

**aktiv.**



Kallandsheia 28A, 4887 GRIMSTAD

**Innbydende 4-roms leilighet med  
terrasse og god planløsning |  
Familievennlig | Nær skole, butikk  
og kollektiv**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Ørjan Mathisen

**Mobil** 458 94 972

**E-post** orjan.mathisen@aktiv.no

### Aktiv Grimstad

Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD. TLF. 400 00 668

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 73 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 973 890,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 600,-  
**Selger:** Rune Løland  
Marianne Løland

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2015  
**BRA-i/BRA Total** 84/90 kvm  
**Tomtstr.:** 1163.9 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 82, bnr. 309  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1415260027

# Innbydende 4-roms leilighet med terrasse og god planløsning | Familievennlig | Nær

Velkommen til en moderne og innbydende 4-roms leilighet fra 2015, beliggende i byggets første etasje. Leiligheten har et bruksareal på 90 m<sup>2</sup> og fremstår med en praktisk og funksjonell planløsning bestående av entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, tre soverom, bad/vaskerom og innvendig bod. Fra stuen er det utgang til en hyggelig terrasse på ca. 9 m<sup>2</sup> med gode solforhold – perfekt for rolige uteplasser og sosiale sammenkomster. I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i kjeller på ca. 6 m<sup>2</sup>, som gir gode oppbevaringsmuligheter. Leiligheten holder en moderne standard med pene materialvalg og gjennomgående god teknisk tilstand.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	33
Egenerklæring .....	50
Energiattest .....	55
Nabolagsprofil .....	127
Budskjema .....	135

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 84 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 90 kvm

TBA: 9 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 kvm Bod i fellesareal

1. etasje

BRA-i: 84 kvm Bod, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1163.9 kvm

### Tomtebeskrivelse

Størrelse på tomt er felles for sameiet.

### Beliggenhet

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet på Kallandsheia ca 5 km vest for Grimstad sentrum. Et rolig og familievennlig område med kort vei til det meste av hverdagslige behov. Her bor du med kort vei til dagligvarebutikker som Joker Holvika og Kiwi, Apotek, bakeri på Bergemoen. I tillegg finner du PostNord og post i butikk i nærområdet, noe som gjør hverdagslogistikken enkel og effektiv.

Nærområdet byr på flotte fritidsmuligheter for både små og store, blant annet flotte turområder, nærhet til sjøen og strender og lekeplasser.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

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

### **Barnehage/Skole/Fritid**

For barnefamilier er dette en ideell beliggenhet. Holviga barne- og ungdomsskole ligger kun ca. 5 minutters unna, mens Dahlske videregående skole nås på rundt 7 minutter. Flere barnehager er også lett tilgjengelige, blant annet Østerhus barnehage og Alven eventyrbarnehage – sistnevnte kun ca. 5 minutter fra boligen. Universitetet i Agder ligger ca 4 km unna.

### **Offentlig kommunikasjon**

Offentlig kommunikasjon er godt tilrettelagt med Støleveien holdeplass ca. 5 minutter unna, samt Rise stasjon innen omtrent 20 minutter. Linje 140 og R50 sørger for gode forbindelser til Grimstad sentrum og øvrige nærliggende områder.

### **Bygningssakkyndig**

M2 Takst AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år.

Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

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

- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

- balkongdør, tredør med isolerglass. Tar litt i svill/karm, kan med fordel justeres noe.

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

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

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

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

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

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

TG2:

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.

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

1 etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er ikke fall mot sluk ihht dagens standard. Stedvis flatt/marginalt og noe vann ligger igjen etter dusjing.

Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1 etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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

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

1 etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Frontene på kjøl/frys er ikke helt tilpasset og frontene sitter ikke fast i skapdør så man må åpne i to omganger.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold må bruks vurderes av kjøper.

Varmepumpe

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak: Vurdere service med sjekk av gass mm.

TGIU:

1 etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført fordi det er prefabrikkert baderomskabin.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.

Varmekabler

Baderom og ved inngang. Ikke funksjonstet annet enn termostat.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2022.

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

Ja

Beskrivelse: Når vaskemaskin sentrifugerer kan det oppstå vibrasjon i gulv.

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

Ja

Firmanavn: Jkl.montasje, 2024

Beskrivelse: Byttet rotormotor.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

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

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

### **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 84 kvm: Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 3 soverom. Bod.

TBA 9 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 6 kvm: Bod i fellesareal

### **Standard**

Kjøkkeninnredning med høyglans hvite fronter og grå laminert benkeplate. Kjøkkenet har parkettgulv og er utstyrt med ventilator, lekkasjesensor og komfyrvakt. Hvitevarer som kjøøl/fryseskap, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin er integrert.

Flislagt bad med fliser på vegger og gulv, og malt slett tak. Badet er utstyrt med innredning med vask, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett og dusjdører. Badet har mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, med tilluftspalte ved døren.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkettgulv i stue/kjøkken og fliser på bad.

Vegger: Fliser på bad.

Himling: Malt slett tak på bad.  
Overflater fremstår med normal bruks- og aldersslitasje.

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap er plassert i badrom.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft i rom for varig opphold og avtrekk fra våtrom.
- Varmekabler: Det er varmekabler på badrom og ved inngang. Ikke funksjonstestet utover termostat.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg fra byggeår med automatsikringer plassert i boden. Kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer, og det eksisterer samsvarserklæring.
- Branntekniske forhold: Boligen har pulverapparat.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Varmtvannsbereder plassert i badrom.

2023:

- Varmepumpe i stue.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Ink. i fellesutgiftene.

#### **Parkering**

Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg i byggets u.etg. Tinglyst som tilleggsdel i seksjoneringen.

#### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If, polisenummer SP6730432.1.1

## Diverse

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

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

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

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen benytter elektriske ovner og/eller varmekabler som oppvarmingssystem. Varmekabler er installert på bad og ved inngang, og det er en varmepumpe i stuen.

### Informasjon om strømforbruk

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

### Energimerke

C

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 900 000

### Omkostninger kjøper

2 900 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

72 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

73 890 (Omkostninger totalt)

85 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 973 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 985 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 988 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

#### **Kommunale avgifter**

Kr 15 273 for år 2026

#### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Kommunale gebyrer inkl. eiendomsskatt, vann, avløp: kr. 10 369,44,-

Renovasjon: kr. 4 903,26,-

Totalt: kr 15 272,70,-

#### **Informasjon om eiendomsskatt**

Ink. i kommunale avgifter. Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 3 628,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 946 557 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 786 228 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

1/10

### **Felleskostnader inkluderer**

- Totalbeløp felleskostnader: 1 600 kr i måneden ink. kabel-tv/internett, forsikring, strøm, verkøy/driftsmatriell/inventar, vedlikehold/serviceavtaler, forretningsførerhonorar, driftskostnader og andre driftsutgifter.
- Planlagt økning felleskostnader info: Det er vedtatt en økning av fellesutgifter til 1 800 kr/mnd på årsmøtet 21.06.2025.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 600

### **Kommentar fellesgjeld**

Ingen lån registrert

**Andel fellesformue**

Kr 14 122

## Sameiet

**Sameienavn**

SAMEIET KALLANDSHEIA B4

**Organisasjonsnummer**

916 321 570

**Om sameiet**

Sameiets navn er Kallandsheia B4 ,og har gårdsnummer 80 og bruksnummer 334 i Grimstad kommune. Sameiet består av 10 boligseksjoner.

**Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Regnskap/budsjett**

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

**Styregodkjenning**

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Normalt dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Reptiler inngår ikke som en del av «normalt dyrehold». Avføring skal fjernes og eventuelle skader/forsøpling på eiendommen påført av dyret skal ryddes/rettes av dyrets eier.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

Det er felles dugnad for sameiet. Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten. Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet).

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bosør AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 82, bruksnummer 309, seksjonsnummer 2 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:

08.09.2015 - Dokumentnr: 818291 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/10

01.01.2020 - Dokumentnr: 955974 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0904 Gnr:82 Bnr:309 Snr:2

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for "Nybygg - 10 mannsbolig" på Kallandsheia 17, datert 22.04.2017.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 16.12.2013 og branntegninger datert 21.04.2017. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

22.04.2017.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse.

Følger reguleringsplan Kallandsheia Boligområde (plan-ID 180), som regulerer eiendommen til konsentrert småhusbebyggelse. Ikrafttredelsesdato: 07.07.2014  
Følger Kommuneplan Grimstad, ikrafttredelse 21.10.2019. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse nåværende og LNRF nåværende.  
Det er pågående planarbeid i nærområdet for 'Solkroken, Støleveien 20, 26 m. fl., Molland, Molland, Støle' med plan-ID 370, 246, 292.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke boplikt på eiendommen.

### **Driveplikt**

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 500 Kommunale opplysninger
- 19 900 Markedspakke
- 2 500 Markedspakke avis 1/2
- 8 900 Oppgjørsvederlag
- 2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 10 400 Tilretteleggingsgebyr
- 2 800 Visninger per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 5 200 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 111 900

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

### **Ansvarlig megler**

Ørjan Mathisen  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
[orjan.mathisen@aktiv.no](mailto:orjan.mathisen@aktiv.no)  
Tlf: 458 94 972

### **Ansvarlig megler bistås av**

Ørjan Mathisen  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
[orjan.mathisen@aktiv.no](mailto:orjan.mathisen@aktiv.no)

Tlf: 458 94 972

**Oppdragstaker**

Aktiv Grimstad, organisasjonsnummer 935666716  
Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD

**Salgsoppgavedato**

12.05.2026

# Plantegning



**aktiv.**  
Eiendomsmegling

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

  
Boligfoto Agder

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





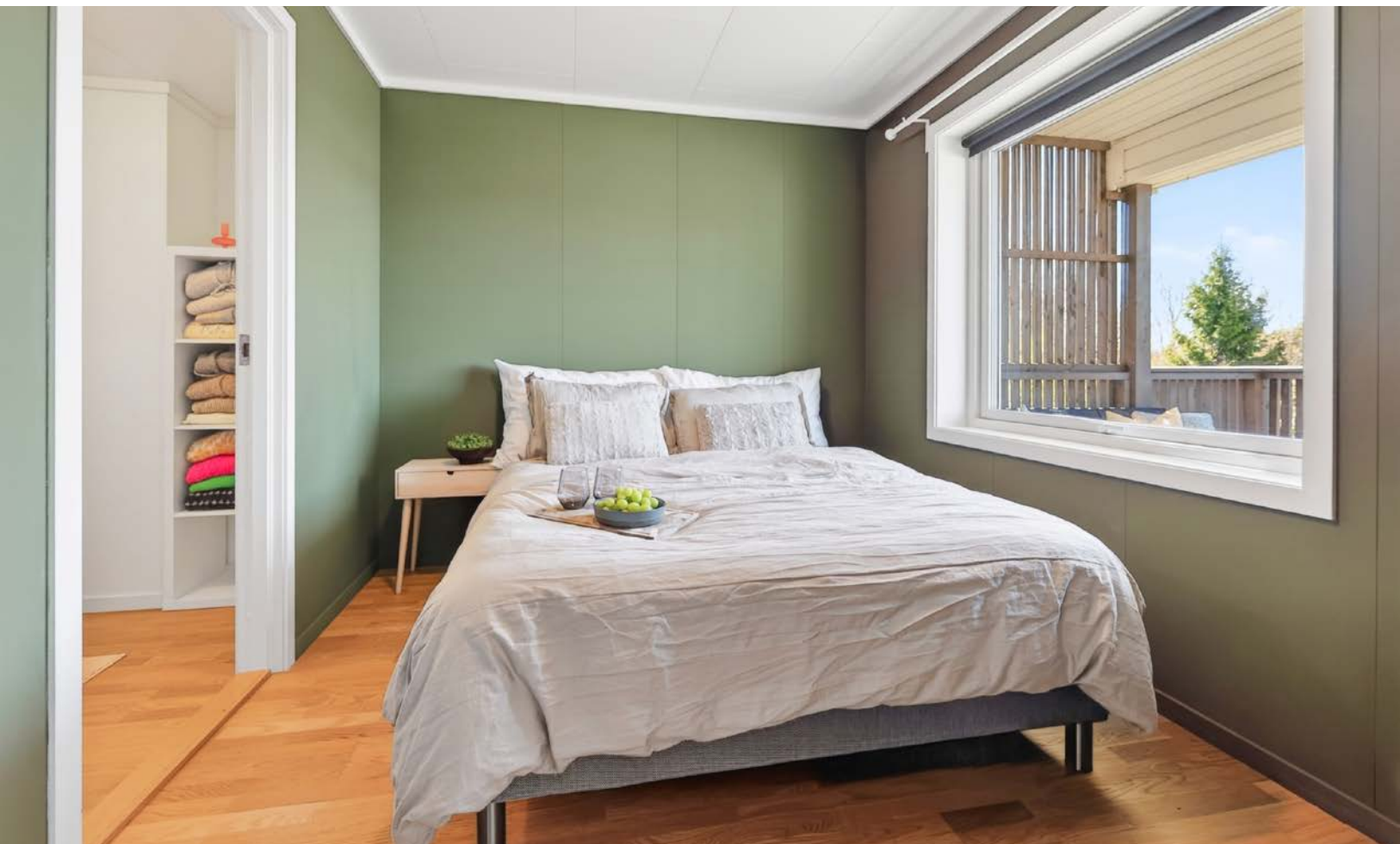


Varmepumpe i stuen bidrar til et behagelig  
inneklima.





Detaljbilde av sengemiljø med tekstiler og dekor.







Fra terrassen er det utsyn mot nærliggende grøntområder og lekeplass.







# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Kallandsheia 28A , 4887 GRIMSTAD

🏠 GRIMSTAD kommune

# gnr. 82, bnr. 309, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m<sup>2</sup> BRA-i: 84 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 13333-5331

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: NT1560

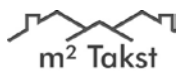
Autorisert foretak: M2 Takst AS



Medlem av



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



Rapportansvarlig

A. Natvig

Andreas Natvig

post@m2takst.no

454 77 777

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet bygget 2015. Etablert del av nyere område. Romslig godt utnyttet 4-roms leilighet. Moderne farger og materialvalg.

Boligen fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand utfra alder, men følgende avvik kommentert i rapport:

- dårlig fall bad/dusjsone. Alder membranløsning.
- fronter til kjøp/frys er ikke festet til front.
- vurdere en service varmepumpe.

Ellers mindre normale avvik.

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

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

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

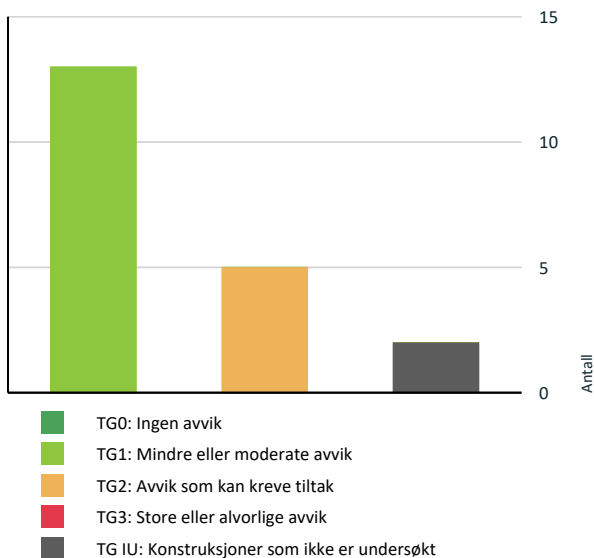
[Gå til side](#)

## Leilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

Byggeår	Kommentar
2015	
<b>Anvendelse</b>	
Bebodd	
<b>Standard</b>	
<b>Vedlikehold</b>	

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

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

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karm og dørsvill.  
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.  
- balkongdør, tredør med isolerglass. Tar litt i svill/karm, kan med fordel justeres noe.

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

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

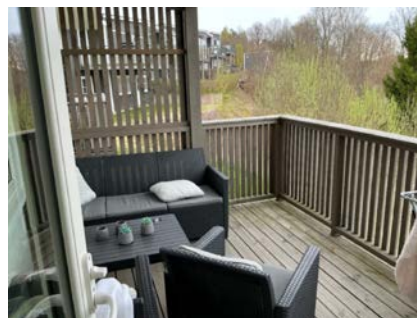
Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

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



### TG 2 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.

#### Konsekvens/tiltak

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

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

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

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

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

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

# Tilstandsrapport



Noe bruksmerker finnes.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt ut fra alder.

