



**GRIMSTAD SENTRUM - FORRETNING/KONTORSEKSJON PÅ GATEPLAN. MEGET GODT EKSPONERT.**

GRIMSTAD - Henrik Ibsens gate 8



## FAKTA OM EIENDOMMEN

Sørmegleren næring har gleden av å presentere for salg en godt profilert forretning/kontor seksjon i 1.etg. med meget sentral beliggenhet i Grimstad sentrum, rett ved sjøen og havnen. Velkommen til visning.

### **KJETIL LOSSIUS**

Næringsmegler  
404 08 002 - [kjetil.lossius@sormegleren.no](mailto:kjetil.lossius@sormegleren.no)

# INNHOLDSFORTEGNELSE

4 ..... Beskrivelse

12..... Dokumentvedlegg

# SALGSOPPGAVE

## GRIMSTAD - Henrik Ibsens gate 8

### OPPDRAG

92240070

### EIENDOM

Henrik Ibsens gate 8, 4878 GRIMSTAD

### EIENDOMSBETEGNELSE

Gårdsnummer 200, bruksnummer 708, seksjonsnummer 1 i Grimstad kommune.  
Sameiebrøk .

### KORT OM EIENDOMMEN

Sørmegleren næring har gleden av å presentere for salg en godt profilert forretning/kontor seksjon i 1.etg. med meget sentral beliggenhet i Grimstad sentrum, rett ved sjøen og havnen. Velkommen til visning.

### EIER

M&m Bolig AS

### PRISANTYDNING

Kr 1 950 000,-

### KJØPERS OMKOSTNINGER

1 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger: 2,5% i dokumentavgift på kjøpesum.

### TAKSTMANN

Erik Sørensen

### TYPE TAKST

Tilstandsrapport

### EIENDOMSTYPE

Forretning/butikk

### EIERFORM

Eierseksjon

### INNHold

1.etg: Resepsjon, kjøkken, 4 cellekontorer, gang og 2 WC.

### AREALER

Bruttoareal: 90 m<sup>2</sup>

### STANDARD

Gjennomgående ok standard. Se eller tilstandsrapport utført av takstmann ErikSørensen.

### PARKERING

Parkeringshus og parkeringsplass i umiddelbar nærhet. Ingen parkering medfølge seksjonen.

### ETASJE

1.etg på gateplan.

### **BELIGGENHET**

Meget sentral beliggenhet i Grimstad sentrum, rett ved sjøen og havnen. Godt profilert lokale fra hovedveien gjennom byen som går rett forbi.

### **GRUNNAREALER**

Felles festet tomt.  
Tomteareal: 122 m<sup>2</sup>  
Tomt/Eierform: Festet tomt

### **OPPVARMING**

Elektrisk

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 11 520,- for 2024

### **EIENDOMSSKATT**

Kr 4 664,- for 2024

### **TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Påtegning til hjemmel:

2024/1316896-1/200 12.04.2024

15:16

KONKURS

GJELDER: OVERDRAGELSE AV FESTERETT MED BYGNING

2018/1555888-1/200

GJELDER: M&M BOLIG AS

ORG.NR: 999 282 156

BOSTYRER: CHRISTENSEN PÅL CONRAD

Saksnr:24-057674KON-TAGD/TARD

4202/200/708/1:

12.12.1905 - Dokumentnr: 900081 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig grunnleie 1/2 spd.

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1923 - Dokumentnr: 900152 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:353

Overført fra: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:708

Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1930 - Dokumentnr: 900124 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:708

Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1990 - Dokumentnr: 4014 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 1/3

### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig). Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 30.11.1989. Brukstillatelsen gjelder 1.etg m.fl.

### **OFFENTLIGE PLANER/REGULERING/KONSESJONSPLIKT**

Eiendommen er regulert til næring/industri/lager , tilhører reguleringsplan Grimstad sentrum , datert 11.11.1991. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen,

som megler ikke har mottatt opplysninger om.

### **LOVANVENDELSE**

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikelihooden som fremgår av lovens § 1-3 og forskriftens §1-2 er anvendt for dette oppdraget.

Det forutsettes at kjøper gjør handelen som ledd i næringsvirksomhet. Dersom budgiver handler som forbruker må dette skriftlig meddeles megler senest ved budgivning.

Ved salg til næringsdrivende overtas eiendommen og dens tilbehør "som den/det er", jfr. avhendingsloven §3-9(2). Avhendingsloven §3-9 fravikes slik at det kun skal kunne gjøres gjeldende at det foreligger mangler i følgende tilfelle:

Dersom selger har forsømt sin opplysningsplikt, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-7 eller dersom selger har gitt uriktig informasjon om eiendommen, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-8

Risikoen for eventuelle skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Videre fravikes avhendingsloven § 3-3 (2), og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Avhendingsloven §4-19 (2) fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til 1 år etter overtakelse.

Selger kjenner ikke til at det er at det er forurensning i tomtegrunnen mv. Kjøper skal, dersom forurensning i ettertid skulle bli oppdaget, bære det fulle ansvar for all forurensning som eksisterer på eiendommen, med unntak av forurensning forårsaket av selger. Det gjøres oppmerksom på regler om avskrivning av faste tekniske installasjoner i avskrivbare bygninger. Partene har selv ansvar for å sette seg inn i regelverket og konsekvensene av dette. Megler er uten ansvar for konsekvenser reglene påfører partene.

Pro & Contra

Partene må selv foreta avregning av kommunale avgifter, felleskostnader, samt eventuelle leieinntekter, festeinntekter/avgifter og liknende i forbindelse med oppgjøret. Megler foretar ikke noe pro & contra pr. overtakelsesdato

### **BETALINGSBETINGELSER**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **HVITVASKINGSREGLENE**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormeglere.no/personvern](http://sormeglere.no/personvern)

### **SALGSOPPGAVE DATO**

23.08.2024

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

### **INFORMASJON OM BUDGIVNING**

Informasjon i dette prospekt, samt annen informasjon fremlagt i forbindelse med salget, forutsettes gjennomgått og kontrollert av kjøper før bindende bud gis.

Videre forutsettes det at eiendommen er besiktiget av kjøper og at kjøper rekvirerer teknisk bistand dersom han finner det formålstjenlig.

Dette forhindrer ikke at megler i en avsluttende fase vil kunne velge å gjennomføre en lukket budrunde. Det tas forbehold om å kreve sikkerhetsstillelse for det bud som blir antatt. Potensielle kjøpere inviteres herved å gi bud i tråd med dette prospekt og de forutsetninger som legges til grunn. Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert bud.

Alle opplysninger i salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten å forringe den generelle standarden. Det tas også forbehold om feil i prospekt. Kontakt megler for mer informasjon.

Det anbefales at bygget gjennomgås med byggeteknisk fagperson før evt. budgivning.

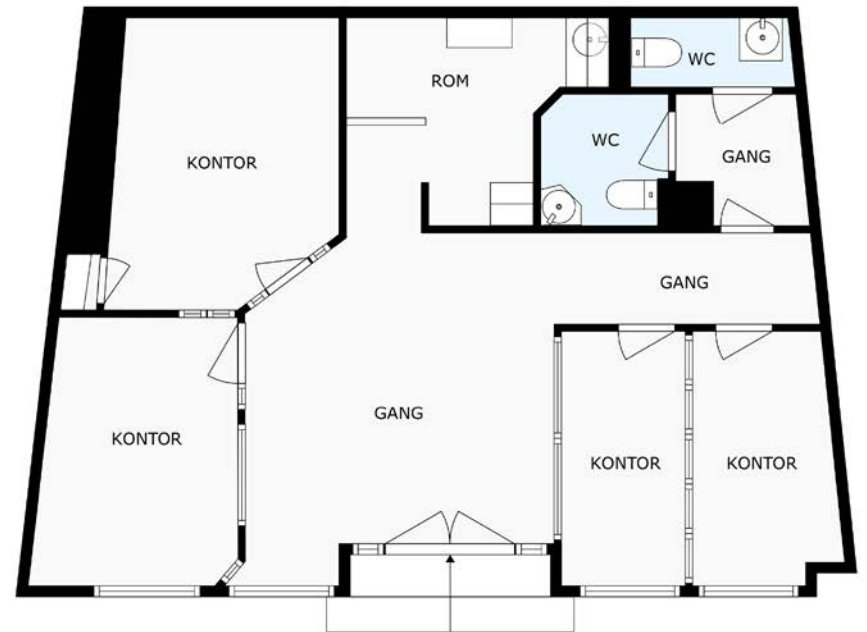


Godt profilert lokale fra hovedveien gjennom byen som går rett forbi.





Godt profilert lokale fra hovedveien gjennom byen som går rett forbi.



**SM**  
SØNNAVIND MEDIA

  
SØRMEGLEREN

Plantegningen(e) er en illustrasjon  
og er ikke målbare. Avvik kan forekomme



Inngang.



Kontor.



Kontor.



Tekjokken.



Kontor.



Meget sentral beliggenhet i Grimstad sentrum, rett ved sjøen og havnen.



Kontor.



Bad med wc.

# DOKUMENT- VEDLEGG

# Tilstandsrapport - NS 3424

## Henrik Ibsensgate 8

4878 Grimstad

Gnr: 200 Bnr: 708 Snr: 1



Bygningssakkyndig  
Erik Sørensen

Rapport kode: 635048  
Opprettet: 19.06.2024  
Utskrift: 19.06.2024



### Erik Sørensen AS

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



## Henrik Ibsensgate 8

4878 Grimstad

Gnr.: 200 Bnr.: 708 Snr.: 1

Bygningssansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Erik Sørensen  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
Opprettet: 19.06.2024  
E-post: post@eriksorensen.no  
Utskrift: 19.06.2024  
Telefon: 90635160



## Innledning

### Tilstandsrapport for bygningen og dens avgrensninger

- Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.
- Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som den bygningssakkyndige har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.
- Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke den bygningssakkyndiges ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.
- Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeglar.

### Takstrappen

Takstrappen er spesifikk for sertifiserte bygningssakkyndige.

### Rollen til den bygningssakkyndige

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Den bygningssakkyndige har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgiver virksomhet.

### Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2017, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningene er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

### Rapportens struktur

- Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler).
- Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P-799 (mai 2020) veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi.

### Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep ( f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikkakninger. Stikkakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

## Henrik Ibsensgate 8

4878 Grimstad

Gnr.: 200 Bnr.: 708 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Erik Sørensen  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
post@eriksorensen.no  
Opprettet: 19.06.2024  
E-post:  
Utskrift: 19.06.2024  
Telefon: 90635160



## Henrik Ibsensgate 8

4878 Grimstad

Gnr.: 200 Bnr.: 708 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Erik Sørensen  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
post@eriksorensen.no  
Opprettet: 19.06.2024  
E-post:  
Utskrift: 19.06.2024  
Telefon: 90635160



### Tilleggsundersøkelser

- Piper og ildsteder. Den bygningsfagkyndige vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en EI. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.
- Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.
- Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

### Kunden/rekvirenten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsfagkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør den bygningsfagkyndige kontaktes for ny befaring og oppdatering.

### Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av den bygningsfagkyndige. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold den bygningsfagkyndige har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

### Andre uttrykk og definisjoner

**Tilstandsgrad (TG):** Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

**Referansenivå:** Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

**Svikt:** Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

**Stikkakninger:** Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

**Normal levetid:** Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

**Symptom:** Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

**Tilstand:** Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

**Visuell:** Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

**Fuktmålerutstyr:** Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

### Personvern

Den bygningsfagkyndige behandler enkelte personopplysninger om kunden som den bygningsfagkyndige trenger for å utarbeide rapporten.

### Tilstandsgrader

TG 0

#### Ingen avvik

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

TG 1

#### Moderate avvik

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

TG 2

#### Vesentlige avvik

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

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

TG 3

#### Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

#### Ikke undersøkt

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

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler som er tildekket med snø



## Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

### Bygningsansvarlig

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

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

# NITO

### Godkjenningsmerker / logoer



## Premisser og forutsetninger

### Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.  
 Arealmåling av bolig er iht. Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av boliger -2015.  
 Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer. Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg. Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.  
 Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.  
 Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.  
 Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.  
 Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.  
 Utvendig befaring gjelder kun for denne seksjonen.  
 Lyd- og brannforhold mellom de ulike seksjonene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.

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

### Forutsetninger

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



## Konklusjon

### Næringsbygg

Tilstandsrapporten gjelder kun for denne seksjonen som går over hele 1. etasje. Utvendig er det nå behov for noe vedlikehold på deler av kledning. Dreneringen trenger også utbedringer pga. fukt innvendig ved vegg nord. Innvendig er det behov for en estetisk oppgradering av enkelte rom. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Megler

Rekvirent dato:

### Besiktigelse

Til stede: M.K

Besiktigelsesdato: 18.06.2024

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
4202	200	708	1

Adresse: Henrik Ibsensgate 8, 4878 Grimstad      Kommune: Grimstad

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): M&m Bolig AS

## Bygninger på eiendommen

### Næringsbygg

Byggeår

Ukjent.



## Arealopplysninger - NS3940:2012 for Næringsbygg

### Næringsbygg

#### Arealskjema

Etasje	BTA (m <sup>2</sup> )	BRA (m <sup>2</sup> )
1. etasje	90	81

#### Romfordeling - BRA

Etasje	Romtype
1. etasje	Resepsjon, kjøkken, 4 kontorer, 2 WC.



## Bygningsbeskrivelse

### Næringsbygg

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vurdere fallforhold ut fra bygningen, støttemurer. Plassering og alder på utvendige tanker og stikkledninger.

##### Beskrivelse

Terrenget er forholdsvis flatt rundt bygningen, mangler fall ut i fra mur. Tomt skråner mot syd, vil/kan medføre noe overflatvann mot murens side nord.

#### Grunnmur

Det skal normalt bare foretas visuell undersøkelse av grunnmuren. Spesielt må sprekke- og rissdannelser og eventuell avflassing av murpuss kommenteres. Sprekker/riss som er skråstilt vil ofte være en indikasjon på setningsskader. Vertikale og horisontale sprekker indikerer jordtrykk. Det skal også angis hvilken type materialer grunnmuren er bygget av (leca, plasstøpt betong, sparestein, tegl, osv.) dersom dette er mulig å fastslå.

##### Beskrivelse

Grunnmur består av betong, har vanlig elde mht. alder.

##### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Grunn og fundamenter

Det foretas kun visuell vurdering av byggegrunn og fundamenter. Grunnundersøkelse ikke foretatt. Visuelle observasjoner av sprekker og setninger bemerkes.

##### Beskrivelse

Grunn og fundamenter er ukjent.



## Henrik Ibsensgate 8

4878 Grimstad  
Gnr.: 200 Bnr.: 708 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaknr.: 979205996  
Erik Sørensen  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
post@eriksorensen.no  
Opprettet: 19.06.2024  
E-post: post@eriksorensen.no  
Utskrift: 19.06.2024  
Telefon: 90635160



### Drenering

Fuktsikring / drenering av grunnmur vurderes . Aldringsvekkelse av dreneringsrør vurderes. Det utføres visuelle observasjoner.

#### Beskrivelse

Ingen fuktsikring utført i ettertid utvendig på murens tilbakefylte sider ved feks. montering av grunnmursplate. TG er pga. manglende fuktsikring av mur utvendig, og fukt målt innvendig ved vegg nord.

#### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Tiltak / Konsekvens

Dreneringen trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr vegg side nord. Lar seg vanskelig utbedre pga. bygning i etasjen over går mot side nord.

### Yttervegg

Konstruksjon og fasader kontrolleres. Stikkprøver i treverk. Puss, fuger og drensspalter kontrolleres på vegger oppført av mur, betong og teglstein. Vurderinger av fasadene foretas fra bakkenivå.

#### Beskrivelse

Yttervegger i tre med stående og noe liggende kledning. Deler av kledning trenger nå noe vedlikehold på vegger side øst og vest.

