du klager over.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

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

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

Utsatt iverksetting

Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket igangsettes. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Statsforvalteren 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, jf. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

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

Matrikkelrapport for Seksjon 4202-74/205/0/3

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	26.09.2022	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	15.12.2022	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Avklarte eiere | ☐ Har festegrunn |
| ☐ Bestående | ☐ Har grunnforurensning | ☐ Mangel matrikkelføring |
| ☐ Seksjonert | ☐ Har kulturminner | ☐ Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MATIAS FRØYTLAND		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
SE - Seksjonering	12.09.2022	12.09.2022	sak 22/7010	

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
301080523	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	FA - Ferdigattest

Bygning 301080523: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	238.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	238.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	24.03.2022	07.07.2022
EB - Endre bygningsdata	13.09.2022	13.09.2022
FA - Ferdigattest	24.11.2022	28.11.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.1	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	2	119.0	0.0	119.0	0.0
H02	2	119.0	0.0	119.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Stølevarden	79		4887 GRIMSTAD



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Stølevarden 79
4887 GRIMSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martine Strand

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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