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Fliser på gulv.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk ihht dagens standard. Stedvis flatt/marginalt og noe vann ligger igjen etter dusjing.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Sluktype hindrer god kontrollmulighet membranløsning.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med vask, opplegg vaskemaskin, vegghengt wc og dusjdører/garnityr. Mindre fuktsvelling nedre del front innredning ellers normal brukslitasje.



Mindre fuktsvelling.

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

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

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking ikke utført fordi det er prefabrikkert baderomskabin.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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

Integrert kjøl/fryseskap, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert levetid blønde batteri liknende er ca 15 år.

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Frontene på kjøl/frys er ikke helt tilpasset og frontene sitter ikke fast i skapdør så man må åpne i to omganger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må brukes vurderes av kjøper.



## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TO 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TO 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i badrom.



### 1 TO 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

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

### 1 TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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



# Tilstandsrapport



## TG 1J Varmekabler

### Beskrivelse

Baderom og ved inngang. Ikke funksjonstet annet enn termostat.

## TG 2 Varmepumpe

### Beskrivelse

Varmepumpe i stue.

Fra 22, montert 23 ifølge eier. Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.

### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdere service med sjekk av gass mm.



## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i baderom, fra 2025 ifølge eier. Estimert levetid på bereder er 15-25 år. Fast tilkoblet strøm.

Varmtvannsbereder har ekspansjonskar. Ekspansjonskar skal kontrolleres årlig for å sikre at varmtvannsberederen fungerer best mulig, og ikke minst, for å forebygge vannskader. Hvis den årlige kontrollen av ekspansjonskar ikke blir gjort, vil garantien på berederen falle bort.



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Automatsikringer i boden.

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Byggeår.**
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det gis ingen tilstandsgrad på punktet.

Pulverapparat OK.

Boligen skal være bygget med radonsperre.

Rekkverkshøyde tilfredsstillende.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

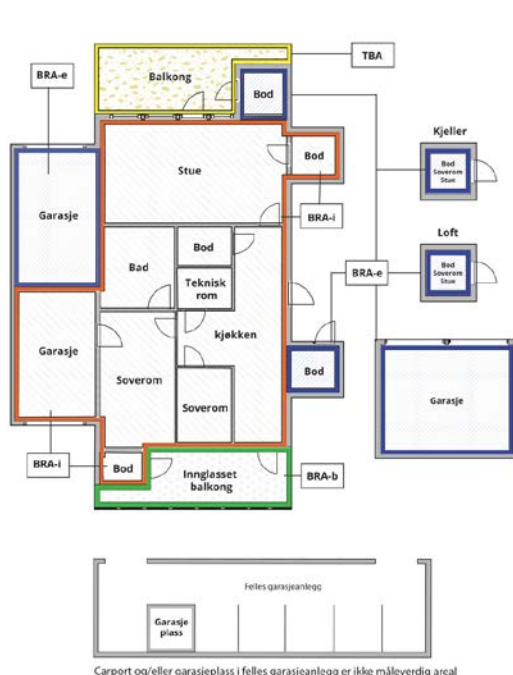
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		6		6	
1 etasje	84			84	9
<b>SUM</b>	<b>84</b>	<b>6</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>90</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod i fellesareal	
1 etasje	Bod, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Mindre vedlikehold.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	79	11

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2026	Andreas Natvig Erlend Løland	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	82	309		2	1164 m <sup>2</sup>	Ref eiendomsverdi	Ikke relevant

#### Adresse

Kallandsheia 28A

#### Hjemmelshaver

Løland Marianne, Løland Rune

#### Kommentar

Størrelse på tomt er felles for sameiet.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	12.04.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei
Kommunalinformasjon	29.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	29.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	29.04.2026		Gjennomgått	9	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Marianne Løland

Rune Løland

---

## Boligen

Kallandsheia 28A

4887 Grimstad

4202-82/309/0/2

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



## Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Når vaskemaskin sentrifugerer kan det oppstå vibrasjon i gulv.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Jkl.montasje

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet rotormotor

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

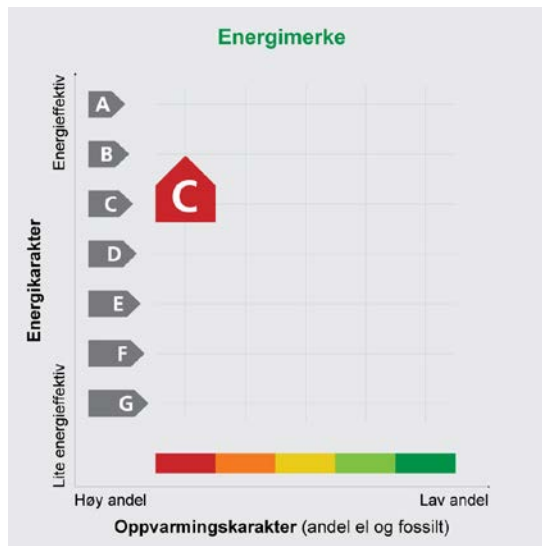
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Adresse	Kallandsheia 28 A
Postnr	4887
Sted	GRIMSTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	82
Bnr.	309
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	300470266
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2022-1382262
Dato	10.04.2022



Innmeldt av	Anne Marie Pile
-------------	-----------------

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

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

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

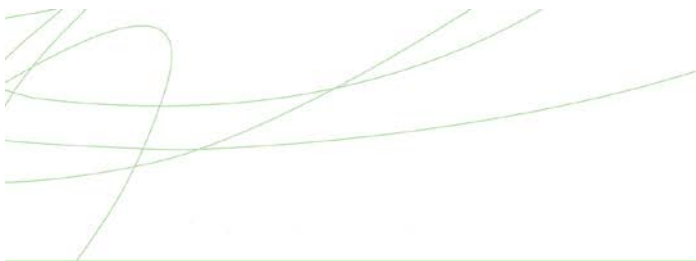
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### 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 energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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

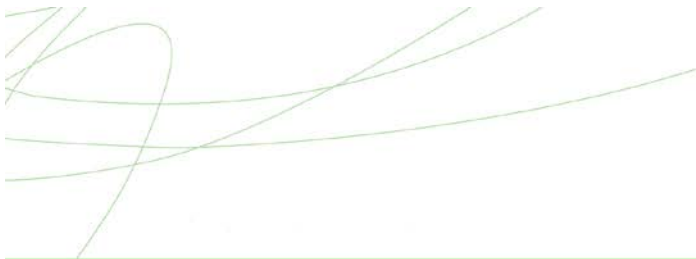
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

### - Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

### - Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



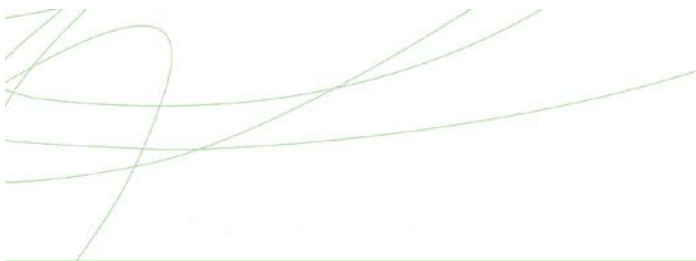
## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	2015
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	85
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet
<b>Ventilasjon:</b>	Balansert
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kallandsheia 28 A

Postnr/Sted: 4887 GRIMSTAD

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0102

Dato: 10.04.2022 13:55:57

Energimerkenummer: A2022-1382262

Ansvarlig for energiattesten: Anne Marie Pile

Energimerking er utført av: Anne Marie Pile

Gnr: 82

Bnr: 309

Seksjonsnr: 2

Festenr:

Bygnnr: 300470266

---

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Brukertiltak

#### Tips 1: 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.

#### Tips 2: 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.

#### Tips 3: 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.

#### Tips 4: 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.

**Tips 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.

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

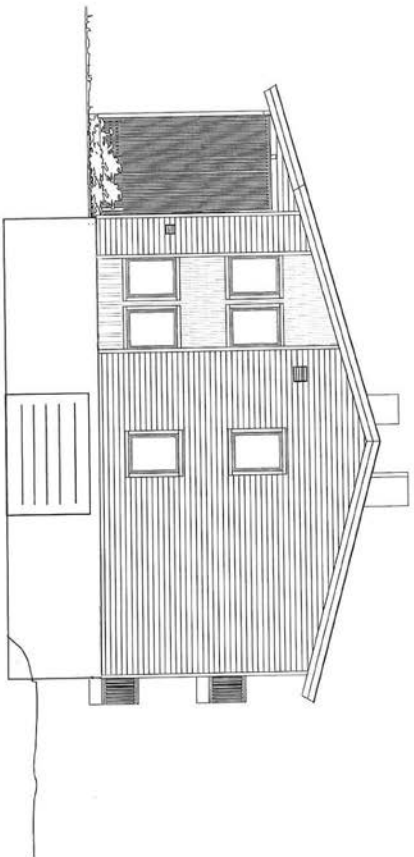
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

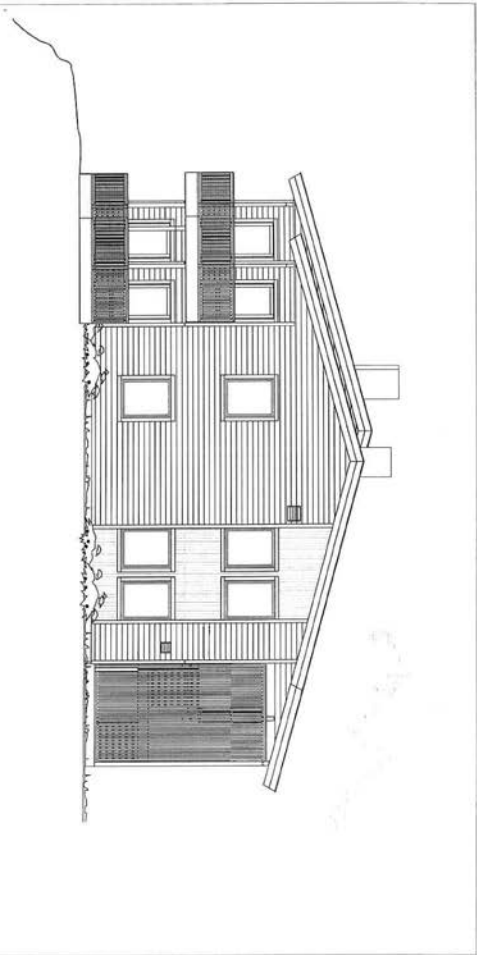
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

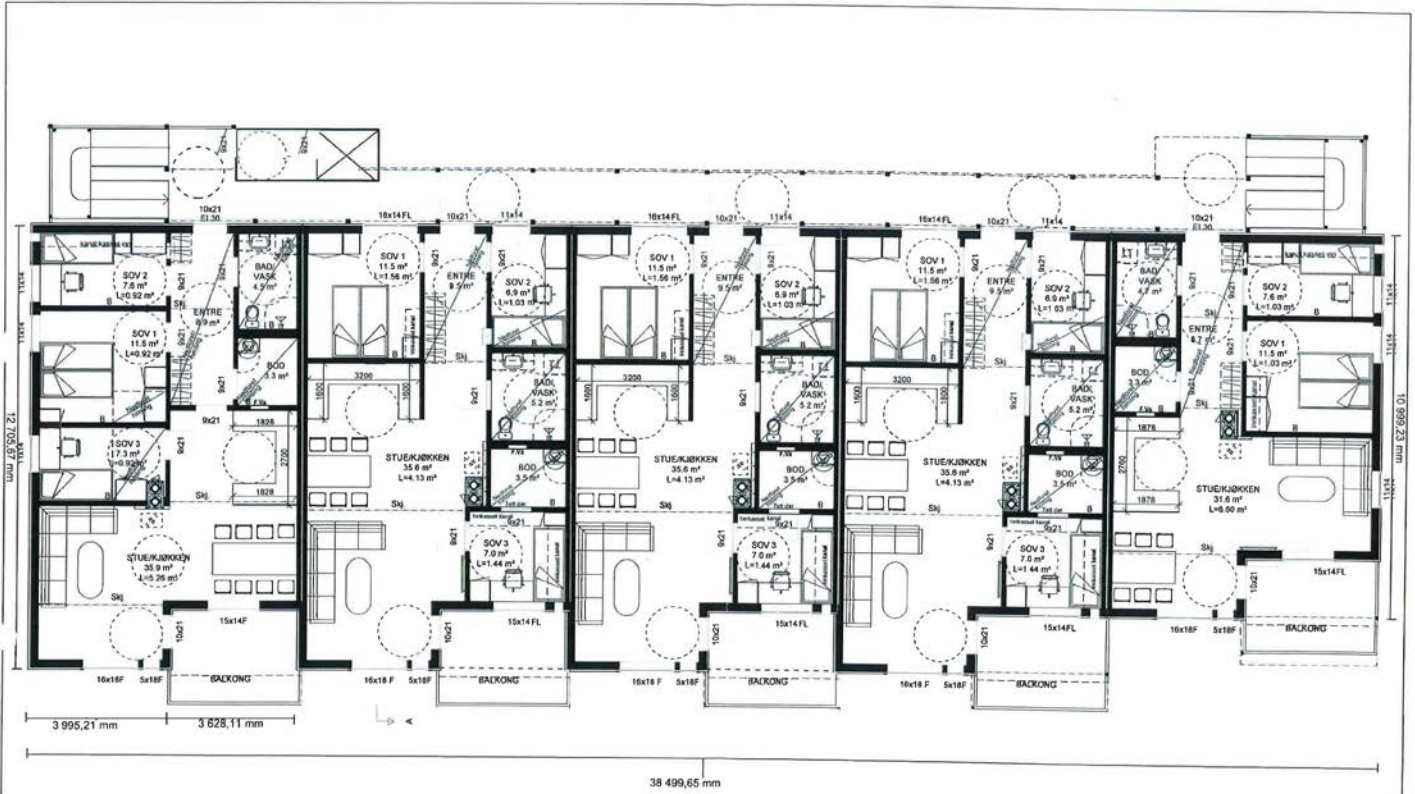
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.