#### Vurdering / Avvik

TG 2

### Vinduer og ytterdører

Det utføres visuelle undersøkelser. Stikkprøver med hensyn til råteskader. Tilfeldig valgte vinduer og ytterdører kontrolleres ifm. åpne- og lukkemekanismer.

#### Beskrivelse

Vinduene er av type isolerglass i plast, har vanlig elde.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

## Henrik Ibsensgate 8

4878 Grimstad  
Gnr.: 200 Bnr.: 708 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaknr.: 979205996  
Erik Sørensen  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
post@eriksorensen.no  
Opprettet: 19.06.2024  
E-post: post@eriksorensen.no  
Utskrift: 19.06.2024  
Telefon: 90635160



### Takkonstruksjon

Vurderer dimensjonering, isolering, og ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og tre skadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

#### Beskrivelse

Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjon pga. leilighet i etasjene over.

#### Vurdering / Avvik

TG IU

### Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Tilfeldig valgte punkter (på tilgjengelige flater) undersøkes og fuktmåles. Risikokonstruksjoner vurderes (dvs. konstruksjonstyper som har høy skadefrekvens.

#### Beskrivelse

Fukt målt i betonggulv og bunnen av yttervegger i mur ved vegg nord, er synlig i kjøkken på bunn av vegg nord. Fukt er relatert til utvendig drenering.

#### Vurdering / Avvik

TG 2

### Toalettrom (ikke våtrom) WC syd

Ventilasjon på rommet kommenteres. Innredninger beskrives og vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

#### Beskrivelse

Gulvet er med fliser. Veggene er med fliser. Ventil montert i himling. Vanlig standard på innredning. Fuktmåling utført, ingen fukt.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

## Henrik Ibsensgate 8

4878 Grimstad

Gnr.: 200 Bnr.: 708 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Erik Sørensen  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
post@eriksorensen.no  
Opprettet: 19.06.2024  
E-post: post@eriksorensen.no  
Utskrift: 19.06.2024  
Telefon: 90635160



### Toalettrom (ikke våtrom) WC Nord

Ventilasjon på rommet kommenteres. Innredninger beskrives og vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

#### Beskrivelse

Gulvet er med fliser. Veggene er med fliser. Ventil montert i himling. Vanlig standard på innredning. Fukt målt i gulv ved yttervegger, er relatert til utvendig drenering.

#### Vurdering / Avvik

TG 2

### Kjøkken

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

#### Beskrivelse

Gulvet er med fliser. Veggene er med plater, har fuktmerker i bunnen av vegg vest. Enkel standard på kjøkkeninnredning, har normal slitasje. Fukt målt i gulv ved vegg nord og i bunnen av nevnte vegg. Fukt er relatert til utvendig drenering.

#### Vurdering / Avvik

TG 2

### Innvendige overflater

Visuell observasjon av rom som ikke er beskrevet tidligere. Det beskrives kun overflater som har skader, feil eller avvik.

#### Beskrivelse

Har vært lekkasje innvendig fra etasjen over i gangen. Skal i følge tilstedeværende utbedres innvendig med nye takplater og utbedres i etasjen over pga lekkasje i fra bereder.

## Henrik Ibsensgate 8

4878 Grimstad

Gnr.: 200 Bnr.: 708 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Erik Sørensen  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
post@eriksorensen.no  
Opprettet: 19.06.2024  
E-post: post@eriksorensen.no  
Utskrift: 19.06.2024  
Telefon: 90635160



### Etasjeskillere

Skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik vurderes og beskrives.

#### Beskrivelse

Etasjeskillere er i tre. Ingen lydhimling montert i tak til denne seksjonen.

#### Vurdering / Avvik

TG 2

### Ildsteder og skorsteiner

Pipens synlige sider vurderes. Feieluke vurderes. Kontroll av tetthet og funksjon utføres ikke. Avstand til brennbar materiale vurderes ifm. ildsteder

#### Beskrivelse

Oppvarming er strøm.

### Elektrisk anlegg

Beskriv om den bygningsfaglige har elektrofaglig kompetanse eller ikke. Plassering av sikringsapparat. Automat- eller skrusikringer. Antall kurser. Åpent eller skjult ledningsnett. Beskrive åpenbare feil, mangler og/eller avvik.

#### Beskrivelse

Sikringsapparat montert i kjøkken på vegg syd. Hovedsikring 50 ampere, 16 kurser. Anbefaler en full sjekk på EL. anlegget av fagkyndige.

#### Bilder





## VVS-anlegg

Vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brensel tank vurderes. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

## Beskrivelse

Støppekran i himling til WC syd. Synlige rør i plast, kobber og soil.

## Ventilasjonsanlegg

Beskrive anlegget. Vurdering av kapasitet, alder og tilstand.

## Beskrivelse

Ventilasjonsanlegg montert. Anbefaler full sjekk av fagkyndige.

## Signatur

## Signatur

Rykene - 19.06.2024

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4202	Gårdsnr.	200	Bruksnr.	708	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Henrik Ibsens gate 8, 4878 GRIMSTAD								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

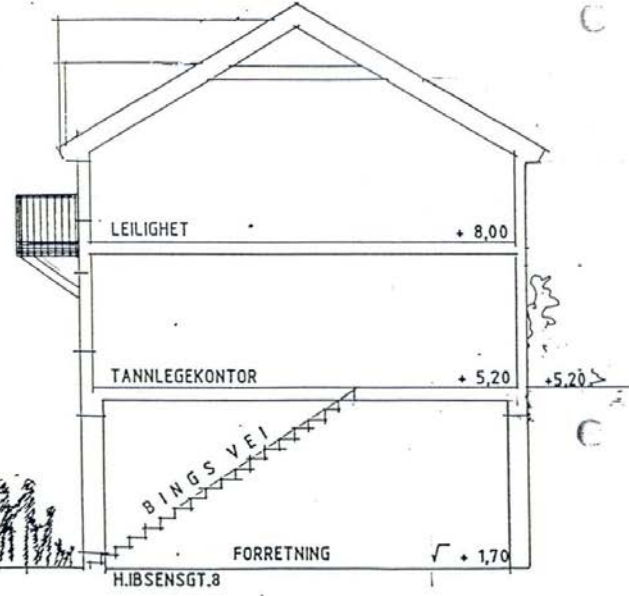


30 X 0 P / 5081641  
 200/708 1995 Fasadeending Tegning

Grimstad Kommune Teknisk Etat	
Mottatt	
- 9 MAR 1995	
Saksbeh.	Arkiv nr.
Saksnr.	
Dok nr.	Til arkiv



Grimstad Kommune Teknisk Etat	
Mottatt	
- 9 MAR 1995	
Saksbeh.	Arkiv nr.
Saksnr.	
Dok nr.	Til arkiv



HENRIK  
IBSENSGT.

Eks.U.K.gesimshøyde:  
 H.Lgt.8: + 9,50  
 H.Lgt.10: +10,10.

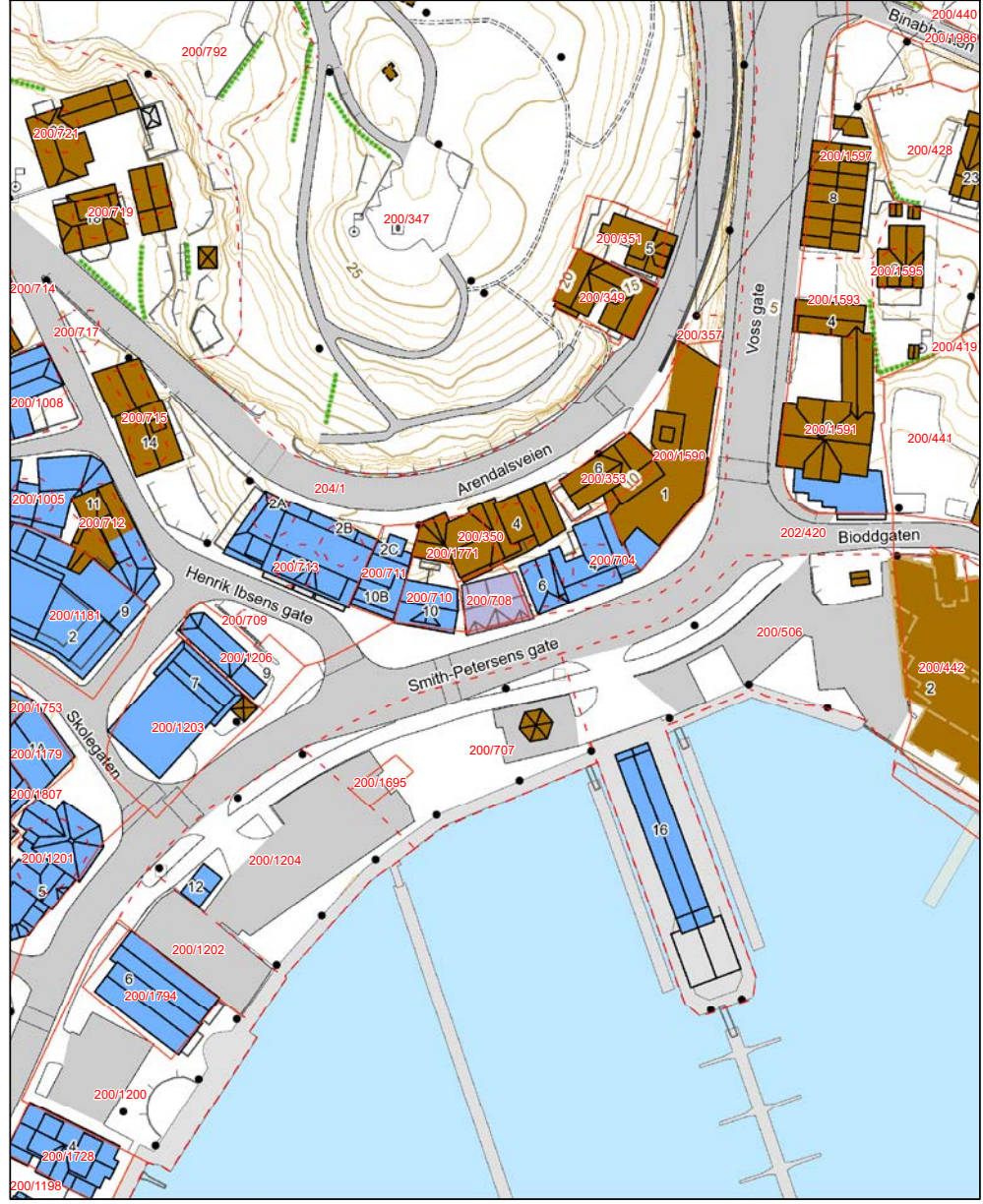


# Grunnkart

Adresse: Henrik Ibsens gate 8, 4878 GRIMSTAD  
 Gnr/Bnr: 200/708/0/1



Målestokk: 1:1,000  
 Areal: 122 m<sup>2</sup>  
 Dato: 2024-08-20





# GRIMSTAD KOMMUNE

TEKNISK ETAT

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter Plan- og bygningsloven av 14.06.85 § 99 nr.2 og 03.

Adresse: Rådhuset  
4890 Grimstad  
Telefon: 041-42 022  
Telefax: 041-44 955  
Postgiro: 5 60 72 05  
Postgiro for skatt: 1 20 90 48  
Bankgiro: 2840.20.00017

1

Ansvarshavende:  
Aasmund Haugebo  
Skiftenes  
4890 GRIMSTAD

Byggherre:  
Per Vigeland  
Grooseveien 240  
4890 GRIMSTAD

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR:

Eiendom: Bings Torv gnr.200 bnr.350,708,710.  
Deres søknad av: 24.10.88  
Arbeidets art: Nybygg, restaurering  
Byggets art: Bolig/garasje  
Behandling/vedtak: Bygningsrådet Dato:30.11.89 Saksnr:1153/89

Besiktelse av arbeidet er foretatt og i medhold av pbl.§99 gis herved midlertidig brukstillatelse for: LEILIGHET 401, 402 og 503,  
NÆRINGSLOKALE:Seksjon 1 (forretning til Holvik)

### ANSVARSHAVENDE MÅ AVTALE FERDIGBEFARING MED BYGNINGSKONTROLLEN NÅR NEDENSTÅENDE ARBEIDER ER UTFØRT:

1. Handicaptilgjengelighet i næringslokalet.
2. Felles brannvarslingsanlegg må suppleres med alarmgivere som gir 60 dB på soverom ved lukkede dører/vinduer.

#### FELLES:

1. Egenkontrollskjema må være mottatt før hovedbefaring/befaring av felles anlegg.
2. Utvendig kontroll foretaes ved fellesbefaring.

DETTE ARBEIDET MÅ VÆRE UTFØRT INNEN: 31.01.91

Kontrollert av: Odd-Leif Berg

Grimstad, 01.11.90

Gjenpart sendt: Ansvarshavende  
Byggherre



M1GAY/37019338  
200/350, 200/1771, 200/708, 200/71

Grimstad kommune  
Teknisk etat

# GRIMSTAD KOMMUNE

TEKNISK ETAT

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter Plan- og bygningsloven av 14.06.85 § 99 nr.2 og 03



1

Ansvarshavende:  
Aasmund Haugebo  
Skiftenes  
4890 GRIMSTAD

Byggherre:  
Per Vigeland  
Grooseveien 240  
4890 GRIMSTAD

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR:

Eiendom: Bings Torv gnr.200 bnr.350, 708,710.  
Deres søknad av: 24.10.88  
Arbeidets art: Nybygg, restaurering  
Byggets art: Bolig/garasje  
Behandling/vedtak: Bygningsrådet Dato:30.11.88 Saksnr:1153/90

Besiktelse av arbeidet er foretatt og i medhold av pbl.§99 gis herved midlertidig brukstillatelse for: LEILIGHET 502

### ANSVARSHAVENDE MÅ AVTALE FERDIGBEFARING MED BYGNINGSKONTROLLEN NÅR NEDENSTÅENDE ARBEIDER ER UTFØRT:

1. Barnesikring av vinduer, jfr. Bf.kap.42:23.
2. Rekkverk på trapp.
3. Felles brannvarslingsanlegg må suppleres med alarmgivere som gir 60 dB på soverom m/lukkede dører/vinduer.

#### FELLES:

4. Egenkontrollskjema må være mottatt før hovedbefaring.
5. Utvendig kontroll foretaes ved fellesbefaring.

DETTE ARBEIDET MÅ VÆRE UTFØRT INNEN: 15.06.91

Kontrollert av: avd.ing. Odd-Leif Berg

Grimstad, 13.03.1991

Gjenpart sendt: Ansvarshavende  
Byggherre

Grimstad kommune  
Teknisk etat  
*Odd-Leif Berg*

.....  
\* OPPLYSNING OM KLAGERETT \*  
\* Bygningsrådets vedtak kan påklages i samsvar med bestemmelsene i Plan- og bygningslovens \*  
\* § 15. Klagen må være skriftlig og fremsatt for bygningsrådet innen 3 uker fra mottakelsen \*  
\* av denne melding, jfr. forvaltningslovens § 29. \*  
\* For eventuelt søksmål kan reises om lovmessigheten av vedtaket, eller krav om erstatning \*  
\* kan fremmes, må klageadgangen være prøvd, jfr. tvistemålslovens § 437. \*  
\* .....

Adresse:  
Rådhuset  
4890 Grimstad

Telefon: 041-42 022  
Telefax: 041-44 955

Postgiro: 5 60 72 05  
Postgiro for skatt: 1 20 90 48  
Bankgiro: 2840.20.00017



# GRIMSTAD KOMMUNE

TEKNISK ETAT

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter Plan- og bygningsloven av 14.06.85 § 99 nr.2 og 03.

Ansvarshavende:  
Aasmund Haugebo  
Skiftenes  
4890 Grimstad

Byggherre:  
Per Vigeland  
Groosveien 240  
4890 GRIMSTAD

Tilstede: Arvid Berg  
Knut Stifoss-Hanssen  
Adv.Wennesland  
Per Vigeland  
Odd-Leif Berg

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR:

Eiendom: Bings Torv gnr.200 bnr.350, 708 og 710  
Deres søknad av: 24.10.88  
Arbeidets art: Nybygg  
Byggets art: Bolig/garasje  
Behandling/vedtak: Bygningsrådet Dato:30.11.88 Saksnr:1153/88

Besiktelse av arbeidet er foretatt og i medhold av pbl.§99 gis herved midlertidig brukstillatelse for: **UTVENDIG BEFARING**

### ANSVARSHAVENDE MÅ AVTALE FERDIGBEFARING MED BYGNINGSKONTROLLEN NÅR NEDENSTAENDE ARBEIDER ER UTFØRT:

- 1.Ventilletter utvendig.
- 2.Takrenner fra terrasse.
- 3.Håndlister på trapper.
- 4.Tekking/beslag på betongdekke over boder.
- 5.Parkeringsplasser tilfredsstillende ikke arealkravet. Forslag til løsning imøtesees for garasje og plasser ved nedkjøring.
- 6.Grusing av Bings veg.
- 7.Løkk på spylepunkt.
- 8.Skilting av springertilkopling.

DETTE ARBEIDET MÅ VÆRE UTFØRT INNEN: 15.04.91. Øvrige punkter på de respektive seksjoner må utbedres snarest.

Kontrollert av: Avd.leder Berg

Grimstad, 06.01.92

Gjenpart sendt: Per Vigeland, Grooseveien 240, 4890 Grimstad  
Aasmund Haugebo, Skiftenes, 4890 Grimstad  
Arvid Berg, Henrik Ibsensgate 6, 4890 Grimstad  
Knut Stifoss-Hansen, Arendalsveien, 4890 Grimstad  
Advokat Halvard Duesund, Smith Petersensgate 3, 4890 Grimstad  
Advokat Asle Wennesland, Storgaten 4, 4890 Grimstad

Adresse: Rådhuset  
4890 Grimstad  
Telefon: 041-42 022  
Telefax: 041-44 955  
Postgiro: 5 60 72 05  
Postgiro for skatt: 1 20 90 48  
Bankgiro: 2840.20.00017

1

GRIMSTAD KOMMUNE

2

d1

### OPPLYSNING OM KLAGERETT

- \* Bygningsrådets vedtak kan påklages i samsvar med bestemmelsene i Plan- og bygningslovens § 15. Klagen må være skriftlig og fremsatt for bygningsrådet innen 3 uker fra mottakelsen av denne melding, jfr. forvaltningslovens § 29.  
\* For eventuelt søkmål kan reises om lovmessigheten av vedtaket, eller krav om erstatning kan fremmes, må klageadgangen være prøvd, jfr. tvistemålslovens § 437.



# GRIMSTAD KOMMUNE

TEKNISK ETAT

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter Plan- og bygningsloven av 14.06.85 § 99 nr.2 og 03.

Adresse: Rådhuset  
4890 Grimstad  
Telefon: 041-42 022  
Telefax: 041-44 955  
Postgiro: 5 60 72 05  
Postgiro for skatt: 1 20 90 48  
Bankgiro: 2840.20.00017

Ansvarshavende:  
Aasmund Haugebo  
Skiftenes  
4890 GRIMSTAD

Byggherre:  
Per Vigeland  
Grooseveien  
4890 GRIMSTAD

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR:

Eiendom: Bings Torv gnr.200 bnr.350,708,710.

Deres søknad av: 24.10.89  
Arbeidets art: Restaurering  
Byggets art: Bolig  
Behandling/vedtak: Bygningsrådet Dato:30.11.89 Saksnr:1153/89

Besiktelse av arbeidet er foretatt og i medhold av pbl.§99 gis herved midlertidig brukstillatelse for: Leilighet nr. 201, 301 og 303.

**ANSVARSHAVENDE MÅ AVTALE FERDIGBEFARING MED BYGNINGSKONTROLLEN NÅR NEDENSTÅENDE ARBEIDER ER UTFØRT:**

LEILIGHET NR.301 (BERG):

- Loft tatt i bruk til rom for opphold i strid med gitte tillatelse i sak 1153/89, jfr. vedlagte kopi. Byggherren må bringe forholdet i overensstemmelse med godkjenningen snarest og senest innen 31.07.90.

LEILIGHET NR.303 (LINDA VIGELAND):

- Brannvarsling.  
- Brannslukkingsutstyr.

LEILIGHET NR.201 (Per Vigeland):

- Brannvarsling.  
- Brannslukkingsutstyr.

FELLES:

- Parkering.  
- Rekkverk på trapp.  
- Lufting av kledning.  
- Brannteknisk kontroll forøvrig taes i samråd med brannmester.  
- Gult skjema for egenkontroll må innleveres.  
- Utvendig kontroll generelt.

DETTE ARBEIDET MÅ VÆRE UTFØRT INNEN: 15.08.90 for vilkårene for leilighet nr. 201 og 303 og felles.

Kontrollert av: Odd-Leif Berg  
Grimstad, 13.07.90

Gjenpart sendt: Ansvarshavende  
Byggherre

Berg

Grimstad kommune  
Teknisk etat  
*Odd-Leif Berg*



# GRIMSTAD KOMMUNE

TEKNISK ETAT

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter Plan- og bygningsloven av 14.06.85 § 99 nr.2 og 03.

Adresse: Rådhuset  
4890 Grimstad  
Telefon: 041-42 022  
Telefax: 041-44 955  
Postgiro: 5 60 72 05  
Postgiro for skatt: 1 20 90 48  
Bankgiro: 2840.20.00017

Ansvarshavende:  
Aasmund Haugebo  
Skiftenes  
4890 GRIMSTAD

Byggherre:  
Per Vigeland  
Grooseveien 240  
4890 GRIMSTAD

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR:

Eiendom: Bings Torv gnr.200 bnr.350,708,710.

Deres søknad av: 24.10.88  
Arbeidets art: Nybygg, restaurering  
Byggets art: Bolig/garasje  
Behandling/vedtak: Bygningsrådet Dato:30.11.89 Saksnr:1153/90

Besiktelse av arbeidet er foretatt og i medhold av pbl.§99 gis herved midlertidig brukstillatelse for: LEILIGHET 601.

**ANSVARSHAVENDE MÅ AVTALE FERDIGBEFARING MED BYGNINGSKONTROLLEN NÅR NEDENSTÅENDE ARBEIDER ER UTFØRT:**

1. Barnesikring av vinduer, jfr. Bf.kap.42:23.
2. Rekkverk på trapp.
3. Felles brannvarslingsanlegg må suppleres med alarmgivere som gir 60 dB på soverom m/lukkede dører/vinduer.

FELLES:

4. Egenkontrollskjema må være mottatt før hovedbefaring/befaring av felles anlegg.
5. Utvendig kontroll foretaes ved fellesbefaring.

DETTE ARBEIDET MÅ VÆRE UTFØRT INNEN:31.03.91

Kontrollert av: Odd-Leif Berg

Grimstad, 10.12.90

Gjenpart sendt: Ansvarshavende  
Byggherre

*Odd-Leif Berg*  
Grimstad kommune  
Teknisk etat





# GRIMSTAD KOMMUNE

TEKNISK ETAT

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter Plan- og bygningsloven av 14.06.85 § 99 nr.2 og 03.

Adresse: Rådhuset  
4890 Grimstad  
Telefon: \*041-42 022  
Telefax: \*041-44 955  
Postgiro: 5 60 72 05  
Postgiro for skatt: 1 20 90 48  
Bankgiro: 2840.20.00017

1

Ansvarshavende:  
Aasmund Haugebo  
Skiftenes  
4890 Grimstad

Byggherre:  
Per Vigeland  
Grooseveien 240  
4890 Grimstad

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR:

Eiendom: Bings Torv gnr.200 bnr.350,708,710.  
Deres søknad av: 24.10.88  
Arbeidets art: Nybygg, restaurering  
Byggets art: Bolig/garasje  
Behandling/vedtak: Bygningsrådet Dato:30.11.89 Saksnr:1153/89

Besiktelse av arbeidet er foretatt og i medhold av pbl.§99 gis herved midlertidig brukstillatelse for: LEILIGHET 501.

### ANSVARSHAVENDE MÅ AVTALE FERDIGBEFARING MED BYGNINGSKONTROLLEN NÅR NEDENSTÅENDE ARBEIDER ER UTFØRT:

1. Felles brannvarslingsanlegg må suppleres med alarmgivere som gir 60 dB på soverom ved lukkede dører/vinduer.

#### FELLES:

1. Egenkontrollskjema må være mottatt før hovedbefaring/befaring av felles anlegg.
2. Utvendig kontroll foretaes ved fellesbefaring.

DETTE ARBEIDET MÅ VÆRE UTFØRT INNEN: 31.1.91

Kontrollert av: Odd Leif Berg  
Grimstad, 12.11.90

Gjenpart sendt: Ansvarshavende  
Byggherre

Grimstad bygningsråd  
Bygningskontrollen  
*Odd Leif Berg*



# GRIMSTAD KOMMUNE

TEKNISK ETAT

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter Plan- og bygningsloven av 14.06.85 § 99 nr.2 og 03.

Adresse: Rådhuset  
4890 Grimstad  
Telefon: \*041-42 022  
Telefax: \*041-44 955  
Postgiro: 5 60 72 05  
Postgiro for skatt: 1 20 90 48  
Bankgiro: 2840.20.00017

1

Ansvarshavende:  
Aasmund Haugebo  
Skiftenes  
4890 GRIMSTAD

Byggherre:  
Per Vigeland  
Grooseveien 240  
4890 GRIMSTAD

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR:

Eiendom: Bings Torv gnr.200 bnr.350,708,710.  
Deres søknad av: 24.10.88  
Arbeidets art: Nybygg, restaurering  
Byggets art: Bolig/garasjebygg  
Behandling/vedtak: Bygningsrådet Dato:30.11.89 Saksnr:1153/89

Besiktelse av arbeidet er foretatt og i medhold av pbl.§99 gis herved midlertidig brukstillatelse for: LEILIGHET 302 OG 202.

### ANSVARSHAVENDE MÅ AVTALE FERDIGBEFARING MED BYGNINGSKONTROLLEN NÅR NEDENSTÅENDE ARBEIDER ER UTFØRT:

LEILIGHET 302:  
- Husbrannslange.  
- Beslag under døør.

FELLES:  
- Egenkontrollskjema må være mottatt før hovedbefaring/befaring av felles anlegg

LEILIGHET 202:  
- Husbrannslange.  
- Beslag under døør.

- Manuelle meldere og klokker må monteres og settes i drift før innflytting.  
- Utvendig kontroll foretas ved fellesbefaring.

DETTE ARBEIDET MÅ VÆRE UTFØRT INNEN: 31.12.90

Kontrollert av: Odd-Leif Berg  
Grimstad, 27.09.90

Gjenpart sendt: Ansvarshavende  
Byggherre

Grimstad kommune  
Teknisk etat

*Odd Leif Berg*



## Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 20.08.2024

### Opplysninger til eiendomsmeidler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grimstad kommune

### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 Gårdsnr.: 200 Bruksnr.: 708 Seksjonsnr.: 1

Adresse: Henrik Ibsens gate 8, 4878 GRIMSTAD

Referanse: 92240070

#### April 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Forbruk vann	01.04.2024	30.04.2024	kr 229,45
Abonnement vann	01.04.2024	30.04.2024	kr 188,76
Forbruk avløp	01.04.2024	30.04.2024	kr 308,91
Abonnement avløp	01.04.2024	30.04.2024	kr 232,72
Totalt fakturert terminbeløp: kr 959,84			

#### Mars 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Forbruk vann	01.03.2024	31.03.2024	kr 229,45
Abonnement vann	01.03.2024	31.03.2024	kr 188,76
Forbruk avløp	01.03.2024	31.03.2024	kr 308,91
Abonnement avløp	01.03.2024	31.03.2024	kr 232,72
Totalt fakturert terminbeløp: kr 959,84			

#### Februar 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Forbruk vann	01.02.2024	29.02.2024	kr 229,45
Abonnement vann	01.02.2024	29.02.2024	kr 188,76
Forbruk avløp	01.02.2024	29.02.2024	kr 308,91
Abonnement avløp	01.02.2024	29.02.2024	kr 232,72
Totalt fakturert terminbeløp: kr 959,84			

#### Januar 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Forbruk vann	01.01.2024	31.01.2024	kr 229,45
Abonnement vann	01.01.2024	31.01.2024	kr 188,76
Forbruk avløp	01.01.2024	31.01.2024	kr 308,91
Abonnement avløp	01.01.2024	31.01.2024	kr 232,72
Totalt fakturert terminbeløp: kr 959,84			

#### 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 eiendomsforespørslers.



## Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 20.08.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Grimstad kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4202 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 708 **Seksjonsnr.:** 1

**Adresse:** Henrik Ibsens gate 8, 4878 GRIMSTAD

**Referanse:** 92240070

Den midlertidige brukstillatelsen er vedlagt.

#### Kommentar

finner ingen ferdigattest

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

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.



## Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 21.08.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Grimstad kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4202 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 708 **Seksjonsnr.:** 1

**Adresse:** Henrik Ibsens gate 8, 4878 GRIMSTAD

**Referanse:** 92240070

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

#### Kommentar

Eiendommen har en e-skatt på kr. 388,67 pr. mnd.

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

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.

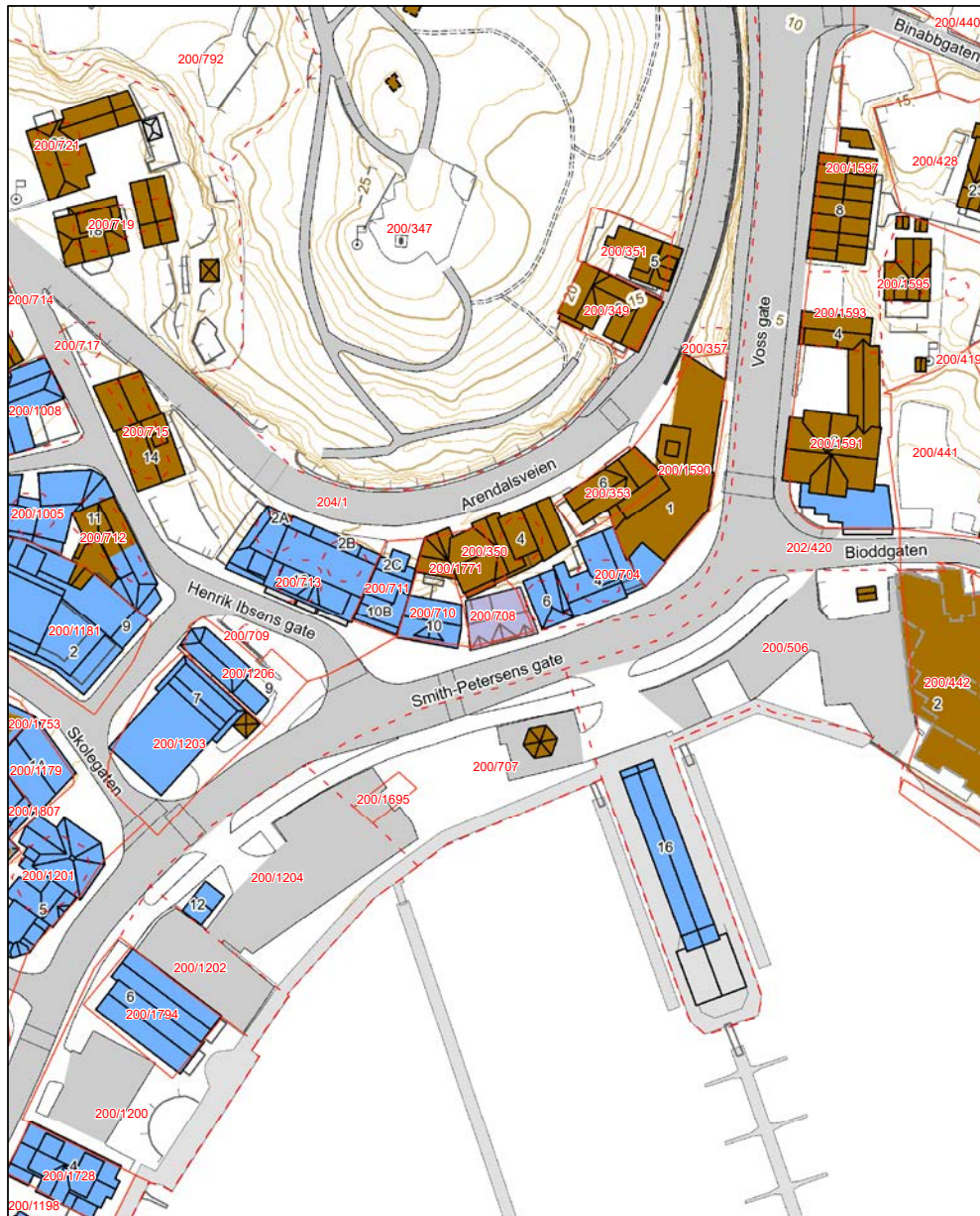
## Oversiktskart

Adresse: Henrik Ibsens gate 8, 4878 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/708/0/1