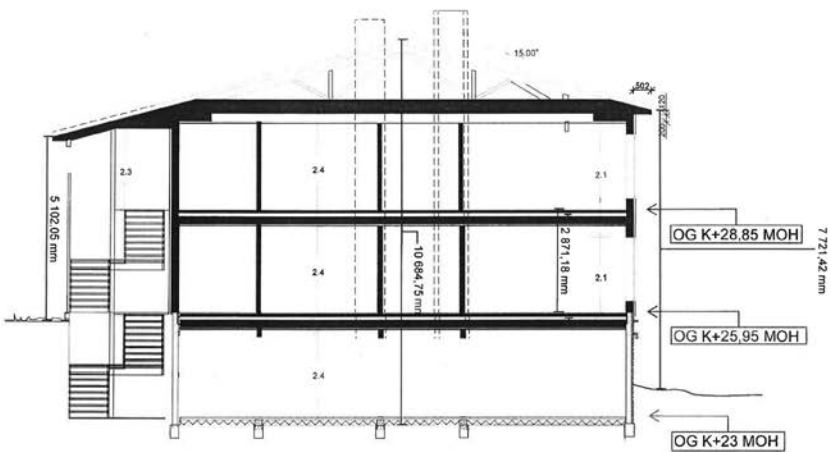
FASADE 2 SØRØST		Tilskshaver:		MAL 1 : 100	
Sør Bolig Eendom AS		Prøf: 107		Date: 16.12.13 Sjm. RD	
Byggeclass : Kallandsheia B4		Gnr: 80		TegningsNr. — 501	
		Bnr: 334			



FASADE 4 NORD VEST		Tilakshaver: Sør Bolig Elendom AS		Pnr.: 107		MAL 1 : 100	
Byggeplass: Kallandsheta B4		Genr: 80 Bnr: 334		Dato: 16.12.13 Sjm. RD		Teiningsnr.: P236 — 501	



HOVEDPLAN 1.etg.	Tiltakshaver :	MÅL 1 : 100
	Byggeplass :	Phr.:
		Gnr.:
	Bnr.:	Dato
		Tegnings Nr. P236
		502



**Arealer leilighet 1**  
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m <sup>2</sup> )	BRA
Hovedplan	71.1
Tilleggsareal utvendig	5.2
Bruksareal bolig	71
<b>Totalt bruksareal</b>	<b>76</b>

**Arealer leilighet 2**  
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m <sup>2</sup> )	BRA
Hovedplan	71.4
Tilleggsareal utvendig	5.9
Bruksareal bolig	71
<b>Totalt bruksareal</b>	<b>77</b>

Areal av primærrom (P-rom) 67

Areal av primærrom (P-rom) 67

**Arealer leilighet 3**  
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m <sup>2</sup> )	BRA
Hovedplan	83.6
Tilleggsareal utvendig	5.2
Bruksareal bolig	84
<b>Totalt bruksareal</b>	<b>89</b>

**Arealer leilighet 4**  
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m <sup>2</sup> )	BRA
Hovedplan	83.8
Tilleggsareal utvendig	5.9
Bruksareal bolig	84
<b>Totalt bruksareal</b>	<b>90</b>

Areal av primærrom (P-rom) 79

Areal av primærrom (P-rom) 79

**Arealer leilighet 5**  
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m <sup>2</sup> )	BRA
Hovedplan	83.6
Tilleggsareal utvendig	5.2
Bruksareal bolig	84
<b>Totalt bruksareal</b>	<b>89</b>

**Arealer leilighet 6**  
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m <sup>2</sup> )	BRA
Hovedplan	83.8
Tilleggsareal utvendig	5.9
Bruksareal bolig	84
<b>Totalt bruksareal</b>	<b>90</b>

**Arealer leilighet 7**  
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m <sup>2</sup> )	BRA
Hovedplan	83.6
Tilleggsareal utvendig	5.2
Bruksareal bolig	84
<b>Totalt bruksareal</b>	<b>89</b>

**Arealer leilighet 8**  
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m <sup>2</sup> )	BRA
Hovedplan	83.8
Tilleggsareal utvendig	5.9
Bruksareal bolig	84
<b>Totalt bruksareal</b>	<b>90</b>

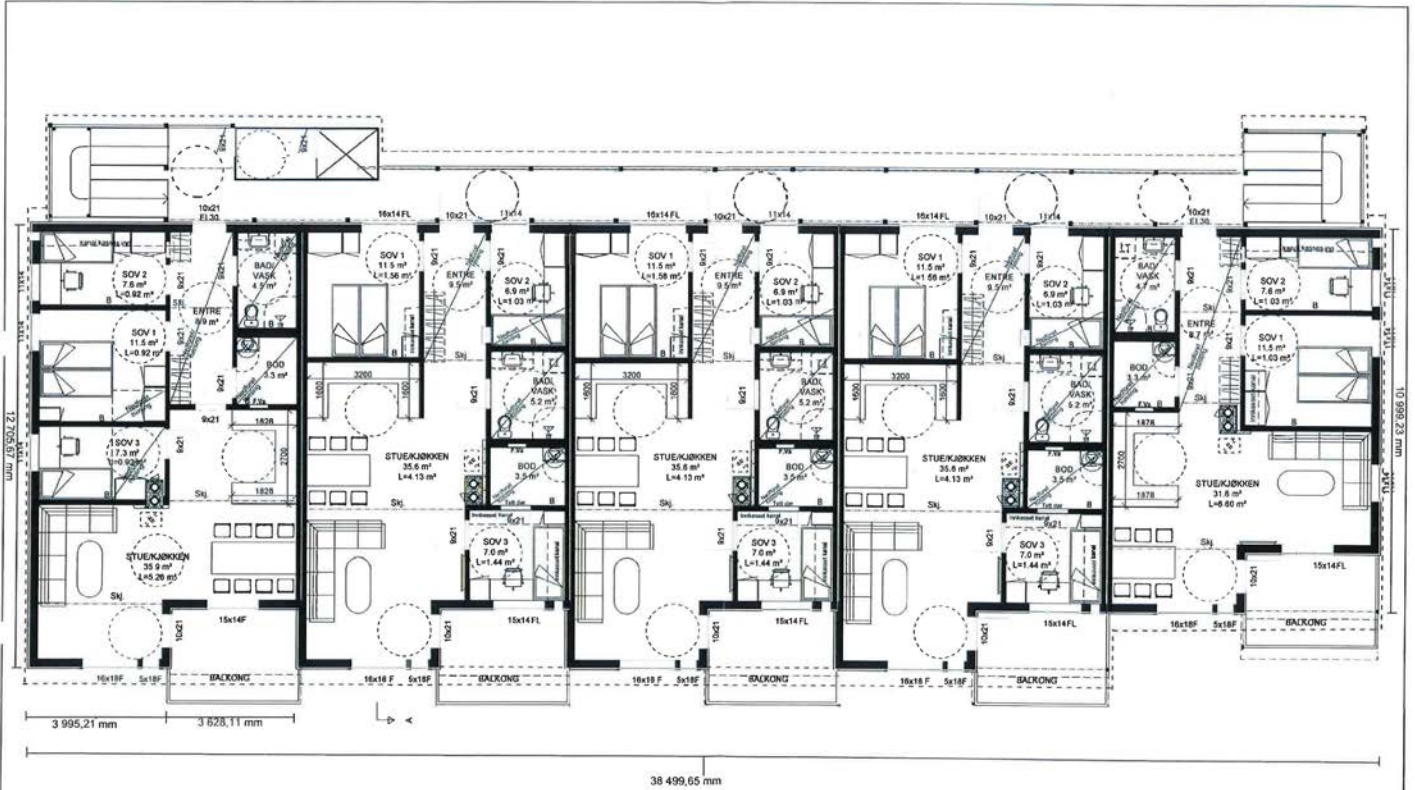
**Arealer leilighet 9**  
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m <sup>2</sup> )	BRA
Hovedplan	83.6
Tilleggsareal utvendig	6.6
Bruksareal bolig	84
<b>Totalt bruksareal</b>	<b>90</b>

**Arealer leilighet 10**  
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m <sup>2</sup> )	BRA
Hovedplan	83.9
Tilleggsareal utvendig	7.6
Bruksareal bolig	84
<b>Totalt bruksareal</b>	<b>92</b>

SNITT OG AREALER	Tiltakshaver :	Pnr.:	MÅL 1 : 100
	Sør Bolig Eiendom AS	107	
	Byggeplass : Kallandsheia B4	Gnr. 80 Bnr. 334	Dato 16.12.13 Sign. RD Tegnings Nr. P236 — 501

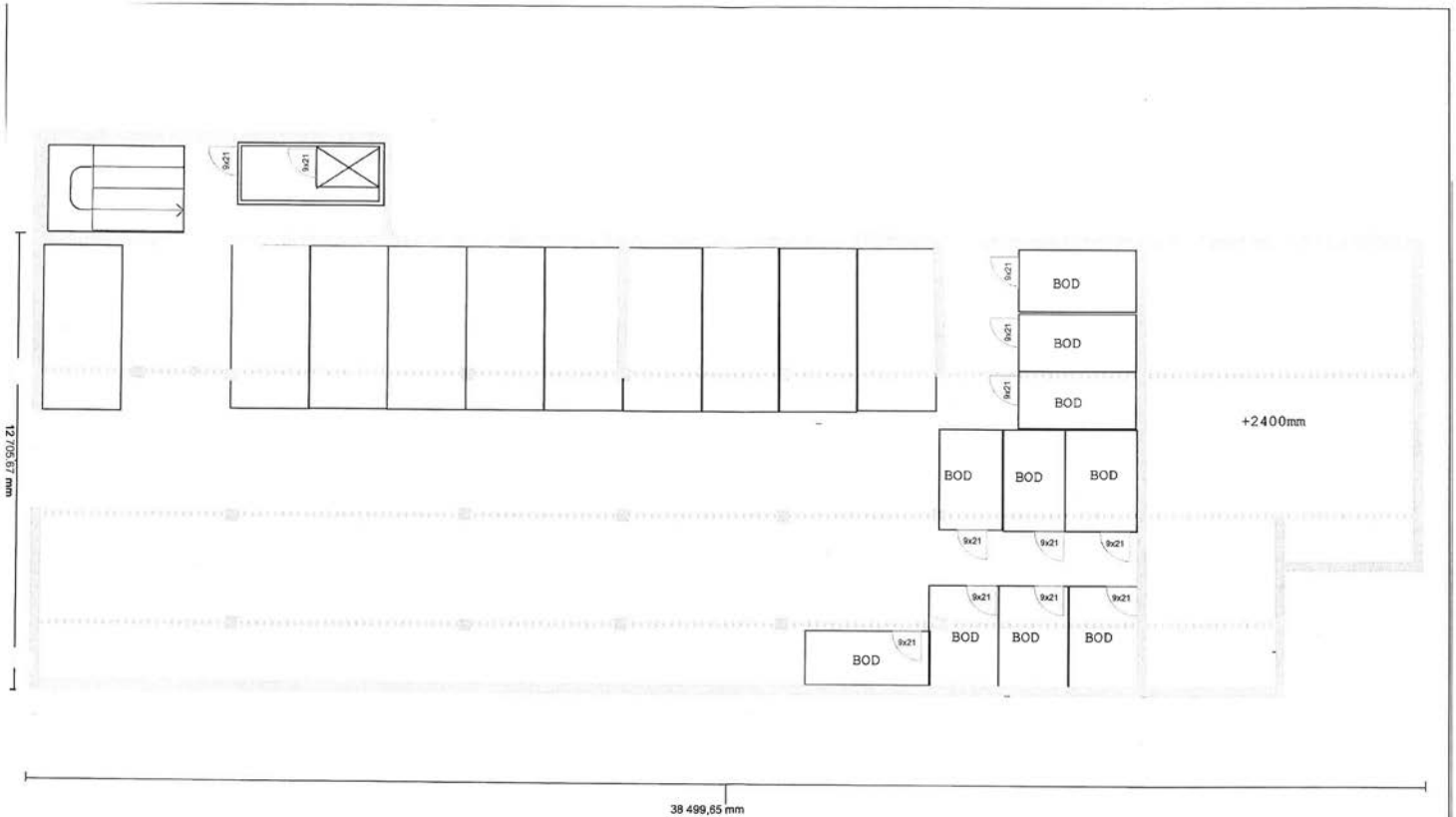


ETASJEPLAN 2.etg.

Tiltakshaver :	Phr.:	MÅL 1 : 100
Byggeplass :	Gnr.:	Dato
	Bnr.:	Tegnings Nr. P236 — 502

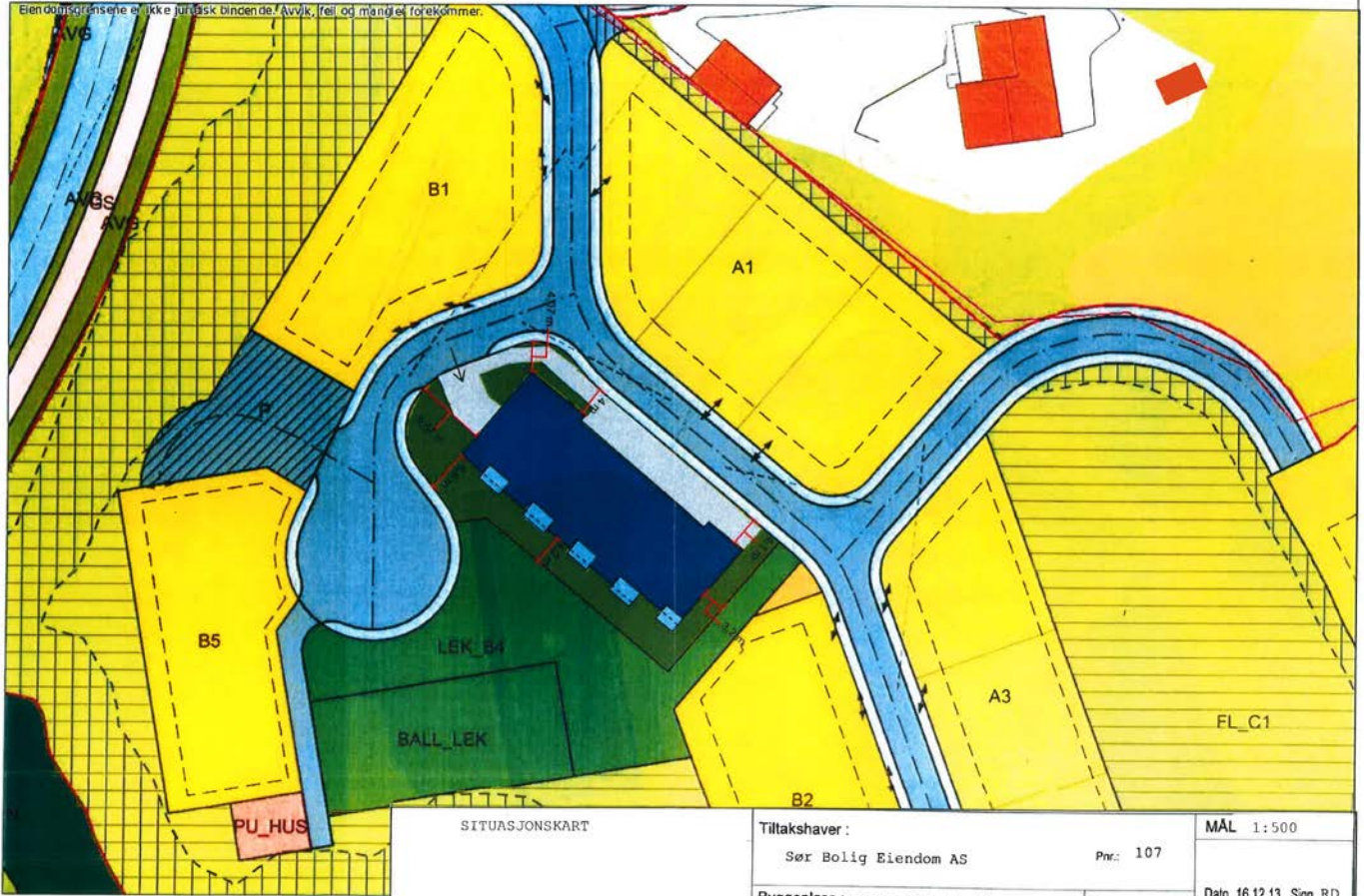


FASADE 1 NORDØST	Tiltakshaver:		MÅL 1: 100
	Sør Bolig Eiendom AS		Pnr.: 107
	Byggeplass: Kallandsheia B4	Gnr: 80 Bnr: 334	Dato 16.12.13 Sign. RD Tegnings Nr. P236 — 501



PLAN U ETG/GARASJE	Tiltakshaver:		MÅL 1: 100
	Sør Bolig Eiendom AS		Pnr.: 107
	Byggeplass: Kallandsheia B4		Dato 16.12.13 Sign. RD
	Gnr: 80	Bnr: 334	Tegnings Nr. P236 — 501

Eiendomsgransene er ikke juridisk bindende. Avvik, feil og mangler forekommer.



SITUASJONSKART

Tiltakshaver:

Sør Bolig Eiendom AS

Prn.: 107

MÅL 1:500

Byggeplass: Kallandsheia B4

Gnr: 80  
Bnr: 334

Dato 16.12.13 Sign. RD



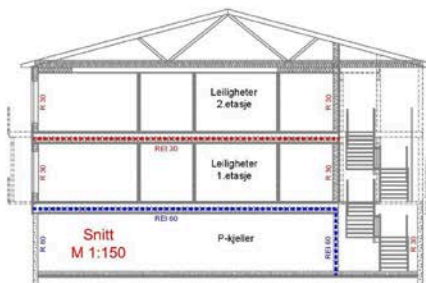
FASADE 3 - SØRVEST	Tiltakshaver:		MÅL 1: 100
	Sør Bolig Eiendom AS		Per.: 107
	Byggeplass: Kallandsheia B4		Date 16.12.13 Sign. RD
	Gnr: 80	Bnr: 334	TegningsNr: P236 — 501



Plan 2.etasje

- Rømningsareal
- Rømningsretning m/lys
- Rømningsretning u/lys
- Branncelle EI 30
- Branncelle EI 60

- Håndslukker (min 6kg) eller Husbrannslange
- Brannmelder sentral
- Nøkkelsafe
- Manuell brannmelder
- Hovedangrepsvei for brannvesenet



Brannklasse 1 - Leiligheter:  
 Bæresystem R30 [B30]  
 Branncellekonstruksjon EI30 yB30y  
 Brannalarm kat II  
 Nødløstlyanlegg P-kjeller

Branntegning må sees sammen med brannkonsept fra SBE.