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 122 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-08-20



## Matrikelkart

Adresse: Henrik Ibsens gate 8, 4878 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/708/0/1

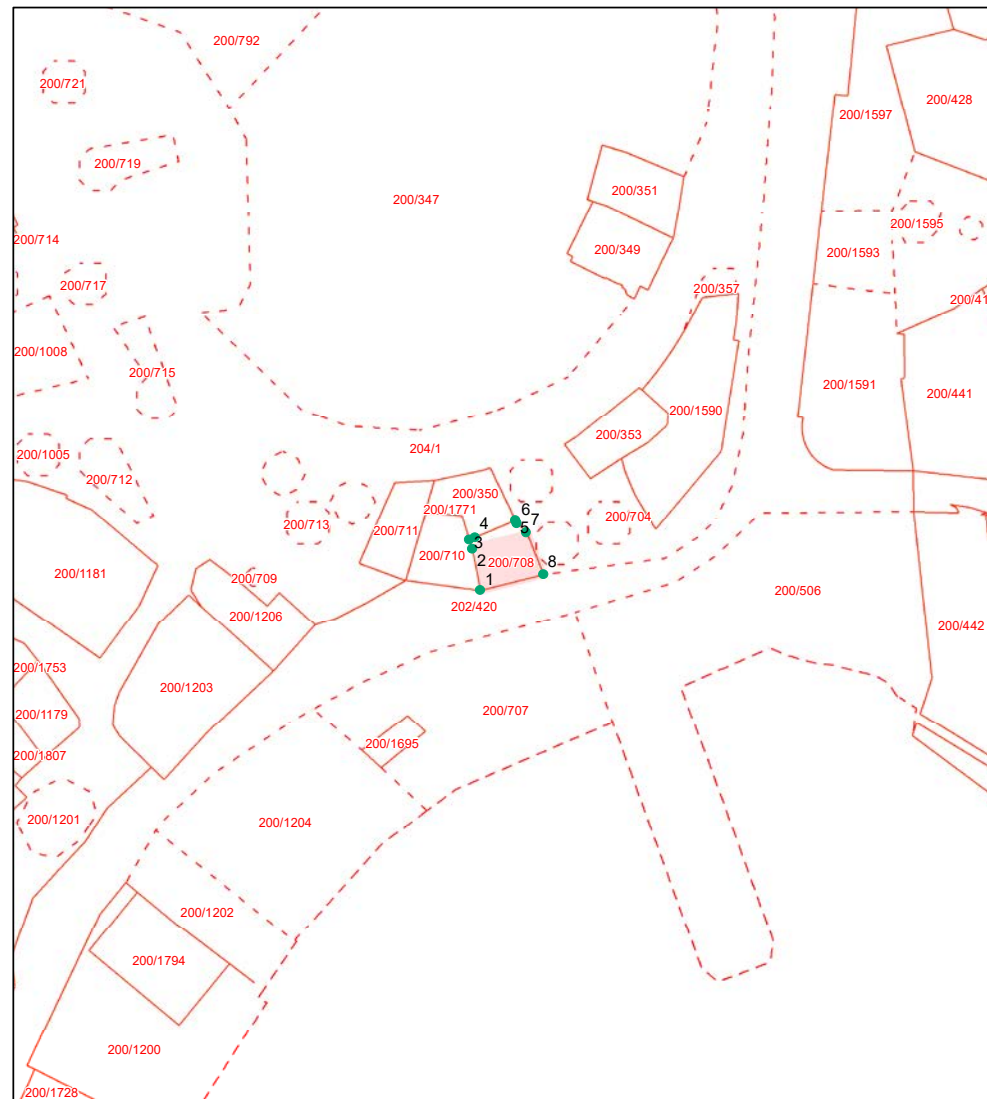


Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 122 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-08-20



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikellovens § 17.  
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)  
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)  
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunkttrapport

Rapportdato : 20.8.2024

## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kv):	Arealmerkead:	Koordinatystem:
122.3		EURF89 UTM Sone 32

## Grensepunkt/Grenselinje

Leppnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6466833.97415	476329.213206	Ikke spesifisert	8.17	Geometrisk hjelpепunkt		Terrengmåt	13	0
2	6466841.98942	476327.724211	Ikke spesifisert	1.83	Geometrisk hjelpепunkt		Terrengmåt	13	0
3	6466843.73188	476327.147332	Ikke spesifisert	1.18	Umerket		Terrengmåt	13	0
4	6466844.18043	476328.239767	Ikke spesifisert	8.46	Ukjent		Terrengmåt	13	0
5	6466847.44302	476336.026173	Ikke spesifisert	0.53	Umerket		Terrengmåt	13	0
6	6466846.96277	476336.259581	Ikke spesifisert	2.59	Umerket		Terrengmåt	13	0
7	6466845.15256	476338.09537	Ikke spesifisert	8.8	Ukjent		Terrengmåt	13	0
8	6466837.00909	476341.399936	Ikke spesifisert	12.58	Ukjent		Terrengmåt	13	0

**Matrikkelrapport for Seksjon 4202-200/708/0/1**

Bruksnavn	SEKSJON 1, IDEELL ANDEL 1/3	Beregnet areal	0.0
Etablert dato	04.07.1990	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

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

**Tinglyste eierforhold**

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
GRUNNEIER UKJENT		H - Hjemmelshaver			1/1
M&M BOLIG AS	999282156	F - Fester		Henrik Ibsens gate 8	1/1

**Forretninger**

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering				

**Bygninger**

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
166737508	0	322 - Butikk/forretningsbygning	TB - Tatt i bruk

**Bygning 166737508: 322 - Butikk/forretningsbygning**

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input checked="" type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		20.02.2009

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
A - Annet enn bolig	H0101	0.0	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H03	1	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	0	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	1	0.0	0.0	0.0	0.0

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Henrik Ibsens gate	8		4878 GRIMSTAD

**Matrikelrapport for Grunneiendom 4202-200/708/0**

Bruksnavn	HENRIK IBSENSG.8	Beregnet areal	141.8
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	141.8
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Malebrev
Skuld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

- Tinglyst
- Avklarte eiere
- Har festegrunn
- Bestående
- Har grunnforensning
- Mangel matrikelføring
- Seksjonert
- Har kulturminner
- Har anmerket klage

**Forretninger**

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	06.09.1990		M 6068	
GJ - Grensejustering	24.02.1984		M 4722	
DL - Kart- og delingsforretning	20.10.1950		M 408	
SE - Seksjonering				
SE - Seksjonering				
SE - Seksjonering				

**Teiger**

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.01.1000	122.3	NF - Noen fiktive grenser

**Adresser**

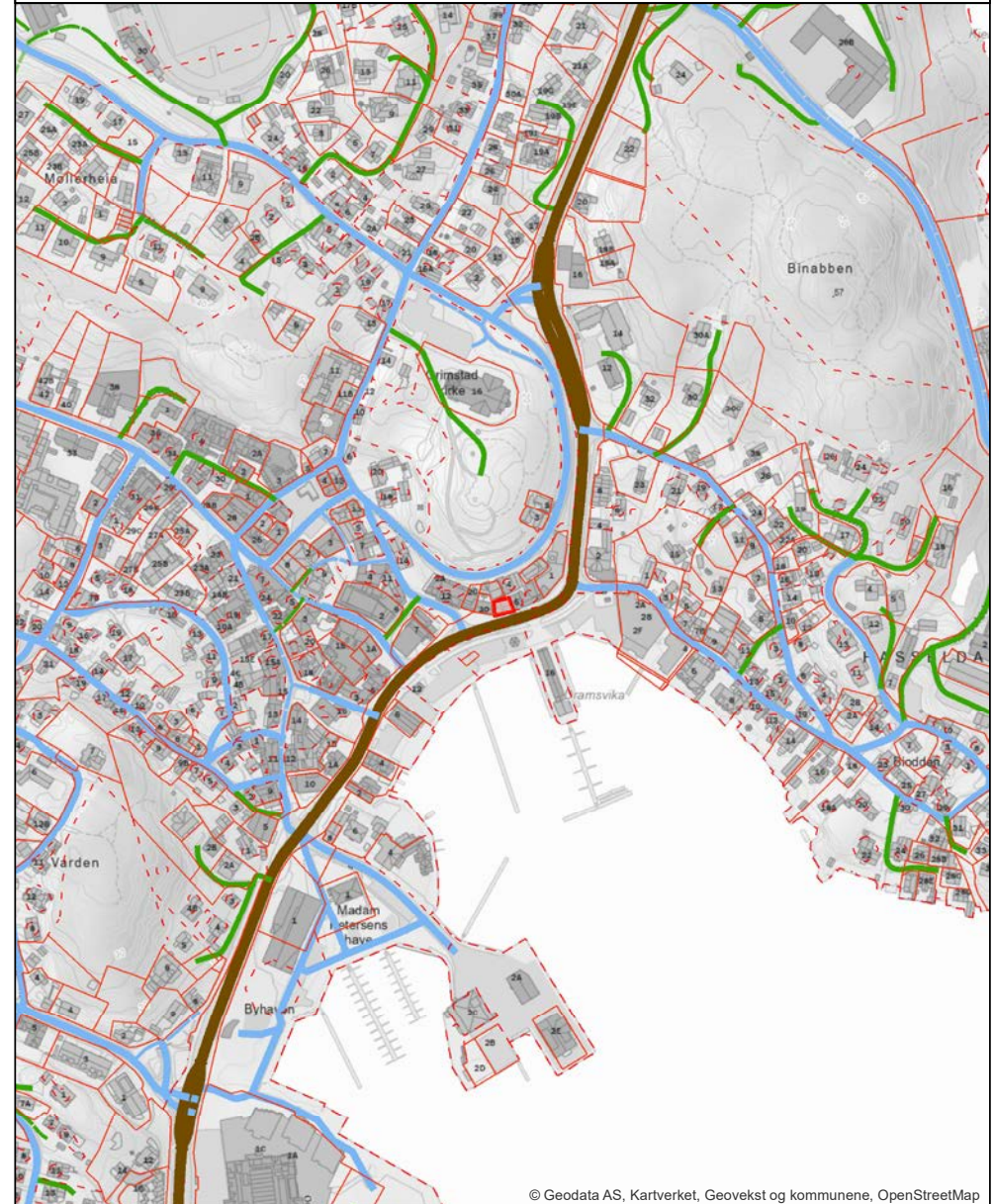
Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Henrik Ibsens gate	8		4878 GRIMSTAD

**Veikart**



Adresse: Henrik Ibsens gate 8, 4878 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/708/0/1

Målestokk: 1:3,500  
Areal: 122 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-08-20



# Arealplaner under arbeid

Adresse: Henrik Ibsens gate 8, 4878 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 200/708/0/1

Planident: 305,361

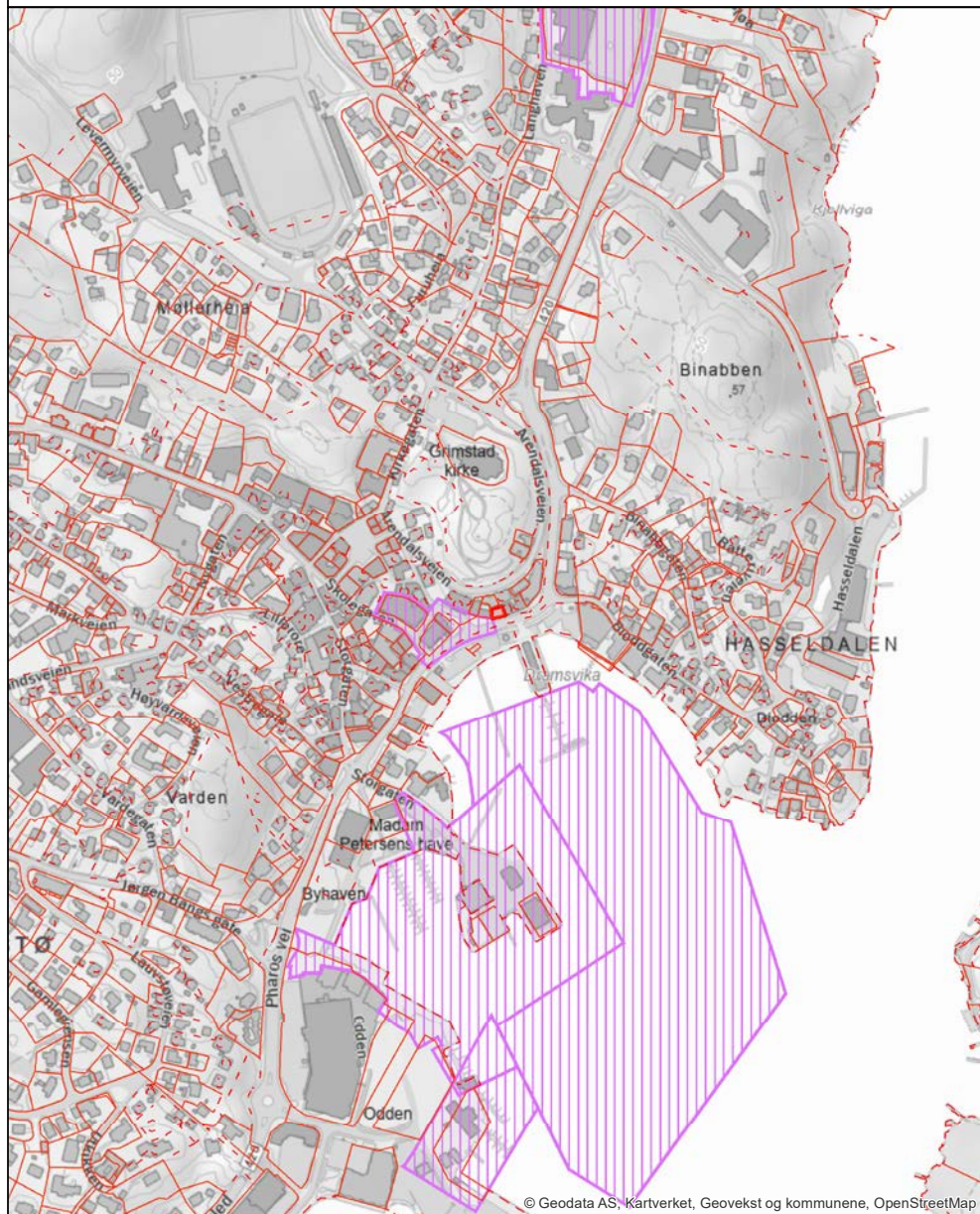
Plannavn: Torskeholmen, Smith Petersens gate 7

Målestokk: 1:5,000

Dato: 2024-08-20



Grimstad  
kommune





# REGULERINGSPLAN FOR GRIMSTAD SENTRUM

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### INNHOLD:

- KAP. 1: REGULERINGSPLANEN.
- KAP. 2: REGULERINGSFORMÅL.
- KAP. 3: FELLES BESTEMMELSER.
- KAP. 4: BESTEMMELSER VEDR. DE ENKELTE OMRÅDER  
PÅSKRIFT OM VEDTAK.  
ENDRINGER.
- KAP 1. REGULERINGSPLANEN.**
- 1.1 HJEMMEL OG REGULERINGSGRENSE:  
Disse reguleringsbestemmelsene hjemler seg på Plan- og bygningsloven av 1985 (PBL), og gjelder i det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 PLANOMRÅDETS UTSTREKNING:  
Planområdet omfatter hoveddelen av det eldre byområde, samt heier og sjøområder. Avgrensningen er i hovedtrekk: Sjøen - Jørgen Bangs gate - Vardegaten - Lillesandveien. - Markveien - Skaregrømveien - Tønnevoldgate - Storgaten - Frivollveien - Kauerli - Levermyrveien - Furuheia - Kirkegaten - Arendalsveien - Binabbgaten - Batteriveien - havnebassengene. (Følgende heier er med i planen: Vardeheia, Knibeheia, Fløyheia, Møllerheia og Kirkeheia).
- 1.3 PLANBESKRIVELSER OG RETTLEDNINGER:  
Det vises til planbeskrivelsen som supplerer planbestemmelsene. Videre kan Bygningsrådet utarbeide rettledninger til forståelse av de enkelte reguleringsbestemmelser, jfr. Pkt. 3.3.
- 1.4 UTARBEIDELSE OG GODKJENNING:  
Reguleringsplanen er utarbeidet av Grimstad kommune.  
Gjeldende plan er senest datert 11.11.1991.