A	21.04.17	Oppskåret "Som bygget"	HT	1:150
Rev.	Dato	Rev. gjelde	Typ.	Skala
Kallandsheia 4B			1:125 (A3)	
Branntegning			20.02.17	
Plan 2.etasje og Snitt			SET	
Tegn nr.:			HS	
Tomstad AS RÅDGIVENDE INGENIØR- / BRANN- og BYGGTEKNIKER BYGGESAK, PRO- og BYGGFELLESER og Miljøsertifisert bedrift			5416-404	
Tegningsnr.:			5416-404	



## Melding til tinglysning

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

Løpenummer for forretning: 601885888  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr 864964702  
 Navn GRIMSTAD KOMMUNE

Adresse Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 999119581  
 Navn SØR BOLIG EIENDOM AS

Bruksenhet Torbjørnsbu 21, 4847 ARENDAL

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0904  
 Gnr 82  
 Bnr 309

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0904	82	309	0	1	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
0904	82	309	0	2	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
0904	82	309	0	3	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
0904	82	309	0	4	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
0904	82	309	0	5	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
0904	82	309	0	6	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
0904	82	309	0	7	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
0904	82	309	0	8	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
0904	82	309	0	9	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
0904	82	309	0	10	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 818291 Tinglyst: 08.09.2015  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Reitt fotokopi bekreftes  
 GRIMSTAD OPPMÅLINGSSVEFN  
*U. Sker.*

**Begjæring om**
 **oppdeling i eierseksjoner**
 **reseksjonering**

208/15

Rekvirentens navn Sør Bolig Eiendom AS	Plass for tinglysingsstempel
Adresse Torbjørnsbu 21	
Postnr.   Poststed 4847   Arendal	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.   Ref. nr. 999119581	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0904	Grumstad Kommune	82	309		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
999119581	Sør Bolig Eiendom AS	1/1

3. Begjæring																				
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																				
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	1	B	13				25				37				49				
2	B	1	B	14				26				38				50				
3	B	1	B	15				27				39				51				
4	B	1	B	16				28				40				52				
5	B	1	B	17				29				41				53				
6	B	1	B	18				30				42				54				
7	B	1	B	19				31				43				55				
8	B	1	B	20				32				44				56				
9	B	1	B	21				33				45				57				
10	B	1	B	22				34				46				58				
11				23				35				47				59				
12				24				36				48				60				
Sum tellere:								10	= nevner:	10										

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Ustederens underskrift
25/07-15	
	
	REMY DIEDERIKS TROND RONNINGEN

 Rett fotokopi bekreftes  
 OPPMÅLT OPPMÅLT  
 U. Skv.

**5. Utskrift**

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbyggt
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d)  bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)

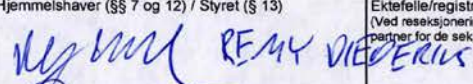

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

**6. Tegninger mv.**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Brendel 25/07-15	 REMY VIEDERIUS	 FROND RØNNINGEN

**8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering** 8)

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),  
 eller

Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato \_\_\_\_\_ Underskrift \_\_\_\_\_

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

Befaring er foretatt

Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

Gnr.	Bnr.	Festelnr.	Snr.	Kommune
82	309		0904	Grimstad

Dato \_\_\_\_\_ Stempel og underskrift \_\_\_\_\_

26/8-15



**GRIMSTAD KOMMUNE**  
**Oppmålingsvesenet**  
*Wivi Skretting*

- Noter:**
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
  - 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
  - 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
  - 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
  - 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebøk med hele tall i teller og nevner.
  - 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
  - 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
  - 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
  - 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, pålegninger mv.

Dato \_\_\_\_\_ Utstederens underskrift \_\_\_\_\_

25/07-15 *[Signature]*

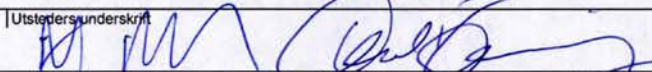
Nr. 703034 Sem & Stenerud Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF Side 3 av 3

*REMY DIEDERIKS* *TROND RØNNINGEN*

**Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**

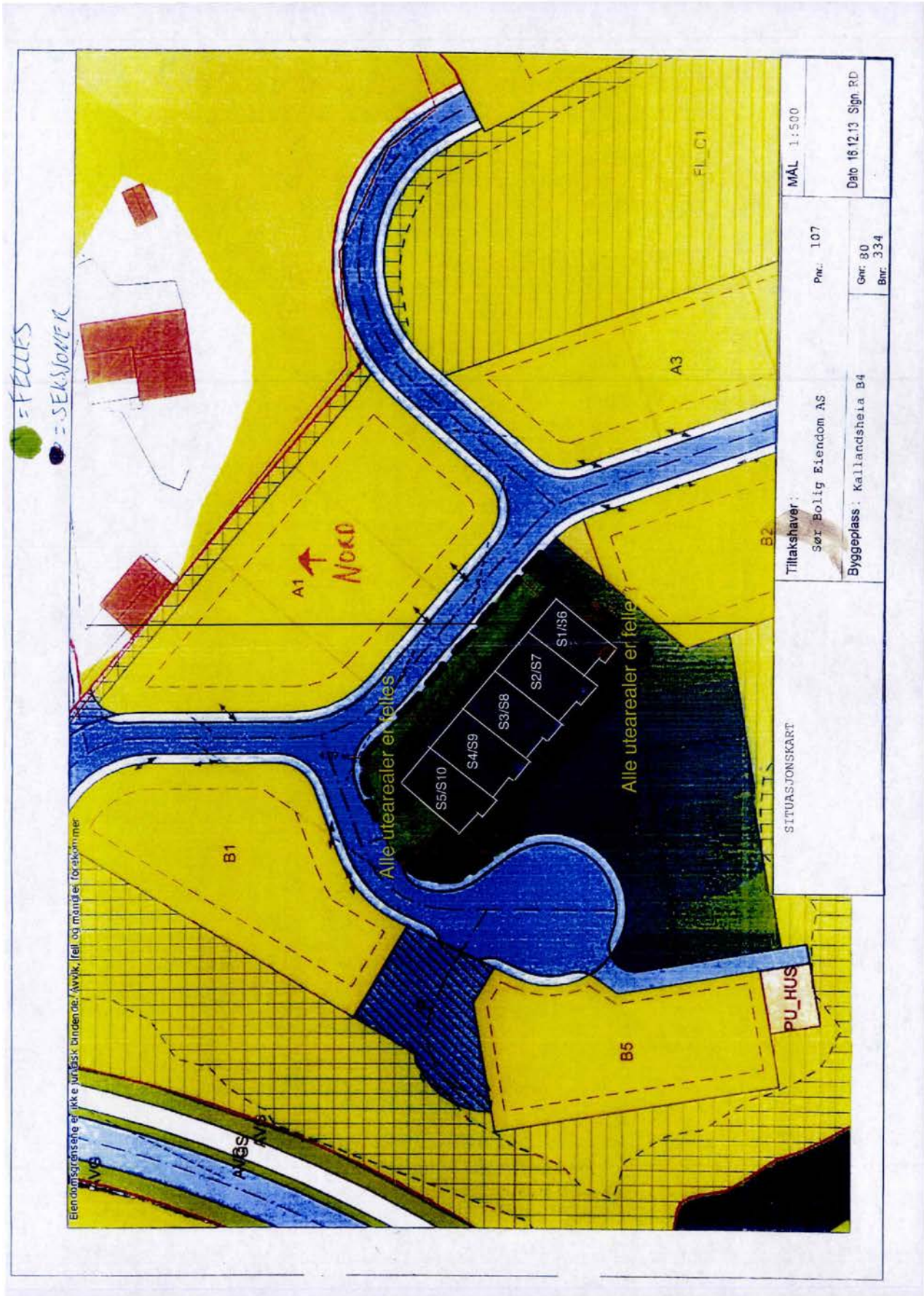
1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.

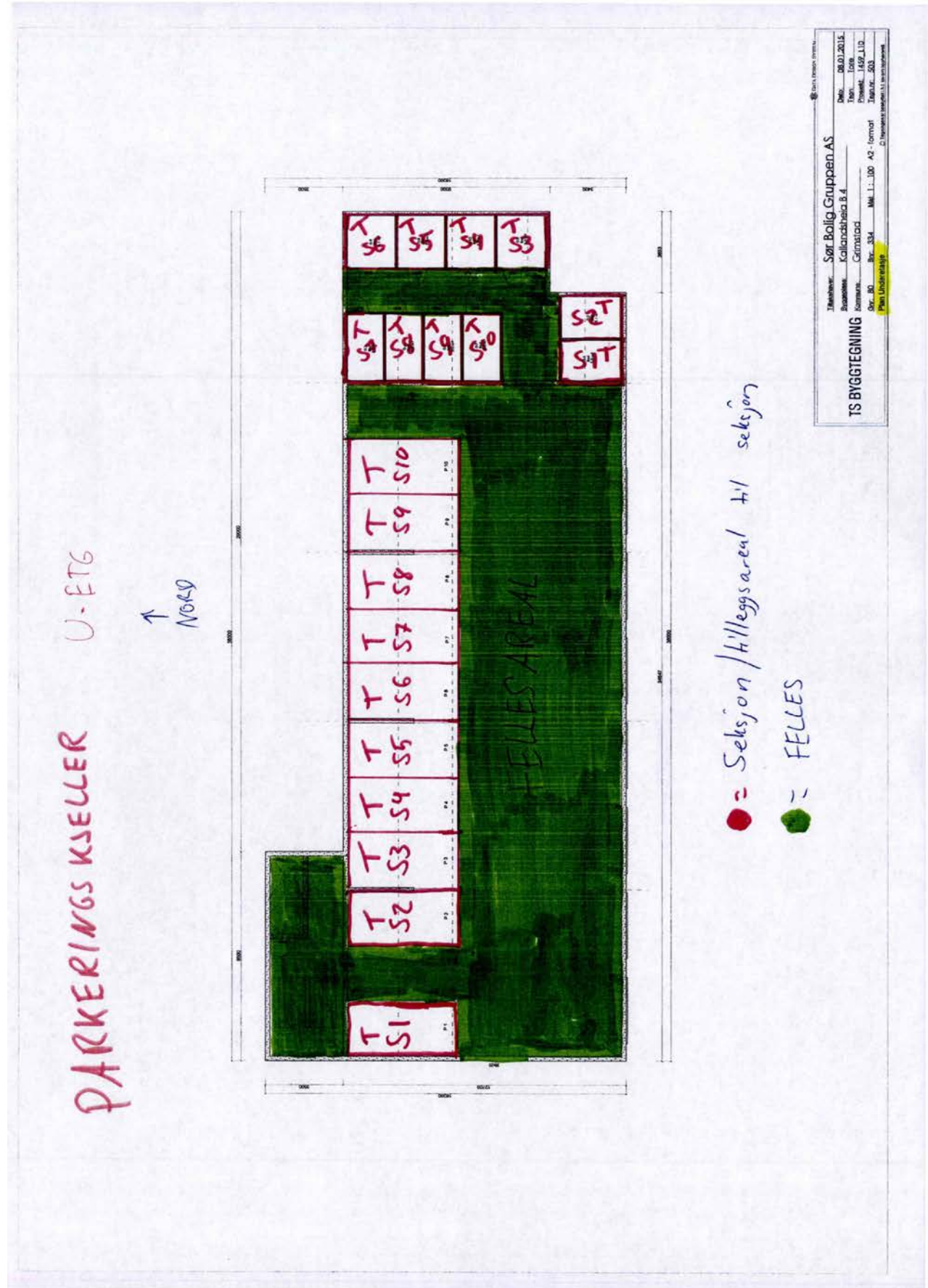
3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
61				91				121				151			
62				92				122				152			
63				93				123				153			
64				94				124				154			
65				95				125				155			
66				96				126				156			
67				97				127				157			
68				98				128				158			
69				99				129				159			
70				100				130				160			
71				101				131				161			
72				102				132				162			
73				103				133				163			
74				104				134				164			
75				105				135				165			
76				106				136				166			
77				107				137				167			
78				108				138				168			
79				109				139				169			
80				110				140				170			
81				111				141				171			
82				112				142				172			
83				113				143				173			
84				114				144				174			
85				115				145				175			
86				116				146				176			
87				117				147				177			
88				118				148				178			
89				119				149				179			
90				120				150				180			
Sum tellere:				0				= nevner:							

Dato: 26/07-15 | Utsteders underskrift: 

REMY DIECKERIUS

TROND RØNNVINGEN











Grimstad kommune  
Byggesaksenheten

SØR BOLIG EIENDOM AS  
Torbjørnsbu 21  
4847 ARENDAL

Dato: 22.04.2017  
Vår ref: 16/17217-18  
Deres ref:  
Saksbeh.: Kai Magnar Fagervik

**80/334 - Ferdigattest - Kallandsheia B4 - 10 mannsbolig - Sør Bolig Eiendom AS**

Tiltakssted: Kallandsheia 17

**Tiltakshaver:** Eli Torgersen, Kallandsheia 30A, 4887 GRIMSTAD  
SAMEIET KALLANDSHEIA B4, Kallandsheia 22-30, 4887 GRIMSTAD  
**Søker:** SØR BOLIG EIENDOM AS, Torbjørnsbu 21, 4847 ARENDAL  
**Tiltakstype/-art:** Rekkehus, Nytt bolig - boligformål over 70 m2

**Vedtak:**

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan og bygningslovens (pbl) § 21-10 og Saksbehandlingsforskriften (SAK 10) § 8-1, ferdigattest for nybygg – 10mannsbolig, utstedt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt 21.04,2017, jfr. pbl med tilhørende forskrifter.

---

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016

**Opplysning:**

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

Det vises til mottatt dokumentasjon/kontrolldokumentasjon og legges til grunn at krav til konstruksjonssikkerhet, brannsikkerhet og bygningsfysikk er oppfylt. Vedr. arbeider med montering av feiestige og brannmaling av leker i parkeringskjeller forutsettes dette utført som beskrevet. Dersom den utførte lydmålingen viser avvik i forhold til de krav som følger av TEK10 og NS8175, er det utbyggers ansvar å bringe dette, fortløpende, i samsvar med regelverket.

For øvrig er det en fortsetning at krav til parkeringsdekning for området B4 er oppfylt.

**Klageadgang:**

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

---

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

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

Med vennlig hilsen

Kai Magnar Fagervik  
ENHETSLEDER

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.*

**Kopi til:** TOMSTAD AS  
SAMEIET KALLANDSHEIA B4

## **ORIENTERING OM KLAGEADGANG**

Klageorgan:

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

Klageadressat:

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

Klagefrist:

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

Innholdet i klagen:

Du må presisere/oppgi:

Hvilket vedtak du klager over, angi saksnummer.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

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

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning):

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

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak:

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

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd.

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

## **VEDTEKTER FOR SAMEIET Kallandsheia B4**

Vedtatt i sameiermøte  
Den 06/08-2014  
i medhold av lov om eierseksjoner  
23. mai 1997 nr. 31

### **1. NAVN OG OPPRETTELSE**

Sameiets navn er **Kallandsheia B4**, og har gårdsnummer 80 og bruksnummer 334 i Grimstad kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato]

Sameiet består av 10 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den [dato].

### **2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT**

**2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

#### **2.2 Rettslig rådighet over seksjonen<sup>1</sup>**

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

#### **2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer**

##### *2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer*

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

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

---

<sup>1</sup> Det kan vedtektsfests at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

### 2. 3. 2 *Midlertidig bruksrett til fellesareal*

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre. Slik vedtektsendring krever enstemmighet jfr. Eierseksjonslovens §30 siste ledd.

Det vises til vedlagte kart 'sameiets seksjoner' datert 22.1.2015 som gjøres del av vedtektene.

## 3. **VEDLIKEHOLD**

### 3.1 **Bruksenhetene**

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

### 3.2 **Fellesarealer**

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

#### 4. **FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

#### 5. **LOVBESTEMT PANTERETT**

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

#### 6. **SAMEIERMØTET**

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.<sup>2</sup>

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart

---

<sup>2</sup> I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## **6.2 Innkalling til sameiermøte**

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

## **6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## **6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## **7. STYRET**

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 2 varamedlemmer.<sup>3</sup> Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

### **7.2 Styrets oppgaver og myndighet**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

---

<sup>3</sup> Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

### **7.3 Styremøter**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE**

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## **10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR**

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved

skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

#### **11. MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

#### **12. FRAVIKELSE**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

#### **13. MINDRETALLSVERN**

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

#### **14. FORRETNINGSFØRER**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

#### **15. REVISJON OG REGNSKAP**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

#### **16. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

**17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

## HUSORDENSREGLER

For Sameiet Kallandsheia B4  
Vedtatt på årsmøte 11.03.2018

### 1. GENERELT

- 1.1. Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.
- 1.2. Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte.
- 1.3. Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.
- 1.4. Sameiere/beboere og deres gjester plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder.
- 1.5. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 og i Vedtektene for Sameiet Kallandsheia B4 (Mislighold og fravikelse)

### 2. SØPPEL

- 2.1. Sjøppelstasjonene er kun til bruk for normalt husholdningsavfall.
- 2.2. Sjøppel skal kildesorteres i henhold til Agder renovasjon sine bestemmelser.
- 2.3. Øvrig avfall skal leveres ved avfallsmottaket på Østerhus industriområde.
- 2.4. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall i fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

### 3. PARABOLER, ANTENNER

- 3.1. Den enkelte sameier kan sette opp antenne eller parabol på eiendommens fasade eller fellesareal etter avtale med styret. Felles kollektiv avtale er inngått med GET fiber/TV, og denne vil ikke kunne trekkes av fellesutgiftene uavhengig av bruk.
- 3.2. Sameier som har satt opp antenne eller parabol har ansvar for nedmontering og oppretting av fasade til opprinnelig stand ved utflytting.

### 4. VARMEPUMPE

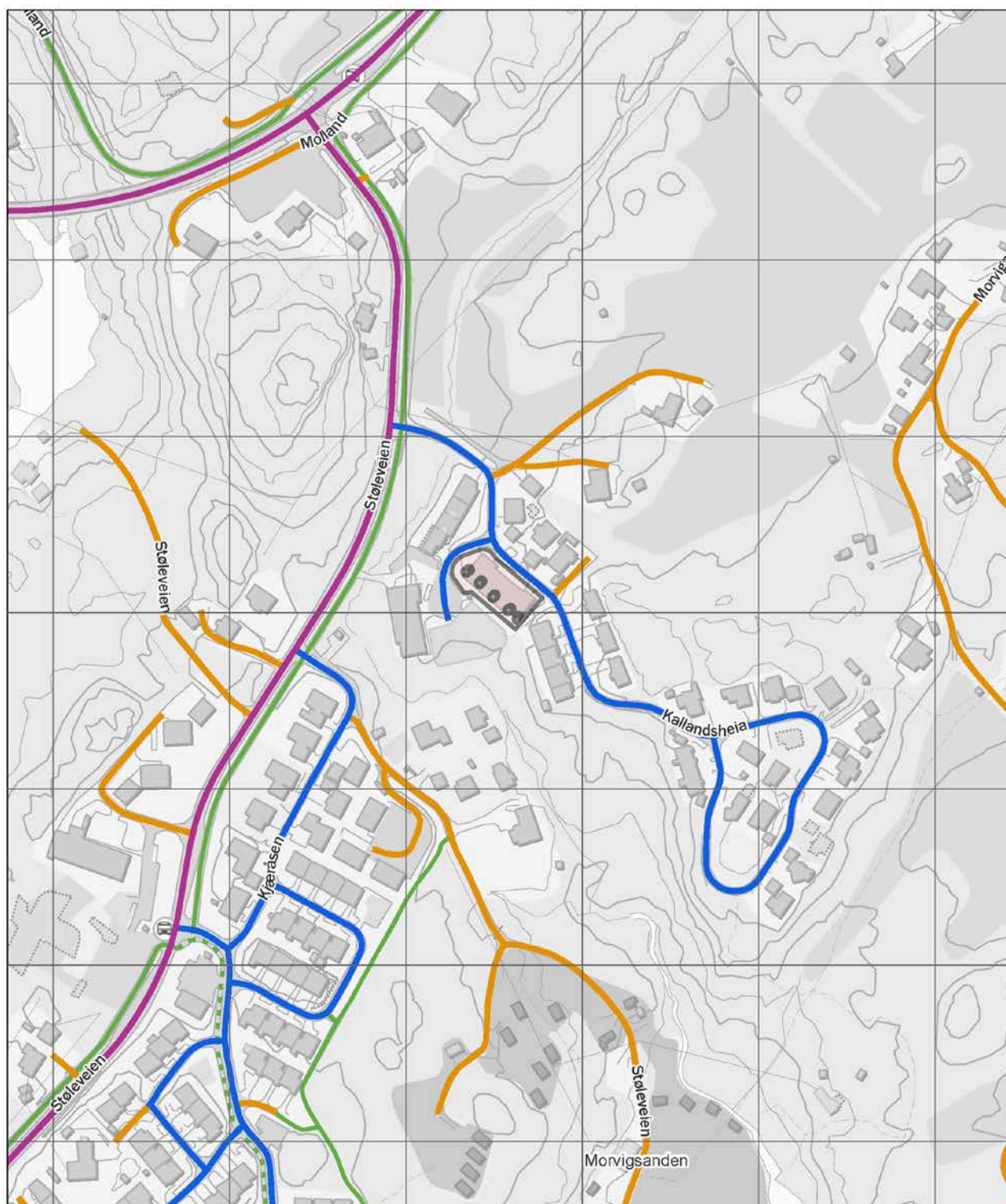
- 4.1. Installering av varmepumpe er tillatt, men styret skal informeres.
- 4.2. Ved installasjon skal pumpen monteres til minst støy og sjenanse for øvrige naboer. (På mur.) I hht til Norsk Standard NS8175, klasse C, skal ikke støy fra pumpen overstige 35-40 dB.
- 4.3. Beboer er pliktig til å vedlikeholde varmepumpen, og ved fjerning skal fasaden settes tilbake i opprinnelig stand på eiers regning.

### 5. DYREHOLD

- 5.1. Normalt dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.
  - 5.1.1. Reptiler inngår ikke som en del av «normalt dyrehold».

- 5.2. Avføring skal fjernes og eventuelle skader/forsøpling på eiendommen påført av dyret skal ryddes/rettes av dyrets eier.
6. BRUK AV LEILIGHETEN
- 6.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom klokken 2300 og 0700 både innendørs og utendørs. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet.
- 6.2. Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.
- 6.3. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100, og på lørdager mellom klokken 1000 og 1800. Ut over dette gjelder Lov om helligdager og helligdagsfred.
- 6.4. Ved grilling på balkong er det kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Vær særlig oppmerksom på brannfaren og ikke plasser grillen under brennbart tak eller inntil trevegg på balkongen når det grilles. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde når det grilles.
- 6.5. Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet.
- 6.6. Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer, balkonger eller svalganger slik at det er til sjenanse for øvrige beboere.
- 6.7. Ved utgang av året pliktes alle sameiere til å utføre egenkontroll (HMS) for sin leilighet ved å fylle ut utsendt skjema og levere dette per post eller elektronisk til styret.
- 6.8. Snø bør fjernes fra balkong ved store nedbørsmengder.
- 6.9. Propangass for gassgrill må ikke oppbevares i kjeller da slik gass ved lekkasje ikke stiger opp. Det anbefales at propantank kobles fra slange og oppbevares på balkong også i vinterhalvåret.
7. BRUK AV GARASJEKJELLER
- 7.1. Biler skal parkeres i parkeringskjeller på reserverte plasser – og disse holdes ryddig av bileier. Lagring av brennbart materiale er ikke tillatt.
- 7.2. Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass.
- 7.3. Hensetting av biler, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal skal på forhånd avtales med styret.
- 7.4. Felles stikkontakt ved teknisk rom kan benyttes til midlertidig vedlikehold som eks. støvsuging. Det er allerede trukket rør fra hver enkelt beboers strømmåler for eventuell oppkobling av billader el. som kan monteres for den enkelte beboers regning.
8. FELLESAREALER
- 8.1. For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddig.
- 8.2. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

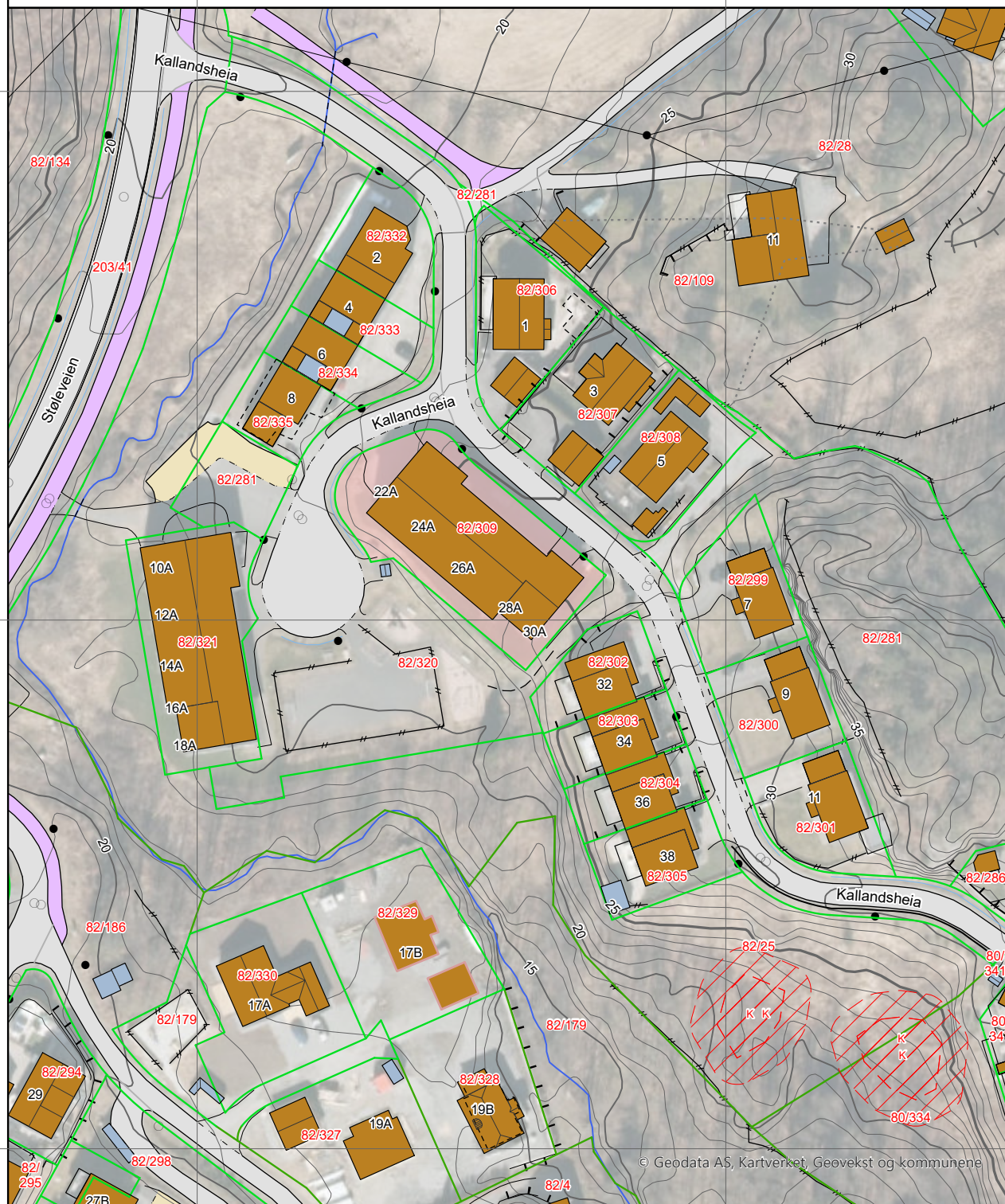
- 8.3. Det skal vises varsomhet ved flytting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.
- 8.4. Av hensyn til beboerne i leilighetene rett over garasjeporten, bes det om at garasjeportene kun nyttes til inn- og utkjøring.
- 8.5. Dører til garasje og heisrom må alltid holdes lukket.
- 8.6. Alle av byggets fellesarealer er røykfrie. Dvs garasjekjeller, trapperom, svalgang og plass foran bygget. Ved røyking på balkong oppfordres det til å vise hensyn til øvrige beboere.
- 8.7. Rømningsveier skal holdes frie for hindringer. Det er derfor ikke tillatt å plassere gjenstander som sykler og barnevogner i disse områdene.
- 8.8. Det skal legges til rette for fri ferdsel for barnevogn og rullestol mellom svalgang og heis, og parkeringskjeller og heis.
- 8.9. Parkeringsplassen på fremsiden av bygget er forbeholdt utrykningskjøretøy og midlertidig parkering (maks 10 minutt) for levering og henting.
- 8.10. Det er opprettet egen gjesteparkering mellom bygg B4 og B5 hvor det er satt av 5 plasser til B4 sine gjester og 5 plasser til B5 sine gjester i hht kommunal reguleringsplan.
- 8.11. Generelt bes beboerne om å vise hensyn i forbindelse med støy/lyd i svalgangene, trapperom, ved garasjeport og på gjesteparkering foran bygget da soverommene vender ut mot disse arealene. Unngå tomgangskjøring, tuting og smell med ytterdører.
- 8.12. Sykler og felles verktøy som spader og snøskuffer kan fritt plasseres under trapperom og rom mellom heis og garasjekjeller.
- 8.13. Snømåking av alle fellesareal er en felles forpliktelse for sameiet da det ikke foreligger en ekstern avtale på dette.
- 8.14. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.



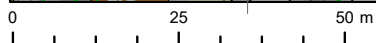
- |                   |                 |                   |                      |                    |                    |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Europaveg         | Riksveg         | Fylkesveg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

## Eiendomsgrenser

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



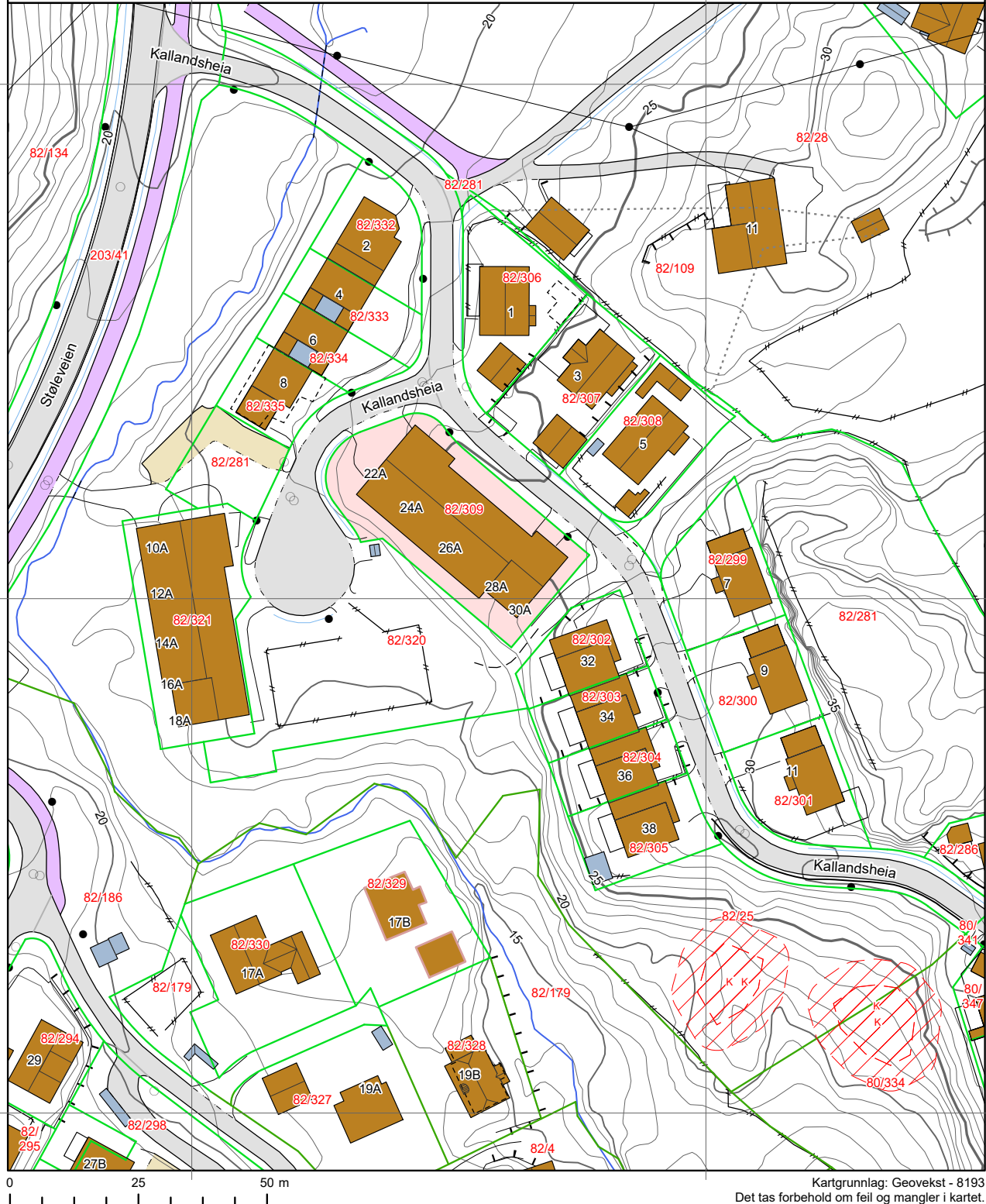
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene



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

## Eiendomsgrenser












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









0 25 50 m







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

## Tegnforklaring









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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

# Reguleringsplan

Adresse: Kallandsheia 28A, 4887 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 82/309/0/2

Planident: 180

Ikrafttredelsesdato: 7.7.2014

Plannavn: Kallandsheia Boligområde

Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

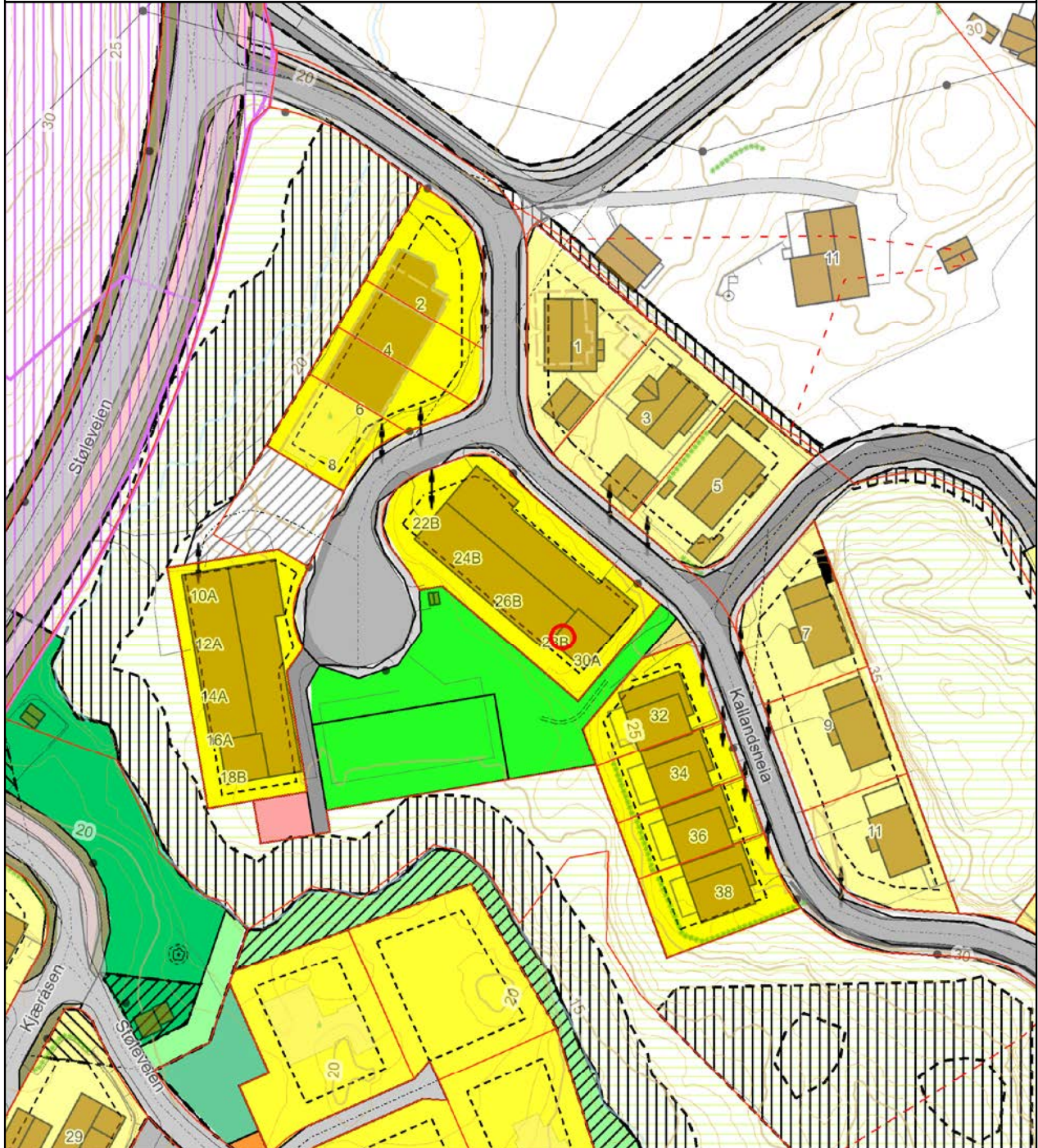
Hensynssone:



Grimstad  
kommune N

Målestokk: 1:1,000

Dato: 2026-04-27



# Tegnforklaring - Reguleringsplan

	1242 - Avkjørsel
	1271 - Eksisterende tre som skal bevares
	Reguleringsplan hensynssonegrense
	Reguleringsplan bevaringsgrense
	1203 - Regulert tomtegrense
	1211 - Byggegrense
	1221 - Regulert senterlinje
	1222 - Frisiktlinje
	1259 - Måle- og avstandslinje
	Reguleringsplan formålsgrense
	Reguleringsplanomriss
	RpAngittHensynSone
	RpSikringSone
	660 - Bevaringsområder
	663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Kjørevei
	Annen veggrunn
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Privat vei
	Friluftsområde (på land)
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
	Annet spesialområde
	Felles parkeringsplass
	1110 - Boligbebyggelse
	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
	1550 - Renovasjonsanlegg
	1610 - Lekeplass
	2011 - Kjøreveg
	2015 - Gang- sykkelveg
	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
	2082 - Parkeringsplasser
	3020 - Naturområde - grønstruktur
	3031 - Turvei
	5300 - Naturvern
	5600 - Vern av kulturmiljø eller kulturminne
	3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

**REGULERINGSPLAN FOR**  
**KALLANDSHEIA**  
**Grimstad kommune**  
**REGULERINGSBESTEMMELSER**



Plankartets dato: 28.08.07

Siste revisjon: 20.09.11

Saksbehandling	Dato	Sak
Melding om planarbeid:	06.04.06	
Behandlet i det faste utvalg for plansaker:	11.09.07	092/07
Offentlig ettersyn:	05.11.07 – 05.12.07	
Ny behandling i det faste utvalg for plansaker	16.09.08	237/08
Ny offentlig ettersyn	21.10. – 20.11.2008	
Behandlet i det faste utvalg for plansaker 2. gang:	12.10.2010	182/10
Behandlet i Grimstad bystyre:	29.11.2010	124/10
Klagebehandlet i kommunestyret	20.06.2011	61/11

## 1. GENERELT

1.1 Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planområdet skal boligbebyggelsen plasseres innenfor de viste byggegrensene. Garasjer kan plasseres utenfor byggegrensene, jf. disse bestemmelsenes pkt. 3.9.

1.2 Arealene innenfor planområdet er satt av til følgende formål:

Bygeområder - § 25.1	Frittliggende småhusbebyggelse	A, C
	Konsentrert småhusbebyggelse	B1 – B3
	Lavblokker	B4 – B5
Offentlige trafikkområder - § 25.3	Kjørevei	
	Annen veigrunn	
Friområder - § 25.4	Friområde, lek	
Spesialområder - § 25.6	Privat vei	
	Friluftsområde	
	Kloakkpumpetasjon	
	Bevaring av landskap og vegetasjon	
	Kulturminner	
Fellesområder - § 25.7	Post/renovasjon	
	Felles parkering	

## 2. FELLESBESTEMMELSER

2.1. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene i Grimstad kommune.

2.2. Det er ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelsene.

- 2.3. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Grimstad kommune.
- 2.4. Sammen med søknad om tiltak for det enkelte prosjekt skal det vedlegges målsatt situasjonsplan som viser bebyggelsen og disponering av den ubebygde delen av tomta.
- 2.5. Skjæringer og fyllinger som oppstår ved planering av byggetomter, skal i sin helhet ligge innenfor arealet som er regulert til byggeformål.
- 2.6. Den ubebygde delen av området skal holdes fri for skjemmende opplag. Utendørs lager, avfallscontainere m.v. må plasseres slik at dette ikke er til sjenanse for omgivelsene og omkringliggende bebyggelse.
- 2.7. Endelig utforming og plassering av bygninger og anlegg, herunder takform, gesims- og sokkelhøyde, skal godkjennes av kommunen.
- 2.8. Det skal tilstrebes en mest mulig enhetlig utforming av bebyggelsen med hensyn til fasader, takform og materialbruk.
- 2.9. Kulturminnelovens §§ 9 og 10 gjelder for tiltak innenfor planområdet.
- 2.10. Kommuneplanens retningslinjer R.2.1.4 om tilgjengelighet for alle gjelder for tiltak innenfor planområdet.
- 2.11. I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens planum. Frisiktsonene skal etableres samtidig med gjennomføring av tilhørende veianlegg.

### 3. BOLIGOMRÅDER A1 – A9, A10, B1 – B4 OG C1 – C2

- 3.1 Områdene A1 – A8 og A10 skal benyttes til frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger).
- 3.2 Områdene B1 – B3 skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse (kjedehus).
- 3.3 Områdene B4 og B5 skal benyttes til lavblokker med inntil 2 etasjer + p-kjeller.
- 3.4 Område C1 skal benyttes til enebolig.
- 3.5 Område C2 skal benyttes til eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse. Før utbygging skal det foreligge godkjent detaljregulering for området, unntatt for tiltak etter Pbl §20-2 på gnr.82, bnr. 116, jfr. Pbl §12-3.
- 3.6 Tillatt utnyttelse er angitt i %-BYA på plankartet. P-kjeller medregnes ikke i %-BYA.
- 3.7 Høyde innvendig gulv i 1. etasje og evt. underetasje for boligene er angitt plankartet. Bebyggelse angitt med U må ha underetasje for å ta opp høydeforskjellene på tomta. Angitte høyder kan fravikes med +/- 0,5 meter for å tilpasse plasseringen best mulig til terreng.  
Mønehøyden (bygningshøyde) skal ikke overstige 9 m over laveste gulvplan i bygningen, med følgende unntak:
  - Bebyggelsen i område A8 skal ha underetasje for å ta opp del av høydeforskjellen mellom vei på vestsiden og naturlig terreng på østsiden. Høyden på forstøtningsmur langs øst- og sydsiden skal ikke overstige 2,5 meter fra naturlig terreng. Maks mønehøyde regnet fra gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng rundt bygningen skal ikke overstige 7,5 meter
  - I områdene B4 og B5 skal mønehøyden (bygningshøyde) ikke overstige 11,0 meter regnet fra gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng rundt bygningen.
- 3.8 Innenfor den frittliggende og konsentrerte småhusbebyggelsen skal det settes av minst 2 biloppstillingsplasser pr. bolig på egen grunn, medregnet evt. garasje/carport. For lavblokker i områdene B4 og B5 skal det avsettes minst 1,5 plasser pr. boenhet medregnet fellesparkering i område P.
- 3.9 Frittliggende garasje kan bare oppføres i en etasje med maks grunnflate på 40 m<sup>2</sup>. Det tillates ikke boenheter i tilknytning til frittliggende garasjer.

Frittliggende garasjer kan plasseres inntil 1,0 m fra tomtengrense. Garasjer som ligger med åpningen vinkelrett eller skrått på offentlig vei, må plasseres minst 5,0 meter fra tomtengrense mot vei.

#### **4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

- 4.1. Innenfor områdene skal det anlegges kjøreveier og parkeringsplasser som angitt på plankartet.
- 4.2. Skjæringer og fyllinger kan legges inn på tilstøtende arealer, selv om arealene ikke er satt av til trafikkformål på plankartet.
- 4.3. I veikryss og avkjørsler skal det være fri sikt på 4x30 m over en høyde på ½ m over veienes planumshøyde.

#### **5. FRIOMRÅDER**

- 5.1. Områdene skal benyttes til ballplass, lekeplasser med lekeapparater, bord og benker og turstier. Stier opparbeides eller bevares på en skånsom måte. I området kan det også anlegges akebakke, anlegg for skileik, skiløyper, sykkeløyper, klatreanlegg m. v. Antall lekeplasser, plassering og utforming skal godkjennes av kommunen i forbindelse med utbygging. Særskilt detaljplan skal være godkjent av kommunen før opparbeidelse.
- 5.2. Der grunnen i friområdene ikke skal opparbeides, skal busker og trær bevares. Spesielt skal det legges vekt på å spare kantsoner mot bebyggelse. Fjerning av vegetasjon i friområdene er i utgangspunktet forbudt og kan bare gjøres etter særskilt tillatelse av kommunen.
- 5.3. Lekeplasser skal sikres atkomst til offentlig vei og være tilgjengelig for rullestolbrukere.

#### **6. SPESIALOMRÅDER**

##### **Privat vei**

- 6.1 Privat vei nyttes til atkomst til eiendommene gnr./bnr. 82/109 og 82/111.

##### **Friluftsområde**

- 6.2 I friluftsområdene skal det kunne opparbeides enkle gangstier og turveger. Eksisterende vegetasjon skal i hovedtrekk beholdes. Tynningshogst kan utføres i samråd med kommunen.
- 6.3 Det er ikke tillatt å gjøre inngrep eller tiltak i kantvegetasjonen til bekken langs plangrensen i sydvest og gjennom friluftsområdet i vest. Bekken skal opprettholdes med sitt naturlige løp.

##### **Kloakkpumpestasjon**

- 6.4 Området skal benyttes til kloakkpumpestasjon med nødvendige bygninger, anlegg og innretninger.

##### **Bevaring av landskap og vegetasjon**

- 6.5 Oreskogen og annen vegetasjon langs bekken skal bevares. Forsiktig tynning og skjøtsel kan tillates av kommunen.

Steingjerder som er avsatt som spesialområder skal bevares.

##### **Kulturminner**

- 6.6 Innenfor området finnes fornminner som skal bevares slik de ligger. Opparbeidelse av stier eller andre inngrep i området må bare finne sted etter godkjennelse fra vernemyndighetene.
- 6.7 De automatisk fredete kulturminnene og en sone rundt på 5 m er fredet ved lov av 09.06.87, §§ 4 og 6.

##### **Post/renovasjon**

- 6.8 Området nyttes til felles postkassestativ og ordninger for papir- og avfallsinnsamling.

## 7. FELLESOMRÅDER

- 7.1 Område P nyttes til felles besøksparkering for bebyggelsen i områdene B4 og B5.

## 12. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 12.1 Lekeplasser skal være opparbeidet før boligene tas i bruk innenfor de aktuelle utbyggingsfeltene.
- 12.2 Støleveien med parallell gang-/sykkelvei skal være ferdig opparbeidet fra avkjørselen til boligfeltet frem til gamle E18 før første bolig tas i bruk.
- 12.3 Parkeringsplasser for bebyggelsens behov skal være opparbeidet før boligene tas i bruk, jfr. punkt 3.8.
- 12.4 Utbyggingsavtale skal utarbeides i samråd med kommunen før byggestart.