## KAP. 2: REGULERINGSFORMÅL.

### 2.1 SPESIFISERING:

<u>TYPE OMRÅDE</u>	<u>FORMÅL</u>	<u>BENEVNELSE</u>
BYGGEOMRÅDE	Boligformål	B 1 - 34
	Næringsformål	N 1 - 16
	Offentlige bygninger	O 1 - 8 og O 10
OFF. TRAFIKKOMRÅDE	Gågate, fortau, gang/sykkelvei	
	Kjørevei/parkeringsplasser	
	Tunnelladkomst	T 1 - 6
FRIOMRÅDER	Havneformål	H 1
	Parker, turveier	F 1 - 6
	Friområde sjø	FS 1
	Tursti	
	Tursti/felles avkjørsel	
SPESIALOMRÅDER	Antikvarisk/kulturhistorisk bevaringsområder med tilleggsbetegnelse b, n eller o, for hovedsakelig bolig-, nærings- eller offentlig formål	V 1 - 52
	Anlegg i sjøen	AS 1 - 3
	Friluftsområder	FL 1
	Go-cartbane	Go1
FELLESOMRÅDER	Felles avkjørsel	

### KAP. 3: FELLES BESTEMMELSER.

#### 3.0 MÅLSETTING:

1. Å bevare og bedre de historiske og antikvariske, kulturelle og miljømessige verdier og muligheter i planområdet.
2. Å legge til rette for næringsvirksomhet, bosetting og kulturelle aktiviteter i et balansert forhold.
3. Å bedre trafikforholdene for funksjonshemmede, fotgjengere og bilister.

#### 3.1 REGULERINGSBESTEMMELSENS GYLDIGHET:

Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i Plan- og bygningsloven, Kulturminneloven og Grimstad kommunes vedtekter med hjemmel i Plan- og bygningsloven.

#### 3.2 FELLES BESTEMMELSER OG BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE OMRÅDER:

Bestemmelser for de enkelte områder går foran fellesbestemmelser.

#### 3.3 PLANBESKRIVELSE OG RETNINGSLINJER:

Til støtte for behandling av plan- og endrings-, bygge- og rivingssaker kan Bygningsrådet vedta retningslinjer som presiserer nærmere de bestemmelser som er gitt for planen.

#### 3.4 UNDERLAGSMATERIALE:

Rådet kan stille krav om nærmere spesifisert underlagsmateriale før vurdering av byggesøknader (f.eks. modell).

#### 3.5 PRIVATE AVTALER:

Det er ikke tillatt å etablere privatrettslige avtaler som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

#### 3.6 UNNTAK:

Søknad om unntak fra noen av reguleringsbestemmelsene skal være skriftlig og begrunnet.

#### 3.7 TILPASSING:

Endring av eksisterende bebyggelse, og nybygg, skal tilstrebe en helhetlig arkitektonisk form, som er tilpasningsdyktig mot den stede trearkitekturen. Forandringer på eksisterende bygg skal innordne seg husetsegenart. Bygningsrådet kan stille krav om utvendig materialbruk (også taktekking), detaljering og fargesetting.

#### 3.8 GJENOPPFØRING AV TOTALSKADET BYGNING:

Brannherjet eller på annen måte totalskadet bygning, kan gjenoppbygges til samme bruk som før totalskaden. For utformingen gjelder de samme reguleringsbestemmelsene som for nybygg.

#### 3.9 BEBYGGELSESPLAN MED VEDLEGG:

Før byggesøknad i et område behandles, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan, som redegjør for alle forhold vedrørende utforming og bruk av området, både bebygde og ikke bebygde arealer, herunder også byggelinjer, adkomster fra offentlig vei, arealer for varelevering og parkering, gangveiforbindelser innenfor området og til naboer, kommunale og andre tekniske anlegg, samt redegjørelse for terrengbehandling, eksisterende trær, nyplantinger og andre elementer utomhus. Dersom noe forhold ikke er

fastlagt i bebyggelsesplanen, bestemmes det av Bygningsrådet.

Bebyggelsesplanen skal også ved vedlegg illustrere tilslutning (i plan og fasader) til tilgrensende områder, og nær- og fjernvirkning i bybildet.

Bygningsrådet kan bestemme bebyggelsesplanens avgrensning uavhengig av reguleringsplanens områdegrensninger, til å omfatte bare en del av område eller også å omfatte f.eks. deler av tilstøtende områder, tiliggende gater, plasser m.v. Rådet kan på eget initiativ utarbeide bebyggelsesplan. Bebyggelsesplan behandles i samsvar med PBL § 28-2.

#### Retningslinje «Fritak fra det generelle plankravet»:

*Etter ny plan- og bygningslov (pbl) av 2008 tolkes innholdet i § 3.9 over å være et generelt plankrav om detaljregulering etter pbl kapittel 12.*

*Følgende gjelder som retningslinje (jamfør §3.3) for fritak fra dette kravet (vedtak i TU 27.9.2022);*

- A. For tiltak i områdene som faller utenfor bevaringsområdene i denne planen og/eller i senere vedtatte kommunedelplan for Grimstad sentrum (Byplanen), åpnes det for fritak fra generelt plankrav, etter at saken er forelagt for ansvarlige antikvariske myndigheter på fylkesnivå for uttale, for utvendige tiltak etter pbl §§ 20-4 a, c og e (søknadspliktige tiltak som kan forestås av tiltakshaver), og for tiltak etter 20-5 første ledd (a-g) (tiltak som er unntatt søknadsplikt).
- B. Innenfor planområdet åpnes det for fritak fra det generelle plankravet for innvendige tiltak.
- C. For tiltak etter pbl §§ 20-1 bokstav d) (bruksendring) åpnes det for fritak fra generelt plankrav, etter at saken er forelagt for ansvarlige antikvariske myndigheter på fylkesnivå for uttale.

Denne retningslinjen gjelder likevel ikke foran kommuneplanens bestemmelser om rettsvirkning, motstrid og sentrumsformål.

#### 3.10 TEMPOPLANER:

Bygningsrådet kan kreve en forpliktende tempoplan for tidsrom og rekkefølger for gjennomføring av utbyggingen av et bebyggelsesplan-område, og til ferdigstillelse av trafikkarealer og andre ubebygde arealer.

#### 3.11 VARELEVERING:

Varelevering og henting skal så sant mulig, skje på egen tomt, dersom helhetsløsning for dette ikke er fastlagt i godkjent bebyggelsesplan.

#### 3.12 PARKERINGSDEKNING:

Det stilles krav om parkeringsdekning for den samlede bebyggelse, i samsvar med kommunens vedtekter til PBL § 69.3. Bygningsrådet kan kreve at parkering skal skje utenfor egen eiendom når hensynet til eksisterende bebyggelse og utearealer gjør det ønskelig.

#### 3.13 GARASJE:

Enkeltgarasje for bolig kan løses som del av hovedbygning eller frittliggende. Den skal ikke overstige 20m<sup>2</sup> areal. Dobbelgarasjer og felles løsninger skal vurderes særskilt ut fra områdets bygningsmiljø. Bygningsrådet kan kreve at garasjering skal skje utenfor egen eiendom når hensynet til eksisterende bebyggelse og utearealer gjør det ønskelig.

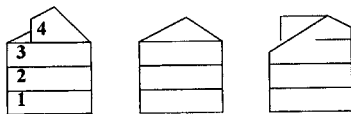
3.14 GRAD AV UTNYTTING: TOMTEUTNYTTELSE (Tu):  
Tu, angitt på plankartet, er den forutsatte tomteutnyttelse, dvs. forutsatt bruksareal i prosent av tomtens areal. Bruksareal beregnes etter Norsk Standard 3940 med byggeforskriftenes tillegg. Bruksareal under terreng medregnes ikke ved beregning av Tu. Tomtens areal er det areal av tomten som i reguleringsplanen er avsatt til byggeområde.

3.15 BYGGELINJER, SE 3.18 OG 3.19:  
Mot kommunale veier fastsettes byggelinjen av Bygningsrådet, der den ikke er vist på planen. Bygningsrådet kan tillate eller kreve mindre innrykk og/eller framspring i veggflater, også utenfor områdegrensene. Mot fylkes- og riksveier fastsettes byggelinjen etter at Veisjefen har gitt uttalelse. Eksisterende plassdannelse, inkl. trær, skal ivaretas ved fastlegging av byggelinjer.

3.16 BYGNING OG GATEBILDE / HJØRNEBYGNINGER:  
Endret bygning eller nybygg, skal med sitt eget uttrykk positivt bidra til, og samtidig underordne seg, karakteren i gatebildet og evt. gårdsrom. Særlig gjelder dette for bygninger ved kvartalshjørner og gatekryss, som særlig preger bybildet.

3.17 BYGNINGSVOLUM / FASADELENGDE:  
Bygningsvolum, herunder fasadelengde mot gate eller gårdsrom/passasje, skal tilpasses de dimensjoner som preger området. Forskyvninger og oppdelinger i fasadelinjer er ikke vist på plankartet, og skal vurderes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

3.18 ETASJETALL:  
Ny bebyggelse skal ha det etasjetall som er karakteristisk for bebyggelsen i området, dog ikke flere en to etasjer over bakken. Etasjetallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel.  
Bygninger innenfor område N3a og N3b kan bebygges med inntil 4 etasjeplan, hvor innredet loft kan inngå som 4.etasjeplan. (Jfr. PBL's definisjon av etasjeplan). Innredet loftsetasje kan avtrappes inn mot Møllerheia. Fremre fasadeliv kan ha maksimum 3 etasjer til gesims, 4.etasje (innredet loft) er tilbaketrasket.



Prinsipper for utførelse med møne max. Kote 25.00

3.19 BYGGEHØYDER:  
Bebyggelse i to etasjer skal ha gesimshøyde maksimalt 6,5 meter mot offentlig gate og mot gårdsrom/passasje. Bygningsrådet kan justere kravet til gesimshøyde dersom tilstøtende bebyggelse tilsier det, for å ivareta en harmonisk sammenheng mellom nabobygninger. Bygningsrådet kan fastsette mønehøyden.

Gesimshøyde er høyde til skjæring mellom ytterveggenes ytre flate og ytre takflate. Når bygningen er frittliggende, måles gesimshøyden i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I tett bymessig bebyggelse

skal gesimshøyden tilfredsstillende kravet både mot fortau/gate og mot gårds plass/tun.  
Når bygningen er frittliggende, måles mønehøyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I tett bymessig bebyggelse skal mønehøyden tilfredsstillende kravet både mot fortau/gate og mot gårds plass/tun.

Eventuell ny bebyggelse innenfor område N3a og N3b mot Storgata skal i høyde og form tilpasses øvrig bebyggelse langs Storgata. Det henvises til pkt. 3.17. Bebyggelsen innenfor område N3a og N3b skal ikke ha høyere gesimshøyde enn 8.3 m i fremre fasadeplan mot gatenivå. Øvrige etasjer skal avtrappes bakover inn mot Møllerheia. Dette for at bygningmassen ikke skal være for massiv i fasadetrykk.

Mønehøyde på bygningssmasse inn mot Møllerheia skal ikke overstige kote 25.00.

I område N3a og N3b skal utbyggingens øvre del deles opp i mindre enheter slik at Møllerheia fortsatt gir siluettvirkning i område og slik at bygningene har mere til felles med tilstøtende bebyggelse og lokal byggekikk.

3.20 TAKFORM OG TAKPLAN. TAKTERRASSER:  
Bygninger skal ha saltak. Valming og avlede takformer kan i det enkelte tilfelle tillates når det skjer i direkte harmoni med takformene i tilstøtende eller nærliggende bebyggelse. Innenfor område N3a og N3b kan pulttak tillates som avtrapping av etasjer inn mot Møllerheia. Horisontale tak, også som del av den samlede takflate, tillates ikke. Ved utnyttelse av etasje eller loft under takflate, er det ikke tillatt å gjøre inntrekkninger i takflaten, det være seg ved gavlf, møne eller raft. Dagslys skal sikres ved utbygde arker eller takvinduer. Samlet lengde av arker og/eller takvinduer skal ikke overstige 1/3 av byggets lengde. Taktresser er ikke tillatt, heller ikke terrasser etablert som inntrekkninger i takflaten.

Innenfor område N3a og N3b tillates terrasser mellom sprang i tilbaketrakkene takflater.

3.21 TAKVINKLER:  
Takvinkelen skal være mellom 35° og 45° og skal være den samme innenfor et område. Bygningsrådet skal vurdere annen takvinkel enn området alene tilsier, dersom hensynet til gatebildet eller andre forhold, taler for det.

3.22 HEVING / SENKING / ENDRING AV TAKFLATE:  
Takflate på eksisterende bygning kan heves eller senkes og forøvrig endres når det skjer under de forutsetninger som gjelder for utforming av nybygg på stedet. Møneretning skal ikke endres.

3.23 UTENDØRS ANLEGG:  
Utendørs anlegg skal harmonere med hvert enkelt områdes karakter og opprinnelige utforming.

3.24 UTENDØRS LAGRING / VINTEROPPLAG:  
Utendørs lagring og vinteropplag, i lengre tid enn 3 mnd., skal ikke foregå på en måte som etter Bygningsrådets skjønn er skjæmmende.

3.25	INNHEGNINGER OG MURER: Bygningsrådet skal godkjenne dimensjonering og utforming av murer og innhegninger.	4.2.3	SJENERENDE VIRKSOMHET: I området kan ikke oppføres bygninger, eller eksisterende bygninger bruksendres, til næringsformål som ved lukt, støy, trafikk m.v., sjenerer nærmiljøet.
3.26	UTVENDIG BELYSNING: Belysningsarmaturer på bygninger og ved offentlig trafikkområder bør samstemmes, slik at utebelysningen innenfor et område blir både hensiktsmessig og helhetlig.	4.3	BYGGEOMRÅDE: OFFENTLIGE BYGNINGER O 1 - O 8, O 10.
<b>KAP. 4:</b>	<b>SPEIELLE BESTEMMELSER.</b>	4.3.1	OMRÅDENES BRUK: Områdene O1 (Øvre Egelunden) og O2 (Aldersbygget) forutsettes brukt til bolig- og institusjonsformål, og områdene forøvrig: O3 (Barneskolen m.v.) - kommunale formål. O5 (Sjømanshjemmet) - bolig- og institusjonsformål, barnehage. O6 (Damskipsbrygga) - turismeorientert service. O7 (Rutebilområdet) - posthus, politistasjon o.a. offentlige formål, service. O8 (Torskeholmen) - hurtigbåthavn, fiskerihavn, sjøorienterte kulturaktiviteter, sjøbåd og endel handel, service- og kontorvirksomhet. O10 (Kirkeheia) - Grimstad kirke, park og friluftsscene.
4.1	BYGGEOMRÅDE: BOLIGFORMÅL B 1 - B 34.	4.4	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER: GÅGATE, FORTAU, PLASS, GANG/SYKKELVEI OG KJØREVEIER.
4.1.1	NÆRINGS- O.A. VIRKSOMHET I BOLIGOMRÅDE: I boligområde skal ikke etableres nærings- og annen virksomhet som i sin art og omfang sjenerer bomiljøet, eller medfører forstyrrende trafikk til og innenfor området.	4.4.1	DETALJPLAN: Arbeid på trafikkareal skal utføres etter en av Bygningsrådet godkjent plan som redegjør for utførelsen, så som gate- og fortausbelegning, kantsteinsutforming, gjerder/murer og trappeanlegg, beplantning, belysningsarmaturer m.v. Etappevise utbygginger skal redegjøres for. Når trafikkarealet grenser til bevaringsområde, skal Fylkeskulturetaten gis anledning til å uttale seg til planforslaget.
4.1.2	LEKEPLASSER OG FRIAREALER: I ethvert område der det er boliger, skal det være lekeplass/er i samsvar med kommunens vedtekter til Plan- og bygningslovens § 69.3. Også ved oppføring av enkeltboliger, og ved bruksendring til bolig, skal et områdes samlede behov for lekeplasser etter vedtektene, dekkes. Lekeplasser skal være opparbeidet innen boliger tas i bruk.  I område N3a og N3b: Lekearealer og felles møteplass må vises på detaljplankart før godkjenning, både det som kan løses innenfor område N3a og N3b og det som eventuelt kan løses utenfor N3a og N3b.	4.4.2	TUNNELLADKOMSTER: T 1 - T 6: Trafikkområder merket T er framtidige adkomstarealer for tunell med parkeringsplasser i Møllerheia. Område T5 har tidsbegrenset regulering til trafikkformål, til Møllerheiatunnelen er gjennomført, hvoretter T5 inngår i Spesialområde: bevaringsformål, mrk. V38.
4.1.3	STØYSKJERMING: Før tillatelse til bygging eller omdisponering til boligformål blir gitt, skal det utarbeides en støyvurdering iht. gjeldende retningslinjer. Nødvendige skjermings tiltak i form av fasadeisolering o.a. for å få akseptable innendørs lydforhold i boligene, skal gjennomføres i samsvar med gjeldende normer.	4.4.3	LEKEAREAL: I gågateområde kan etableres lekeareal, med sandkasse, gyngje o.l.
4.1.4	ADKOMST TIL B35: Boligområde B35 skal ha kjøreadkomst via næringsområde N1.	4.5	OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE: HAVNEFORMÅL H 1 (SJØAREAL).
4.2	BYGGEOMRÅDE: NÆRINGSFORMÅL N 1 - N 16.	4.5.1	BRUK: I området skal ikke etableres småbåthavner med flytebrygger.
4.2.1	NÆRINGSFORMÅL I OMRÅDENE V46, N11 OG N12: Bebyggelsen i områdene skal være i 2 etasjer, med maks mønehøyde 10,5 meter. Møneretningen skal være tilnærmet vinkelrett på Smith Petersens gate. Gjennom område N11 skal det, visavis Sentralbakken, være en allmenn, åpen gangpassasje.	4.6	FRIOMRÅDE: PARK, TUROMRÅDE, TURVEI F 1 - F 6.
4.2.2	BOLIG- O.A. FORMÅL I NÆRINGSOMRÅDE: Boliger tillates over 1. etg. og på loft, dog ikke i bygg med mulig støyende virksomhet (f.eks. hotell- og restaurantdrift). Dersom det allerede er bolig og næringsformål i en bygning, kan næringsformålet ikke endres til formål som sjenerer bolig i den samme bygning eller i naboskapet. Annen kombinert arealbruk skal godkjennes i hvert enkelt tilfelle.	4.6.1	VEGETASJON: Ved alle tiltak i friområdene skal det tas nøye hensyn til eksisterende vegetasjon, og stedegen vegetasjon skal foretrekkes.

- 4.6.2 **OPPARBEIDING:**  
Friområde skal opparbeides parkmessig ut fra sin egen karakter, og kan ha anlegg og innretninger for dette formål (f.eks. for å lette ferdselen i området).
- 4.6.3 **BYGNINGER M.V.:**  
Bygningsrådet kan bare tillate bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til bruken av områdene, herunder lekeplasser, med sandkasse, gyngje o.l. Luftspenn, master og fellesantennor skal bare tillates når de ikke forstyrrer nær- og fjernvirkninger av friområde.
- 4.7 **FRIOMRÅDE TURSTI / FELLES AVKJØRSEL (KRYSS-SKRAVUR).**
- 4.7.1 **OPPARBEIDING:**  
Felles avkjørslor skal opparbeides i fellesskap av de eiendommene avkjørslene gjelder.
- 4.7.2 **FELLES AVKJØRSEL MELLOM B 13 OG B 15:**  
Felles avkjørsel mellom B13 og B15 skal stenges for motorkjøretrafikk når tunneladkomst T1 er etablert, hvoretter kjøreadkomst skal skje via område B35.
- 4.8 **FRIOMRÅDE SJØ FS 1.**
- 4.8.1 **BRUK:**  
Innenfor området tillates alminnelig ferdsel og utøvelse av rekreasjon. Det kan tillates mindre brygger og anlegg som har naturlig tilknytning til området, jfr. bestemmelser i Havne- og farvannsloven. Småbåthavner m/flytebrygger er ikke tillatt.
- 4.9 **SPESIALOMRÅDE: ANTIKVARISK / KULTURHISTORISK BEVARINGSOMRÅDE, V 1 - V 52.**  
Med tilleggsbetegnelse b, n eller o, for hovedsakelig bolig-, nærings- eller offentlig formål.
- 4.9.1 **SAKSBEHANDLING:**  
Antikvarisk myndighet skal gis anledning til å uttale seg før Bygningsrådet behandler plan- og byggesaker innenfor og inntil bevaringsområdene.
- 4.9.2 **BYGNINGERS BRUK:**  
Hovedarealbruken i bevaringsområdene er vist på plankartet.
- 4.9.3 **GRAD AV UTNYTTING: TOMTEUTNYTTTELSE:**  
Eksisterende grad av tomteutnyttelse, (skal opprettholdes med de fortetninger som Bygningsrådet godkjenner).  
Når spesielle forhold foreligger, f.eks. ved uvanlige tomtestørrelser, kan Bygningsrådet gjøre vedtak om annen grad av utnyttning, for å oppnå et bygningsmiljø som samsvarer med reguleringsplanens intensjoner.
- 4.9.4 **OPPMÅLING OG REGISTRERING:**  
Før Bygningsrådet godkjenner endring ved noen bygning innenfor et bevaringsområde, skal bygningen og evt. også de nærmeste omgivelser oppmåles og alle historiske interessante forhold registreres i samråd med antikvarisk myndighet.
- 4.9.5 **RIVING:**  
Riving er ikke tillatt.  
  
Dersom Bygningsrådet gjør unntak fra dette forbud, kan Rådet kreve oppført ny bygning som i volum, dimensjonering og karakter harmonerer med bygningsmiljøet forøvrig.
- 4.9.6 **MATERIAL- OG FARGEVALG, DETALJLØSNINGER:**  
Ved alle byggesaker skal material- og fargevalg, samt detaljløsninger harmonere med omgivelsene og sikre en forsvarlig miljøtilpassing.
- 4.9.7 **UTBEDRING, REPARASJON OG EKSTERIØRENDRINGER:**  
Ved utbedring og reparasjon, samt alle endringer av eksteriøret, skal bygningens karakter (mht. materialbruk, vindus- og dørtyper, detaljer, farger m.v.) opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig karakter, slik at eksteriøret harmonerer med områdets bygningsmiljø. Eksteriørendringer skal være så lite omfattende som mulig for å dekke de praktiske behov.
- 4.9.8 **TILBYGG, PÅBYGG OG UNDERBYGG, SAMT HEVING, SENKING OG ENDRING AV TAKFLATE:**  
Tilbygg, påbygg og underbygg, samt heving, senking og endring av takflate, er bare tillatt når det opprettholder den eksisterende bygning særpreg, og endringene er særlig godt tilpasset eksisterende bygningsmiljø.
- 4.9.9 **GJENOPPFØRING AV TOTALSKADET BYGNING:**  
Gjennoppført bygning skal tilpasses miljøet, ut fra forutsetningene som gjelder for nybygg.
- 4.9.10 **FLYTTING AV BYGNINGER TIL OMRÅDET:**  
I bevaringsområdet kan gjennoppføres eldre, bevaringsverdige bygninger fra andre steder i byen, dersom bygningene i alder og karakter harmonerer med områdets eksisterende bebyggelse og miljø.
- 4.9.11 **NYBYGG M.V.:**  
Ved nybygg, tilbygg eller andre endringer i bebyggelsen, skal bevaringsområdets arkitektoniske karakter søkes bevart, ikke bare ved imitering av gamle uttrykksformer, men ved uttrykksformer av vår egen tid, som ved helhetlig form er tilpasningsdyktig mot den stedegne trearkitekturen.
- 4.9.12 **UVANLIGE BYGNINGER:**  
Uvanlige bygninger kan tillates i bevaringsområde når de ved sin arkitektoniske styrke i seg selv, og ved sin harmoni med omgivelsene, positivt uttrykker bybildets forandring over tid.
- 4.9.13 **PARKERINGSDEKNING:**  
Parkeringsdekning skal sikres i samsvar med kommunens vedtekter til PBL § 69.3. Bygningsrådet kan kreve at parkering skal skje utenfor egen eiendom når hensynet til eksisterende bebyggelse og utearealer gjør det ønskelig.

- 4.9.14 GARASJE:  
Enkeltgarasje for bolig skal løses som frittliggende bygning, ikke over 20m<sup>2</sup>. Dobbeltgarasjer og felles løsninger skal vurderes særskilt. Bygningsrådet kan kreve at garasjering skal skje utenfor egen eiendom når hensynet til eksisterende bebyggelse og utearealer gjør det ønskelig.
- 4.9.15 EKSISTERENDE BYGGELINJER, GATELIV, SMAU M.V.:  
Eksisterende gateforløp, smau og hevdede snarveier, skal opprettholdes, likeledes byggelinjer og forskyvninger i disse mot gate. Byggelinje for nybygg skal opprettholde områdets særpreg. Plankartet viser bare områdenes hovedavgrensninger og enkelte byggelinjer.
- 4.9.16 UTEANLEGG:  
Eldre terrassemurer og brygger, eldre gjerder, trappeløp, gatebelegg og utebelysning, skilter (bortsett fra trafikkskilt), skal bevares eller tilbakeføres til tidligere, tradisjonell material- og formbruk. Bygningsrådet kan utarbeide regler for utforming av skilt.
- 4.9.17 EKSISTERENDE TRÆR:  
Eksisterende trær må ikke fjernes.
- 4.9.18 GRUNNFJELL I DAGEN:  
Naturformet grunnfjell i dagen skal ikke fjernes eller tildekkes.
- 4.9.19 INNVENDIGE ARBEIDER:  
Bygninger kan moderniseres innvendig (arkitektonisk og teknisk), under forutsetning av at eventuelle eksteriørendringer i den forbindelse utføres etter de forutsetninger som forøvrig framgår av disse bestemmelser.
- 4.11 SPESIALOMRÅDE: ANLEGG I SJØEN AS 1 - 3.
- 4.11.1 SMÅBÅTHAVN:  
I området kan etableres småbåthavner, herunder gjestehavn.
- 4.12 SPESIALOMRÅDE: FRILUFTSOMRÅDE FL 1.
- 4.12.1 BRUK:  
Området skal nyttes som friluftsområde. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller etablere anlegg som etter Bygningsrådets skjønn er i strid med reguleringsformålet.
- 4.12.2 INNMARK:  
Det er ikke tillatt å opparbeide regulert friluftsområde til innmark, når dette kan være til hinder for allmennhetens bruk av friluftsområdet.
- 4.13 SPESIALOMRÅDE GO-CARTBANE, GO1
- 4.13.1 Eksisterende bygning med inngang fra Storgaten tillates i 1.etasje innredet til lokale for Go-cartbane. Før banen tas i bruk skal det dokumenteres at støynivåene og forurensning for de resterende etasjene og kringliggende utearealer ligger innenfor/under lydkravet og forurensningskravet som settes av myndighetene. Drift av banen tillates mandag - torsdag mellom kl.08.00 og kl.22.00, fredag og lørdag mellom kl.08.00 og kl.24.00, søn- og helligdager mellom kl.13.00 og kl.22.00.
- GTE/PLANAVD./VCJ  
25.09.1991  
03.10.1991  
14.10.1991 (korrektur)  
Vedtatt av kommunestyre i møte 11.11.1991, i sak 59/91,  
11.11.1991 K-sak 59/91; just. pkt. 3.8  
02.02.1992 mindr. ves. endr. bygn.rådet sak 1016/92 (nytt pkt. 4.1.4 og 4.7.2)  
17.12.1998 Reg.endring område N3 ks-sak 084/98 (tilføyelser i pkt 3.18, 3.19, 3.20 og 4.1.2) område N2 ks-sak 106/98 (nytt pkt. 4.13)  
27.09.2022 Vedtatt ny retningslinje under §3.9 om fritak fra det generelle plankravet. TU-sak 22/127

- |                                  |                             |                                |
|----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| --- Hensynsonegrense             | — Kollektivtrase N          | ••• Gang-/sykkelveg (tunnel) F |
| ■ Kommunedelplangrense           | --- Kollektivtrase (bru) N  | ••• Gang-/sykkelveg F          |
| <b>Hensynszoneområde</b>         | — Taubane F                 | ••• Gang-/sykkelveg (tunnel) N |
| — Kp Sikringszone                | — Taubane N                 | ••• Gang- sykkelveg (bru) F    |
| — Kp Faresone                    | ++++ Sporveg (tunnel) F     | ••• Gang- sykkelveg N          |
| — Kp Støysone                    | ++++ Sporveg F              | ••• Gang- sykkelveg (bru) N    |
| — Kp Infrastruktursone           | ++++ Sporveg (tunnel) N     | --- Adkomstveg (tunnel) F      |
| — Kp Angitt hensynszone          | ++++ Sporveg (bru) F        | --- Adkomstveg F               |
| — Kp Båndleggingssone            | ++++ Sporveg N              | --- Adkomstveg (tunnel) N      |
| — Kp Gjennomføringssone          | ++++ Sporveg (bru) N        | --- Adkomstveg (bru) F         |
| — Kp Detaljeringssone            | +++ Bane (tunnel) F         | — Adkomstveg N                 |
| <b>Samferdsel punkt</b>          | +++ Bane F                  | --- Adkomstveg (bru) N         |
| ⊙ Kollektivknutepunkt (tunnel) F | +++ Bane (tunnel) N         | --- Samleveg (tunnel) F        |
| ○ Kollektivknutepunkt F          | +++ Bane (bru) F            | — Samleveg F                   |
| ⊙ Kollektivknutepunkt (tunnel) N | +++ Bane N                  | --- Samleveg (tunnel) N        |
| ⊙ Kollektivknutepunkt (bru) F    | +++ Bane (bru) N            | --- Samleveg (bru) F           |
| ○ Kollektivknutepunkt N          | — Skitrekk F                | — Samleveg N                   |
| ⊙ Kollektivknutepunkt (bru) N    | — Skitrekk N                | — Samleveg (bru) N             |
| ⊙ Vegkryss (tunnel) F            | — Turvegtrase F             | — Hovedveg (tunnel) F          |
| ⊙ Vegkryss F                     | •••• Turvegtrase (tunnel) N | — Hovedveg F                   |
| ⊙ Vegkryss (tunnel) N            | •••• Turvegtrase (bru) F    | — Hovedveg (tunnel) N          |
| ⊙ Vegkryss (bru) F               | •••• Turvegtrase N          | — Hovedveg (bru) F             |
| ⊙ Vegkryss N                     | •••• Turvegtrase (bru) N    | — Hovedveg N                   |
| ⊙ Vegkryss (bru) N               | •••• Turvegtrase (tunnel) F | — Hovedveg (bru) N             |
|                                  | •••• Gangveg (tunnel) F     | — Fjernveg (tunnel) F          |
|                                  | •••• Gangveg F              | — Fjernveg F                   |
| <b>Samferdsel linjer</b>         | •••• Gangveg (tunnel) N     | — Fjernveg (tunnel) N          |
| •••• Motorferdsel i utmark F     | •••• Gangveg (bru) F        | — Fjernveg (bru) F             |
| •••• Motorferdsel i utmark N     | •••• Gangveg N              | — Fjernveg N                   |
| •••• Småbåtled F                 | •••• Gangveg (bru) N        | — Fjernveg (bru) N             |
| •••• Småbåtled N                 | •••• Gangveg (tunnel) F     | — Vegnett (tunnel) F           |
| •••• Skipsled F                  | •••• Sykkelveg (tunnel) F   | — Vegnett F                    |
| •••• Skipsled N                  | •••• Sykkelveg F            | — Vegnett (tunnel) N           |
| --- Kollektivtrase (tunnel) F    | •••• Sykkelveg (tunnel) N   | — Vegnett (bru) F              |
| --- Kollektivtrase F             | •••• Sykkelveg (bru) F      | — Vegnett N                    |
| --- Kollektivtrase (bru) F       | •••• Sykkelveg N            | — Vegnett (bru) N              |
| --- Kollektivtrase (tunnel) N    | •••• Sykkelveg (bru) N      | — Vegnett N                    |

# Kommunedelplan

Adresse: Henrik Ibsens gate 8, 4878 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 200/708/0/1

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

Målestokk:

Dato:

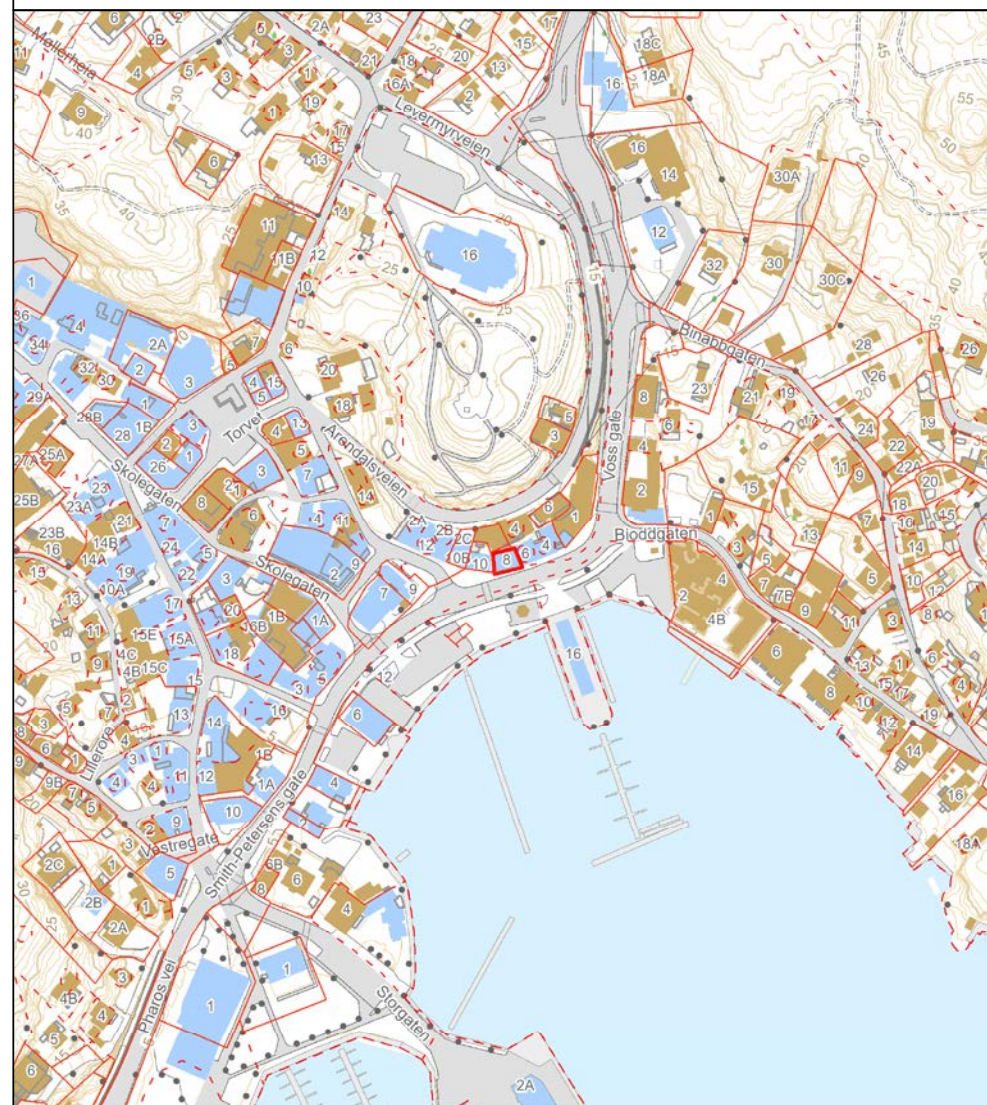
1:2,500

2024-08-20



Formål:

Hensynszone:

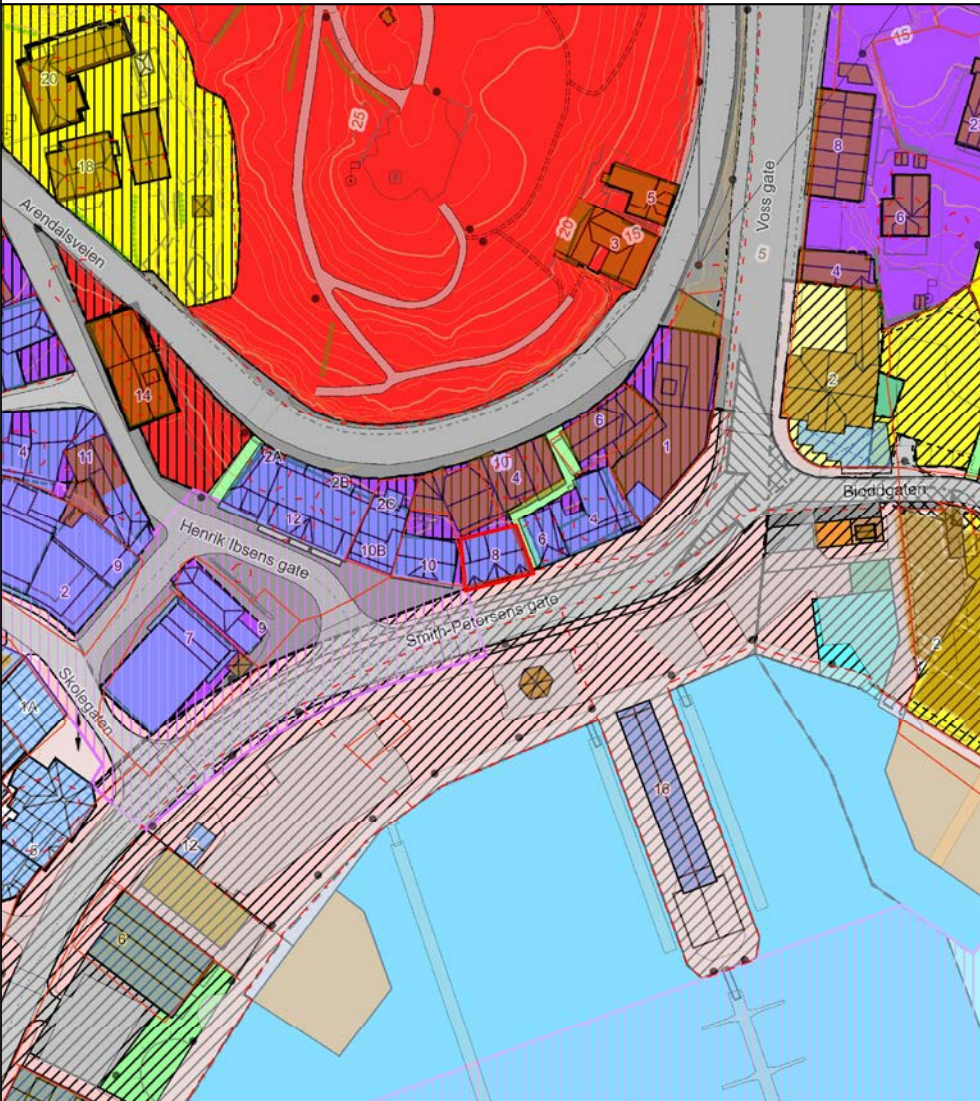


# Reguleringsplan

Adresse: Henrik Ibsens gate 8, 4878 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/708/0/1  
Planident: 75  
Ikrafttredelsesdato: 11.11.1991  
Plannavn: GRIMSTAD SENTRUM

Formål: Områder for industri / lager

Hensynssone:



## Tegnforklaring -

## Reguleringsplan

- 1242 - Avkjørsel
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- 1210 - Bygg, kultur, m.m. som skal bevares
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- RpAngittHensynSone
- RpSikringSone
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for industri / lager
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig kirke
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Turveg
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1130 - Sentrumsformål
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1587 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1610 - Lekeplass
- 1802 - Bolig, forretning, kontor
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2027 - Tekniske bygg, konstr
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3031 - Turvei
- 3050 - Park
- 6220 - Havneområde i sjø
- 6230 - Småbåthavn
- 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
- 6770 - Badeområde
- 3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning



# Kommuneplan

Adresse: Henrik Ibsens gate 8, 4878 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/708/0/1

Planident:  
Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019

Plannavn: Grimstad

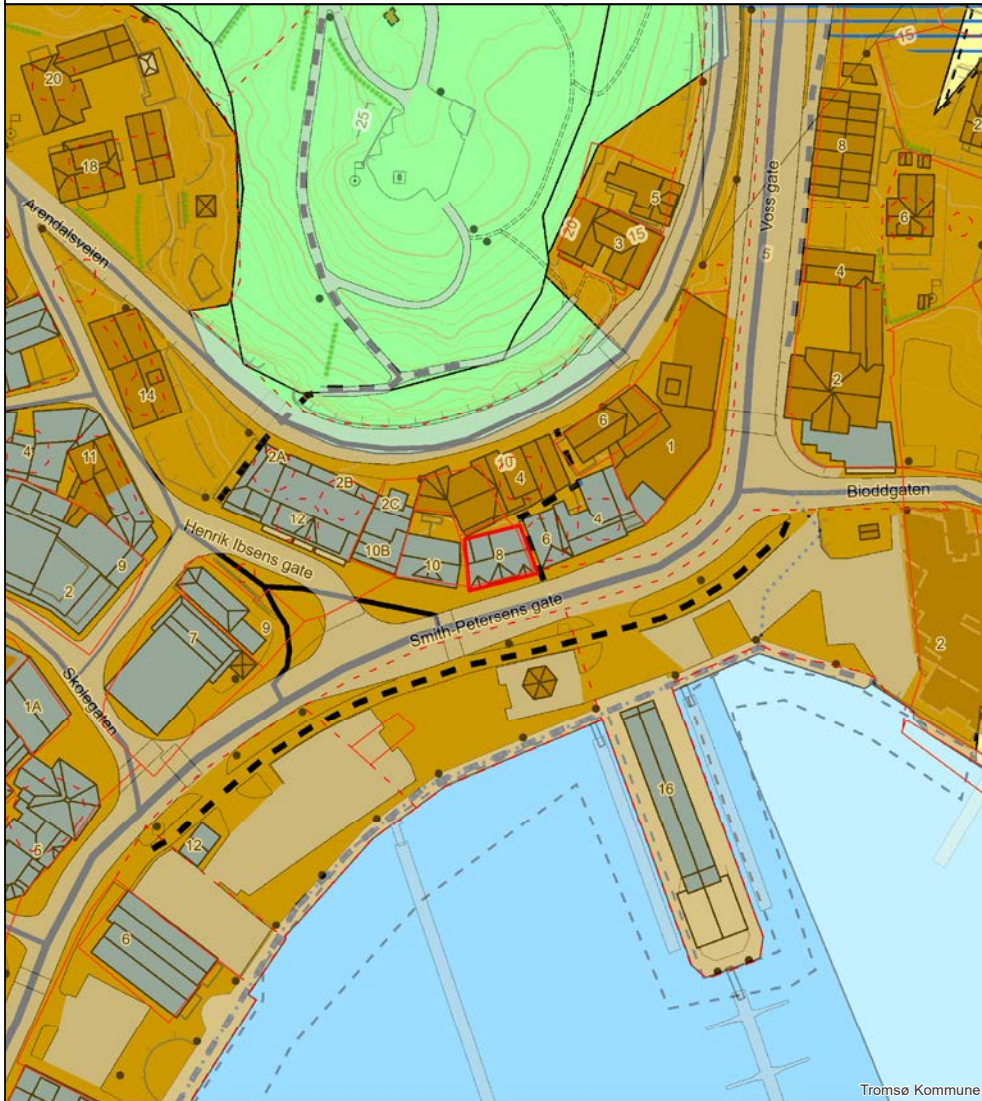
Bestemmelser: [https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn\\_grimstad/?plan=0](https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0)

Formål: Sentrumsformål nåværende



Målestokk: 1:1,000  
Dato: 2024-08-20

Hensynssone:



Tromsø Kommune

## Tegnforklaring -

### KpJuridiskLinje

#### KPJURLINJE

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

### KpHensynssoneOmrade

#### presentasjon

- [Blue diagonal lines] KpAngittHensynSone, FISK
- [Green diagonal lines] KpAngittHensynSone, Bevaring naturmiljø
- [Red diagonal lines] KpAngittHensynSone, Friluftsliv
- [Orange diagonal lines] KpAngittHensynSone, Kyststi
- [Yellow diagonal lines] KpAngittHensynSone, Landskap
- [Purple diagonal lines] KpAngittHensynSone, HENSYNSSONE LANDBRUK
- [Brown diagonal lines] KpAngittHensynSone, Landbruksbevaring
- [Red dashed box] KpFareSone, Flom
- [Red solid box] KpFareSone, Skred
- [Black diagonal lines] KpSikringSone, Drikkevannskilde
- [Black diagonal lines] KpSikringSone, E18
- [Black diagonal lines] KpSikringSone, VERNA VASSDRAG
- [Black diagonal lines] KpGjennomføringSone, GJENNOMFØRINGSSONE
- [Black diagonal lines] KpBåndleggingSone, BÅNDLAGT ETTER LOV OM NATURVERN

### KpArealformalOmrade

#### KAO\_Presentasjon

- [Yellow] Bebyggelse nåværende
- [Light yellow] Bebyggelse framtidig
- [Yellow-orange] Boligbebyggelse nåværende
- [Orange] Boligbebyggelse framtidig
- [Light orange] Fritidsbebyggelse nåværende
- [Orange] Fritidsbebyggelse framtidig
- [Dark orange] Sentrumsformål nåværende
- [Brown] Sentrumsformål framtidig
- [Purple] Kjøpesenter nåværende
- [Dark purple] Kjøpesenter framtidig
- [Light purple] Forretninger nåværende
- [Green] Forretninger framtidig
- [Pink] Tjenesteyting nåværende
- [Light pink] Tjenesteyting framtidig
- [Dark purple] Fritids - og turistmål nåværende
- [Light purple] Fritids - og turistmål framtidig
- [Brown] Råstoffutvinning nåværende
- [Dark brown] Råstoffutvinning framtidig
- [Light purple] Næringvirksomhet nåværende
- [Dark purple] Næringvirksomhet framtidig
- [Green] Idrettsanlegg nåværende
- [Light green] Idrettsanlegg framtidig
- [Dark purple] Andre typer beb.anl.nåværende

## Kommuneplan

- [Orange] Andre typer beb.anl framtidig
- [Light green] Uteoppholdsareal, nåværende
- [Dark green] Uteoppholdsareal, framtidig
- [Purple] Grav - og umelund nåværende
- [Dark purple] Grav - og umelund framtidig
- [Yellow diagonal lines] Komb beb.anl.form nåværende
- [Light yellow diagonal lines] Komb beb. anl. form framtidig
- [Light grey] Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- [Dark grey] Veg nåværende
- [Light grey] Veg framtidig
- [Light blue] Lufthavn nåværende
- [Dark blue] Lufthavn framtidig
- [Light blue] Havn nåværende
- [Dark blue] Havn framtidig
- [Brown] Kollektivknutepunkt nåværende
- [Light brown] Kollektivknutepunkt framtidig
- [Light grey] Parkeringsplass nåværende
- [Dark grey] Parkering framtidig
- [Light orange] Trase for tekn infrastruktur nåværende
- [Dark grey diagonal lines] Kombinert formål, nåværende
- [Light grey diagonal lines] Kombinert formål, framtidig
- [Light green] Grønnstruktur nåværende
- [Dark green] Grønnstruktur framtidig
- [Light green] Naturområde nåværende
- [Dark green] Naturområde framtidig
- [Light green] Turdrag nåværende
- [Dark green] Friområde nåværende
- [Light green] Friområde framtidig
- [Light green] Park nåværende
- [Dark green] Park framtidig
- [Light green] LNRF, nåv.
- [Dark green] LNRF nåværende
- [Light green] LNRF tiltak for stedb.næring nåværende
- [Dark green] LNRF spredt bol.frit.nær. nåværende
- [Light green] LNRF spredt bol.frit.nær. framtidig
- [Dark green] LNRF spredt boligbeb. nåværende
- [Light green] LNRF spredt boligbeb. framtidig
- [Dark green] LNRF spredt fritidsbeb. nåværende
- [Light green] Bruk og vern sjø, vassdr, strands nåværende
- [Dark green] Bruk og vern sjø, vassdr, strands framtidig
- [Light green] Sjø og vassdr ferdsel nåværende
- [Dark green] Sjø og vassr farleder nåværende
- [Light green] Sjø og vassdr småbåthavn nåværende
- [Dark green] Sjø og vassdr småbåthavn framtidig
- [Light green] Sjø og vassdr fiske nåværende
- [Dark green] Sjø og vassdr akvakultur nåværende
- [Light green] Sjø og vassdr., drikkevann, nåv.
- [Dark green] Sjø og vassdr naturomr nåværende
- [Light green] Sjø og vassdr naturomr framtidig
- [Dark green] Sjø og vassdr friluftsomr nåværende
- [Light green] Sjø og vassdr friluftsomr framtidig
- [Dark green] Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.
- [Light green] Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framtidig

## Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4202	Grimstad	200	708		1

<b>Adresse til bygningen</b>	Henrik Ibsens gate 8, 4878 Grimstad
<b>Avtalenr.</b>	10450
<b>Kundenr.</b>	134500

	JA	NEI
<b>Restanse pr. dags dato på eiendom:</b>		X
<b>Beløp inkl. mva:</b>		
<b>Fakturakopi vedlagt:</b>		X
<b>Forfallsdato:</b>		
	<b>Måned</b>	<b>Kvartal</b>
<b>Siste fakturerte termin:</b>	Juli - september	3.TERMIN
<b>Antall terminer (valgt av kunde):</b>		4

**Kommentarer:** Ingen gebyr registrert på eiendommen

Dato: 21.08.2024

NB! Restanse er kun fakturaer som er forfalt. Hvis det er akkurat i forbindelse med forfall på fakturaen vil vi opplyse om forfallsdato på fakturaen selv om det ikke er restanse.

**Med vennlig hilsen**

Agder Renovasjons IKS

Daleneveien 347

4849 Arendal

## REGISTRERT

04 JUL 1990


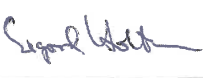
SAMT  
SORENSKREIVREMPETE  
DAGBOKNR. 4014Begjæring om tinglysing  
av oppdeling i eierseksjonerBegjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes  
tinglyingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal  
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

## Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER ANLAUG J. THORSEN	Postboks 272 4891 GRIMSTAD	041- 44500

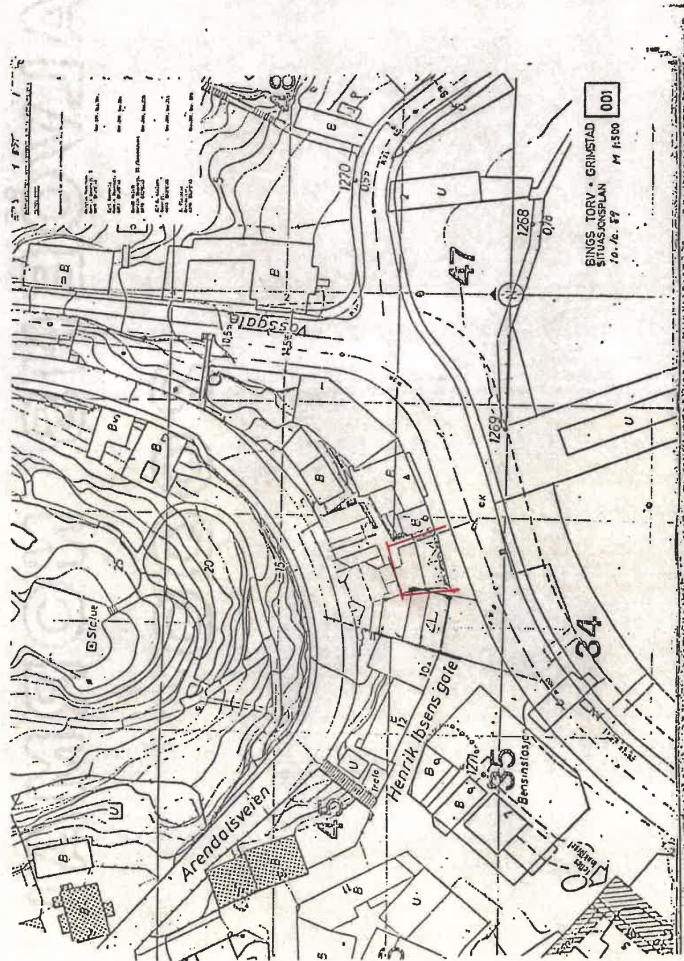
1. Eiendom	Gnr. 200	Bnr. 708	Fnr.	Kommune GRIMSTAD
2. Hjemmels- haver	Navn Fødselsnummer			
	Jdeell 1/3 - Sigurd Holthe			
	Jdeell 2/3 - Per Vigeland			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p><input type="checkbox"/> oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input type="checkbox"/> bruksenhetenes areal eller</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> kommunen er varslert om seksjoneringsplan for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringsplanen</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringsplanen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslert om seksjoneringsplanen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avggi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

## 6. Fordelingsliste

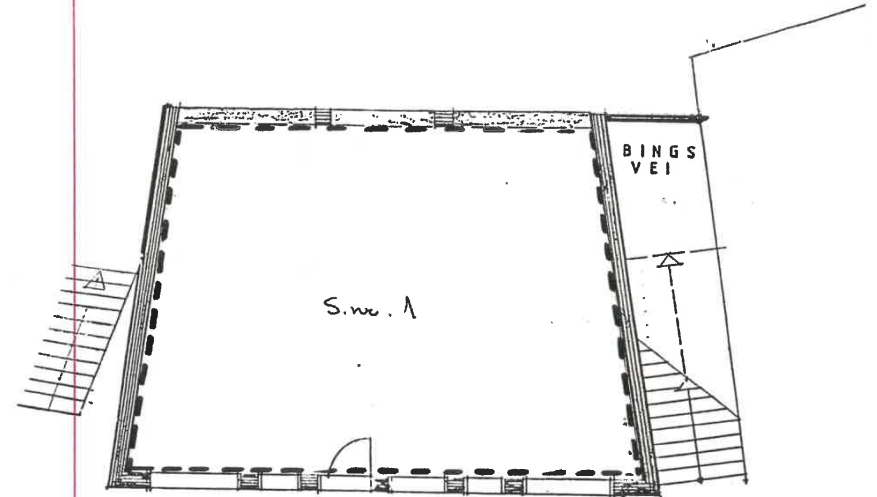
Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	N	1/3		21				41			
2	N	1/3		22				42			
3	B	1/3		23				43			
4				24				44			
5				25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		3/3		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. Ad kolonne 4: Skriv gatenavnet her: <u>Henrik Jbsens gt 8</u>											
7. Supplerende tekst											
Dato				Hjemmelshaver(n)es underskrift							
2-7-1990											
Sted											
GRIMSTAD				 							
Tinglysingsstempel											

Doknr: 4014 Tinglyst: 04.07.1990 Emb. 037  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

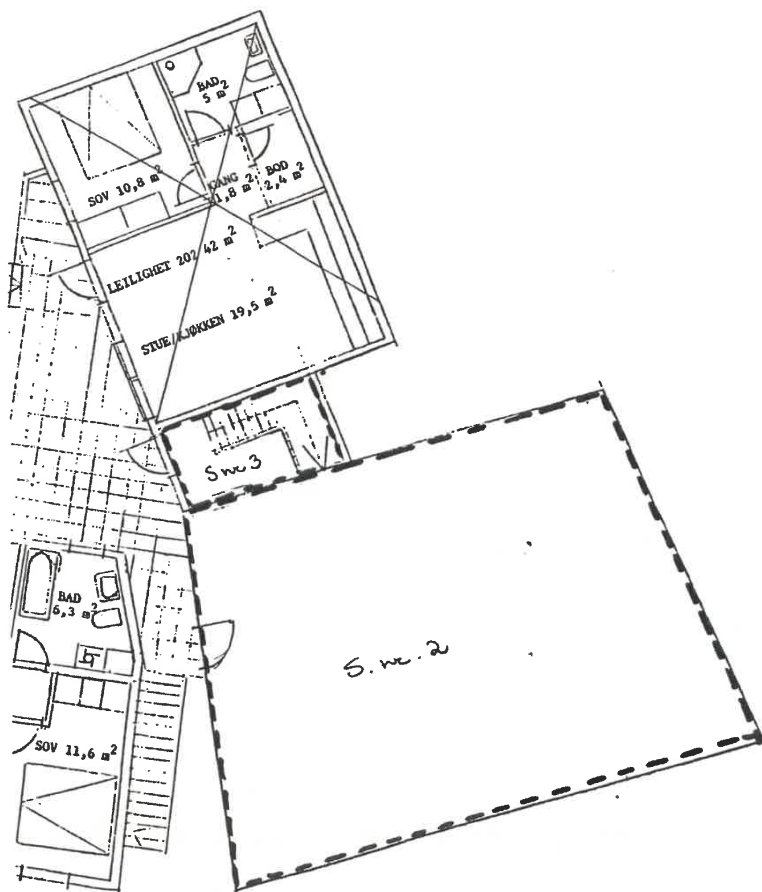
Gnr. 200, bnr. 708, H. Ibsensgt 8, Grimstad



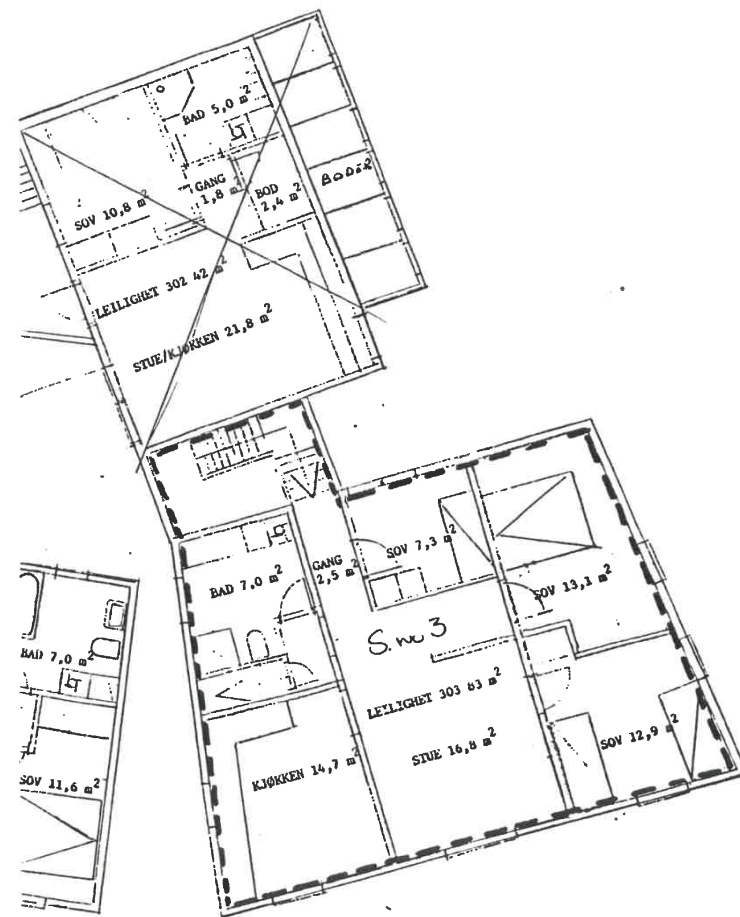
Gnr. 200, bnr. 708, H. Ibsensgt 8, Grimstad Kommune.



Gnr 200, bnr 708, H. Jbsensgt. 8, Grimstad Kommune.



Gnr 200, bnr 708, H. Jbsensgt. 8, Grimstad Kommune.





# Næringseiendom er så mangt – vi er mange som kan næringseiendom!

**Når store verdier er involvert, lønner det seg å bruke meglere som kan faget til fingerspissene.**

Næringseiendommer er vårt spesialfelt – fra kontorer og lagerbygg til tomter og utviklingsprosjekter. Sammen har vi et bredt kontaktnett og solid oversikt over markedet på Sørlandet.

Vi forvalter dine verdier på en trygg og profesjonell måte enten det er kjøp, salg, leie eller utleie som står på agendaen.



Kontakt vårt kompetente meglerteam i dag for en ryddig og lønnsom eiendomshandel!

Fra venstre: **John Christian Webb**,  
**Kjetil Lossius** (stående) og **Snorre Myhre**

  
**SØRMEGLEREN**

[sormegleren.no](https://sormegleren.no)

## Eiendom

Henrik Ibsens gate 8, 4878 GRIMSTAD, gnr. 200, bnr. 708 i Grimstad kommune.

Oppdragsnummer: 92240070

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.

Siffer

Blokkbokstaver

+ offentlige omkostninger. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato  Klokkeslett

Ønsket overtagelse

Evt. forbehold

## Budgiver

Navn firma

Organisasjonsnr.

Adresse

Postnr./-sted

## Finansiering av kjøpet

Långiver bank

Navn saksbehandler

Telefonnr.

Lånefinansiering kr.

Egenandel kr.

Sum totalt kr.

Kontaktperson

Fødselsnr.

Telefonnr.

E-post

Undertegnede har lest, og gjort seg kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er juridisk bindende for budgiver straks budet er kommet til selgers kunnskap, og frem til akseptfristen. Eiendommen er besiktiget av undertegnende. Budforhøyelser må skje skriftlig til megler. Undertegnede er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

Dato/sted

Signatur



**SØRMEGLEREN**

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)