Arendal	28.08.07	Asplan Viak AS
Revidert	18.10.07 - Etter planutvalgets behandling	
Revidert	30.07.08 - Etter offentlig ettersyn	
Revidert	25.09.08 - Etter planutvalgets behandling	
Revidert	12.05.10 - Etter offentlig ettersyn	
Revidert	23.09.10 – Endret punkt 3.7. første avsnitt. Ny siste setning i punkt 6.5	
<b>Vedtatt i kommunestyret</b>	<b>29.11.2010, sak 124/10</b>	
Revidert	20.09.11 – Etter kommunestyrets vedtak av 20.06.11, sak 61/11 (gjelder § 3.5)	

# Arealplaner under arbeid

Adresse: Kallandsheia 28A, 4887 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 82/309/0/2

Planident: 370,246,292

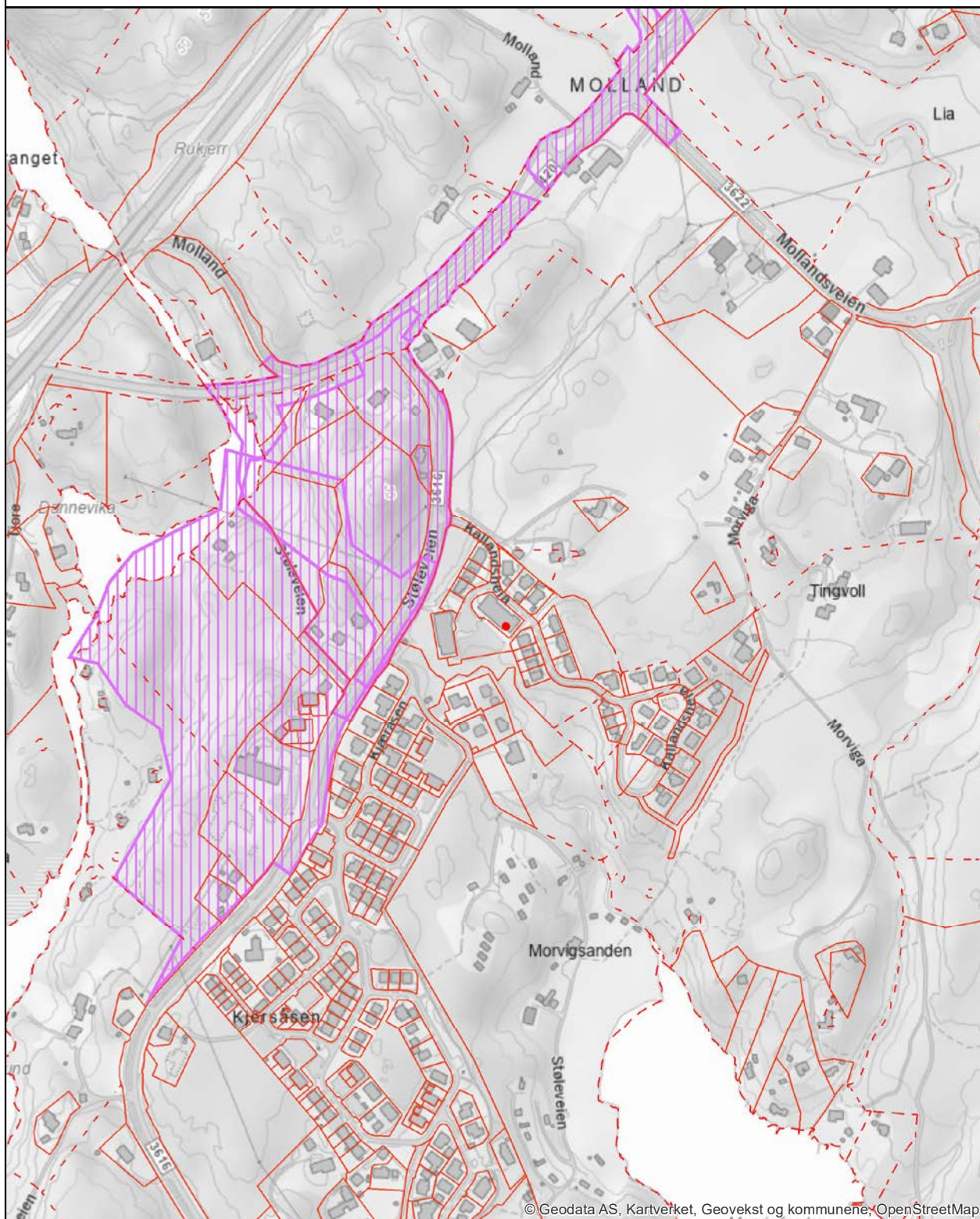
Plannavn: Solkroken, Støleveien 20, 26 m. fl., Molland, Molland, Støle

Målestokk: 1:5,000

Dato: 2026-04-27



Grimstad  
kommune



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

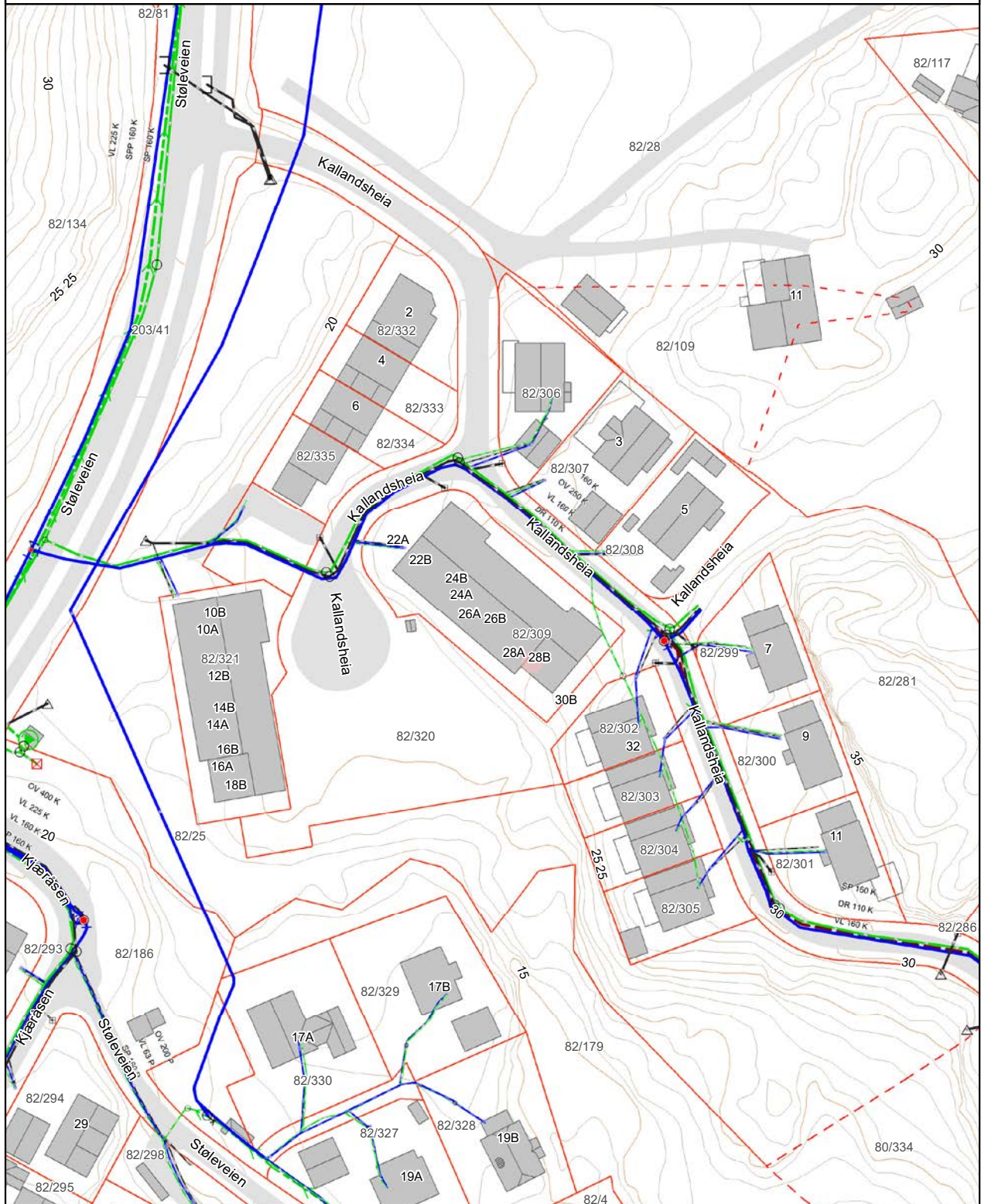
# Ledningskart

Adresse: Kallandsheia 28A, 4887 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 82/309/0/2



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 1164 m<sup>2</sup>  
Dato: 2026-04-27









## Tegnforklaring - Ledningskart

### Eiendomsgrenser

#### noyaktighet

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

### Vann og avløp

-  Vannledning
-  Avløp fellesledning
-  Avløp spillvannsledning
-  Overvannsledning
-  Kum
-  Planlagte vann- og avløpsanlegg

## Megleropplysninger

### 1900 Kommunale avgifter og gebyr:

#### 82/309/0/2

Kommunale avgifter og gebyr utgjør pr termin:

Kommunale eiendomsgebyrer, 4 termin 2026 (01.04 - 30.04)						
<b>Bet.betingelse:</b>		Se forfallsdato				
<b>Eiendom:</b>		506042 - 82/309/0/2 - Kallandsheia 28A				
Produkt	Beskrivelse	Enh	Ant.	Enhetspris	Netto	
603510	Eiendomsskatt bolig   01.04.2026 - 01.05.2026   1 008 000 x 3,60 promille   Årspris 3 628	Pr termin	1,00	302,33	302,33	
604150	Abonnement vann   01.04.2026 - 30.04.2026   1,00 stk   Årsbeløp kr 1 357	(M) Pr termin	1,00	113,08	113,08	
604170	Vann m3   31.03.2026 - 30.04.2026   7,00 m3 å kr 7,30 pr m3	(M) Pr termin	1,00	51,10	51,10	
604186	Vannmålerleie dimensjon l.o.m. 25mm   01.04.2026 - 30.04.2026   1,00 stk   Årsbeløp kr 344	(M) Pr termin	1,00	28,70	28,70	
604203	Abonnement avløp   01.04.2026 - 30.04.2026   1,00 stk   Årsbeløp kr 2 372	(M) Pr termin	1,00	197,63	197,63	
604270	Avløp m3   31.03.2026 - 30.04.2026   7,00 m3 å kr 14,00 pr m3	(M) Pr termin	1,00	98,00	98,00	
				<b>Netto:</b>	<b>790,84</b>	
Mva. middels sats 15% (M): <b>NOK 73,28</b> Grunnlag <b>NOK 488,51</b>				<b>Brutto:</b>	<b>NOK</b>	<b>864,12</b>

Det er 12 terminer i året.

### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 82, Bruksnr 309, Seksjonsnr 2	<b>Kommune:</b>	4202 Grimstad
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	309 Mollandskjær
Veiadresse:	Kallandsheia 28 A, gatenr 1413	<b>Valgkrets:</b>	2 Holvika
(fra bruksenhet)	4887 Grimstad	<b>Kirkesogn:</b>	5060301 Landvik
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Tettsted:</b>	3523 Grimstad

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	08.09.2015	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	1/10
<b>Arealkilde:</b>				<b>Areal felles tomt:</b>	1 163,9 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4202/82/309	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4202/82/309/0/1	0,0
			Mottaker	4202/82/309/0/2	0,0
			Mottaker	4202/82/309/0/3	0,0
			Mottaker	4202/82/309/0/4	0,0
			Mottaker	4202/82/309/0/5	0,0
			Mottaker	4202/82/309/0/6	0,0
			Mottaker	4202/82/309/0/7	0,0
			Mottaker	4202/82/309/0/8	0,0
			Mottaker	4202/82/309/0/9	0,0
			Mottaker	4202/82/309/0/10	0,0
Seksjonering	Forretning:	26.08.2015	Berørt	4202/82/281	0,0
	Matrikkelført:	26.08.2015	Etablert/Endret	4202/82/309	0,0
			Etablert/Endret	4202/82/309/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4202/82/309/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4202/82/309/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4202/82/309/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4202/82/309/0/5	0,0
			Etablert/Endret	4202/82/309/0/6	0,0
			Etablert/Endret	4202/82/309/0/7	0,0
			Etablert/Endret	4202/82/309/0/8	0,0
			Etablert/Endret	4202/82/309/0/9	0,0
		Etablert/Endret	4202/82/309/0/10	0,0	

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kallandsheia 28 A	Bolig	90,0	Kjøkken	6	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	590,0	Rammetillatelse:	13.11.2014
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	1 323,0	Igangset.till.:	13.11.2014
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 323,0	Midl. brukstil.:	08.10.2015
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	10
Bygningsnr:	300470266			Antall etasjer:	3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			451,0		451,0				
H01	5		436,0		436,0				
H02	5		436,0		436,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



## Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 28.04.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Grimstad kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4202 **Gårdsnr.:** 82 **Bruksnr.:** 309 **Seksjonsnr.:** 2

**Adresse:** Kallandsheia 28A, 4887 GRIMSTAD

**Referanse:** 1415260027

<b>Vann</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
<b>Avløp</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
<b>Vei</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



# Agder Renovasjon IKS

**Adresse:** Dalenveien 347, 4849 Arendal

**Telefon:** 37 05 88 00

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

<b>Kommunenr.</b>	4202	<b>Gårdsnr.</b>	82	<b>Bruksnr.</b>	309	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	2
<b>Adresse</b>	Kallandsheia 28A, 4887 GRIMSTAD								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	4 625,16 kr
<b>Sum</b>	<b>4 625,16 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Delt Abonnement (fast del)	25%	10 stk	1532.31	1/10	0 %	1 532,31 kr	766,15 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	1320 liter	25.54	1/10	0 %	3 370,95 kr	1 685,48 kr
					<b>Sum</b>	<b>4 903,26 kr</b>	<b>2 451,63 kr</b>

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

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

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

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET KALLANDSHEIA B4

Lørdag 21.06.2025 kl. 12:00 - Kallandsheia B4.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Therese Ringsby er valgt som møteleder

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Tomas Nicolaisen er valgt til å føre protokoll

### 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Liv Gulbrandsen er valgt til å signere protokollen

### 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

**Vedtak:**

Tilstede var 6 enheter,

22B Tomas Nicolaisen

30A Eli Torgersen

28B Therese Ringsby

24A Silje Nydal

26B Liv Gulbrandsen

22A Runar Haddeland

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

## 2. Regnskap og budsjett

### Vedtak:

Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

Etter gjennomgang av tallene er styret bedt om å vurdere Brøyteavtalen.

## 3. Saker innmeldt fra eierne

### 3.1 Telia avtale for tv og internett

TV2 er ikke lenger tilgjengelig via Telia, og tilbudet fra dem er derfor blitt dårligere for enkelte.

Dette er hentet fra Telia sine sider: "Som kompensasjon for manglende TV 2-innhold tilbyr vi alle kunder 50 ekstra TV-poeng. Disse poengene kan brukes til å velge blant et stort utvalg TV-kanaler og strømmetjenester, slik som Netflix, HBO Max, Viaplay, SkyShowtime og Prime. Avhengig av kundeforhold er det alternativt mulig å velge en kontantkompensasjon."

Vi tar en runde på dette og hører hva folk tenker om tilbudet slik det er nå, og eventuelt veien videre

### Vedtak:

Årsmøtet ber styre kontakte Telia og forsøke å forbedre avtalen.

Dugnad begynnelsen av Mai 2026 er også vedtatt.

Styret skal se på en løsning for å låse garasjelegg, rfid chip som nøkkel

## 4. Saker fra styret

### 4.1 Økning av fellesutgifter

Prisnivået har generelt økt i samfunnet den siste tiden, og det påvirker også økonomien i sameiet. Økte kostnader til drift og vedlikehold gjør det nødvendig å vurdere en justering av fellesutgiftene for å sikre fortsatt god forvaltning av eiendommen. Det har ikke vært noen økning av fellesutgiftene de siste 5 årene, men styret anser det som nødvendig å gjøre noe med dette nå.

### Vedtak:

Øke fellesutgifter til 1800kr/mnd

Styrets forslag er vedtatt.

## 5. Valg

### 5.1 Valg av styreleder

### Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Kim Svalde har 1 år igjen av perioden.

## **5.2 Valg av styremedlemmer**

### **Vedtak:**

Nestleder, Therese Ringsby har ett år igjen av sin periode

Styremedlem, Tomas Nicolaisen har ett år igjen av sin periode

## **5.3 Valg av varamedlemmer**

### **Vedtak:**

Liv Gulbrandsen er valgt som varamedlem.

## Protokoll for SAMEIET KALLANDSHEIA B4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Therese Ringsby (sign.)	27.06.2025
Sekretær	Tomas Nicolaisen (sign.)	27.06.2025
Protokollvitne	Liv Gulbrandsen (sign.)	28.10.2025

# Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET KALLANDSHEIA B4

Lørdag 21.06.2025 Kl: 12:00  
Kallandsheia B4

## 1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

## 2. Regnskap og budsjett

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

## 3. Saker innmeldt fra eierne

### 3.1 Telia avtale for tv og internett

TV2 er ikke lenger tilgjengelig via Telia, og tilbudet fra dem er derfor blitt dårligere for enkelte.

Dette er hentet fra Telia sine sider: "Som kompensasjon for manglende TV 2-innhold tilbyr vi alle kunder 50 ekstra TV-poeng. Disse poengene kan brukes til å velge blant et stort utvalg TV-kanaler og strømmetjenester, slik som Netflix, HBO Max, Viaplay, SkyShowtime og Prime. Avhengig av kundeforhold er det alternativt mulig å velge en kontantkompensasjon."

Vi tar en runde på dette og hører hva folk tenker om tilbudet slik det er nå, og eventuelt veien videre

## 4. Saker fra styret

### 4.1 Økning av fellesutgifter

Prisnivået har generelt økt i samfunnet den siste tiden, og det påvirker også økonomien i sameiet. Økte kostnader til drift og vedlikehold gjør det nødvendig å vurdere en justering av fellesutgiftene for å sikre fortsatt god forvaltning av eiendommen. Det har ikke vært noen økning av fellesutgiftene de siste 5 årene, men styret anser det som nødvendig å gjøre noe med dette nå.

**Forslag til vedtak:** Øke fellesutgifter til 1800kr/mnd

## 5. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Kim Svalde  
Nestleder, Therese Ringsby  
Styremedlem, Tomas Nicolaisen

For å få registrert det nye styret i Brønnøysund er det viktig at under hvert punkt må det fremkomme alle som etter valget innehar denne rollen, enten de var på valg i år eller ikke.

### 5.1 Valg av styreleder

**Forslag til vedtak:** NN er valgt til styreleder for 2 år.

Alternativet:

Styreleder er ikke på valg i år, NN har 1 år igjen av perioden.

### 5.2 Valg av styremedlemmer

**Forslag til vedtak:** Følgende styremedlemmer er valgt:

Skriv inn alle styremedlemmer, og hvor lenge hver enkelt har igjen av sin styreperiode.

### 5.3 Valg av varamedlemmer

**Forslag til vedtak:** Følgende varamedlemmer er valgt:

Skriv inn alle varamedlemmer her, og hvor lenge hver enkelt har igjen av sin styreperiode.

## Resultatrapport klient 115 SAMEIET KALLANDSHEIA B4

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		192 000	192 000	192 000	192 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>192 000</b>	<b>192 000</b>	<b>192 000</b>	<b>192 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Forretningsførerhonorar		18 084	17 256	17 256	18 800
Vedlikehold/serviceavtaler	1	58 857	67 339	49 244	45 128
Kabel-tv/Internett		63 884	60 907	64 000	66 400
Forsikring		45 082	39 002	43 000	50 000
Strøm		10 185	13 925	16 500	10 500
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	4 449	0	0
Andre driftsutgifter	2	1 735	1 824	2 000	1 690
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>197 827</b>	<b>204 703</b>	<b>192 000</b>	<b>192 518</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 827</b>	<b>-12 703</b>	<b>0</b>	<b>-518</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		3 006	113	0	0
Annen finansinntekt		518	228	0	518
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>3 524</b>	<b>341</b>	<b>0</b>	<b>518</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>3</b>	<b>-2 302</b>	<b>-12 362</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til opptjent egenkapital	4	2 302	12 362	0	0
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>2 302</b>	<b>12 362</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Balanserapport klient 115 SAMEIET KALLANDSHEIA B4**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Andre fordringer	5	39 702	38 136
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		104 047	106 772
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>3</b>	<b>143 749</b>	<b>144 908</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>143 749</b>	<b>144 908</b>

## Balanserapport klient 115 SAMEIET KALLANDSHEIA B4

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		128 208	128 208
Årets resultat		-2 302	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>125 906</b>	<b>128 208</b>
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 843	16 700
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3</b>	<b>17 843</b>	<b>16 700</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 843</b>	<b>16 700</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>143 749</b>	<b>144 908</b>

SAMEIET KALLANDSHEIA B4

Grimstad, 22.04.25

(Signert elektronisk)

\_\_\_\_\_  
Kim Svalde  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Therese Ringsby  
Nestleder

\_\_\_\_\_  
Tomas Nicolaisen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

### Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 1 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	3 773	37 474
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	1 900	1 900
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	793	0
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	13 328	16 445
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	3 045	2 820
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	14 518	3 200
6630 BRØYTING	21 500	5 500
<b>Sum</b>	<b>58 857</b>	<b>67 339</b>

## Note 2 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
7770 BANKOMKOSTNINGER	797	1 824
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	938	0
<b>Sum</b>	<b>1 735</b>	<b>1 824</b>

### Note 3 - Disponible midler

	2024	2023
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>128 208</b>	<b>140 570</b>
Årets resultat	-2 302	-12 362
<b>B. Årets endringer i disponible midler</b>	<b>-2 302</b>	<b>-12 362</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>125 906</b>	<b>128 208</b>
Omløpsmidler	143 749	144 908
- Kortsiktig gjeld	17 843	16 700
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>125 906</b>	<b>128 208</b>

### Note 4 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	128 208	140 570
Årets resultat	-2 302	-12 362
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>125 906</b>	<b>128 208</b>

### Note 5 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostnader 2025 samt tilgodehavende fra Klare Finans.

## Resultat og balanse med noter for SAMEIET KALLANDSHEIA B4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For SAMEIET KALLANDSHEIA B4**

Styreleder	Kim Svalde (sign.)	14.05.2025
Styremedlem	Therese Ringsby (sign.)	14.05.2025
Styremedlem	Tomas Nicolaisen (sign.)	14.05.2025

Til Sameiet Kallandsheia B4

Kristiansand, 14.04.25

### Erklæring

Årets regnskap for 2024 for Sameiet Kallandsheia B4 er utarbeidet av Sørlandet Boligbyggelag som valgt forretningsfører for sameiet.

Sameiet har færre enn 21 seksjoner og har dermed etter Eierseksjonsloven ikke krav til å måtte velge registrert eller statsautorisert revisor.

Vi avgir derfor denne erklæring angående årsregnskapet:

Årsregnskapet for sameiet viser et underskudd på kr 2 302,-  
Årsregnskapet består av balanse pr 31.12.2024 samt resultatregnskap med tilhørende noter.

Basert på styrets informasjon og de kontrollhandlinger vi har utført, mener vi at årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling pr 31.12. 2024.

Sørlandet Boligbyggelag

*Stig Meberg*

Stig Meberg  
Statsautorisert regnskapsfører

## **FULLMAKT**

NAVN: \_\_\_\_\_

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i \_\_\_\_\_ (navn på boligselskapet)

den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_

NAVN: \_\_\_\_\_

ADRESSE: \_\_\_\_\_

Leilighetsnummer. \_\_\_\_\_ SIGNATUR: \_\_\_\_\_

**Leveres ved inngangen**



## **NAVNESEDDEL**

Skriv eiers navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Leilighetens nummer: \_\_\_\_\_

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leiertaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

**Leveres ved inngangen**

# Nabolagsprofil

Kallandsheia 28A

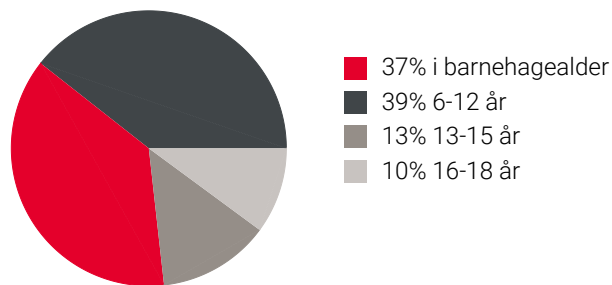
## Offentlig transport

🚶 Støleveien Linje 140	5 min 🚶 0.4 km
🚆 Rise stasjon Linje R50	20 min 🚆 21.2 km
✈️ Kristiansand Kjevik	33 min 🚆

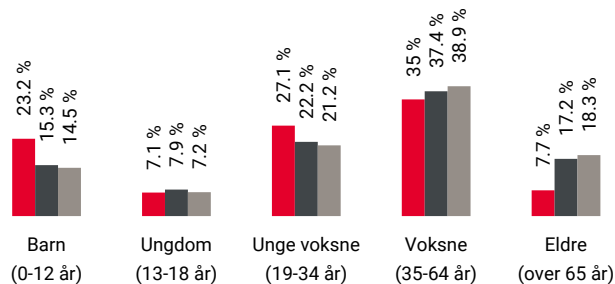
## Skoler

Holviga barneskole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	5 min 🚶 2.2 km
Holviga ungdomsskole (8-10 kl.) 185 elever, 10 klasser	5 min 🚶 2.2 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	7 min 🚶 4.3 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	13 min 🚶 10.2 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunkrets: Mollandskjær	739	301
🟤 Kommune: Grimstad	24 017	11 565
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

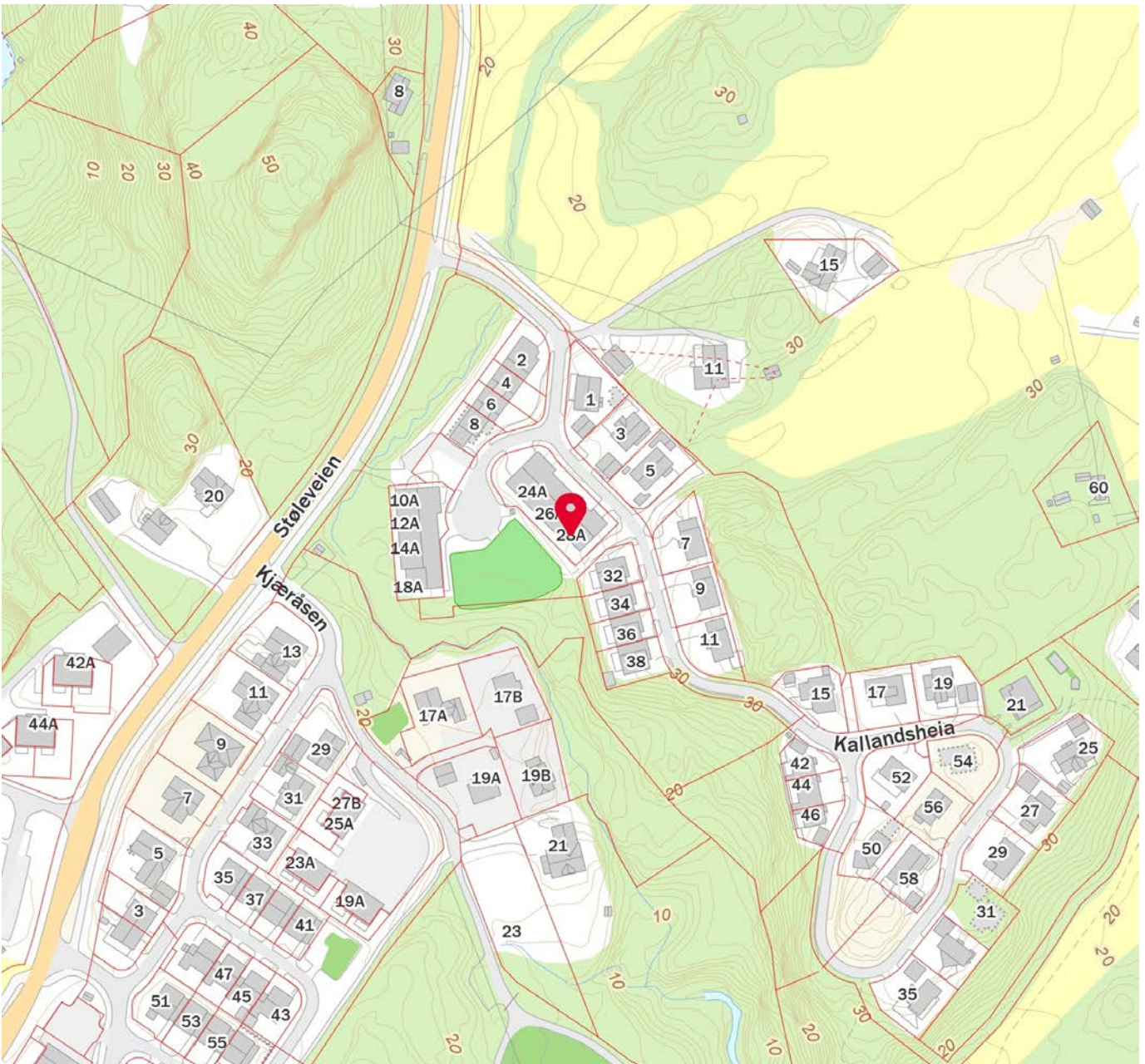
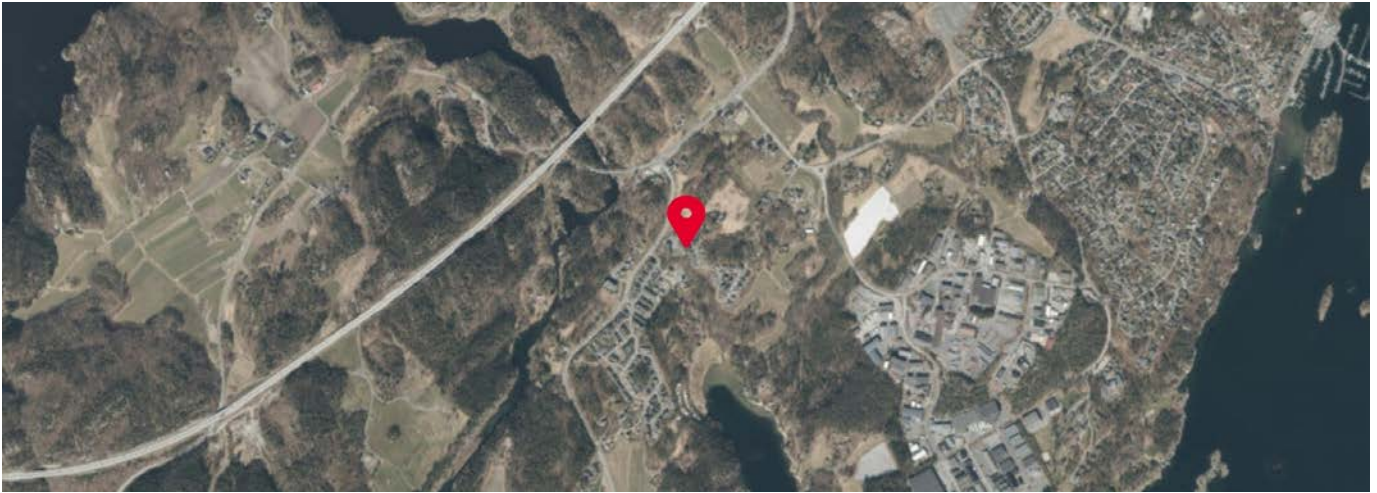
Østerhus barnehage (1-5 år) 48 barn	22 min 🚶 2 km
Alven eventyrbarnehage i Trollvika (1-5 ...) 21 barn	5 min 🚶 2.7 km
Hokus Pokus barnehage Grimstad (1-5 ...) 116 barn	6 min 🚶 3.4 km

## Dagligvare

Joker Holvika PostNord	5 min 🚶 2.4 km
Coop Extra Øygårdsdalen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min 🚶 3.7 km

## Sport

⚽ Lillemyr vel løkke Ballspill	21 min 🚶 1.8 km
⚽ Langemyr skole Aktivitetshall, fotball	4 min 🚶 2.1 km
🏊 Family Sports Club Grimstad	5 min 🚶
🏊 Studio Day	5 min 🚶



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Kallandsheia 28A  
4887 GRIMSTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ørjan Mathisen

**Telefon:** 458 94 972  
**E-post:** orjan.mathisen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre