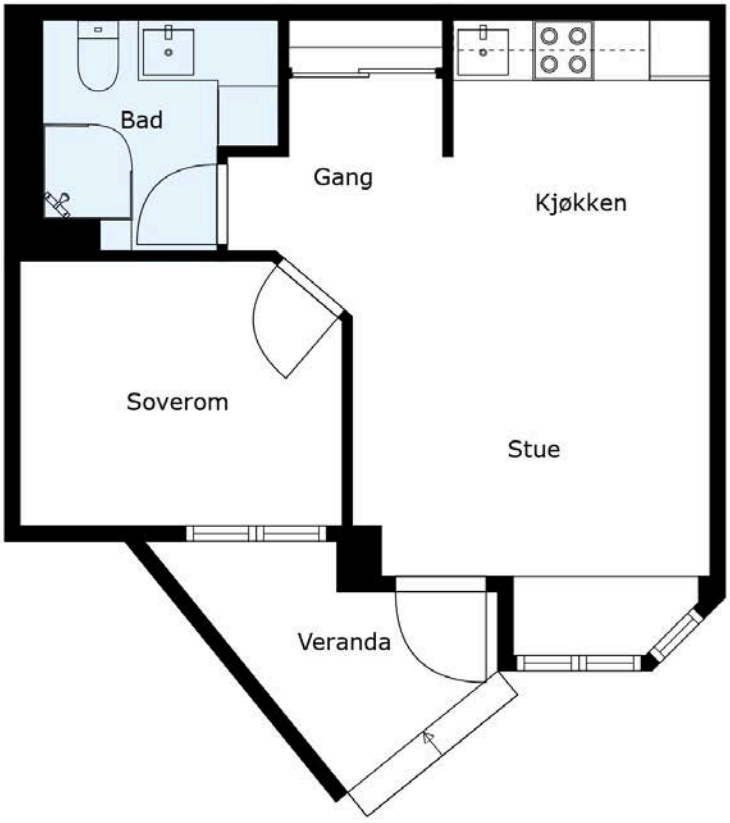
Arendalsveien 4

Sentrum

Prisantydning: **kr 1 725 000,-**

SØRMEGLEREN

sormegleren.no



JAafoto

Plantegning er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Lun, 2-roms leilighet på Bings Torv, midt i sentrum. Fint sjøgløtt fra stuen. Busstopp ved Damskipsbrygga.

OMRÅDE
Sentrum

ADRESSE
Arendalsveien 4, 4878 GRIMSTAD

Prisantydning
kr 1 725 000,-

Omkostninger: **kr 55 950,-**
Totalpris: **kr 1 780 950,-**
Formuesverdi: **kr 412 231,-**
Kommunale avgifter: **kr 14 178,- per år**
Eiendomskatt: **kr 2 196,-**
Fellesutgifter: **kr 760,-**

BRA-i: 36 m²
BRA-e: 2 m²

BRA Total: 38 m²
Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1991
Soverom: 1
Rom: 2
Etasje: 1
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet

Dajmi Irene Egenæs Birkedal
Eiendomsmegler - Avdelingsleder

913 48 590
dajmi.birkedal@sormegleren.no

Sørmegleren AS, avd. Grimstad
Storgaten 10, 4876 GRIMSTAD
37 25 70 00
sormegleren.no

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 200, bruksnummer 350, seksjonsnummer 1 i Grimstad kommune.

Areal
BRA - i: 36 m²
BRA - e: 2 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 38 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 36 m² Stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom
BRA-e: 2 m² Bod i fellesareal
Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Fra gammelt av har Grimstad sentrum vært preget av sjarmerende små smutter og smau, og denne leiligheten ligger nettopp i et slikt område. Tomten er i all hovedsak bebygd. Leilighetsbygget er terrassert for å tilpasse seg områdets skrånende terreng fra Østerbukt opp til Kirkeheia. Denne leiligheten har inngang fra Bings Torv. Utvendige trapper og plattinger ligger delvis på denne eiendommens grunn og delvis på grunnen tilhørende Henrik Ibsensgate 8 og 10, hvorav Bings Torv (bakgården) ligger i all hovedsak på tomten tilhørende Henrik Ibsensgate 10. Det flislagte repoet ved inngangen til leiligheten tilhører sameiet Arendalsveien 4, og da er det denne leiligheten som naturlig har dette som sitt uteområde, slik leilighetene lengre oppe i komplekset har verandaene i tilknytning til sine leiligheter som sine naturlige uteområder. Det er ikke formalisert noen bruksrett rundt dette eller rundt bruken av trappeadkomst og bakgården fordi det ikke har vært behov.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Andreas Natvig den 26.05.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Leilighet i sameie bygget 1991. I sentrum, med gåavstand til alle ønskelige kvaliteter som det medbringer. Godt utnyttet 2 roms leilighet i skjermet bakgård.
Nyere vinduer og noe modernisering utført, men det meste er fra byggeår. Baderom har ikke løsninger ihht

dagens krav og løsninger, men fungerer. Merknader påpekt i rapporten. Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit
på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak. Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man
leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.
For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.
Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Leilighet
Utvendig
Veggkonstruksjon,TG2
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er noe jordslag merker i leiligheten. Hovedsaklig i hjørnet over inngangsdør og under sofa ved vinduer. Jordslag over inngang skyldes trolig kuldebro, dvs at det er et punkt hvor det er mindre isolasjon pga trekonstruksjon liknende, og vinterstid når kald luft ute treffer varm luft inne så kondenserer det. Under sofa så skyldes det en kombinasjon av lukdebro og at man ikke får luftsirkulasjon inni hjørnet der. Kan med fordel forsøkes å ta bort skyvedørene til inn under sofaen der for å få mest mulig luftsirkulasjon og også noe varme inn der.
- Tiltak:
- Oppsyn ved bruk. Vask bort med salmiakk eller klorblanding.
Andre utvendige forhold,TG2
Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Tiltak
- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig
Radon,TG2
Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her: https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften. Dersom deler av boligen er utleid så utløser dette krav om radonmåling.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

Våtrom
Leilighet > Bad/vaskerom
Generell,TG3
Baderom fra byggeår.
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrom før 1997 får en slik vurdering grunnet enklere krav i byggeforskrifter før 1997. Sådan kan rommet ha en OK bruksverdi men får en dårlig karakter pga alder. Det er fliser på gulv. Ikke membranløsning med oppkant slik dagens krav og løsninger tilsier. Rommet fungerer fint i det daglige siden det er dusjkabinett hvor vann ledes direkte i avløp, men ved tett sluk eller tilbakeslag så er det risiko for vann i andre rom. Eier opplyste om enkelt tilbakeslag i deres eie hvor vann ble ledet inn i soverom. Malte vegger. Litt merker og enklere sparkling etter tidens tann. Wc, og nyere innredning og dusjkabinett. Funksjon OK og normal bruksslitasje. Vifte og tilluft som er bra.
Tiltak
Andre tiltak:
- Rommet ansees å ha en bruksverdi men man kan ikke gå god for løsninger. Så må man selv vurdere om det ansees økonomisk rasjonelt å modernisere utfra at det fungerer ved normalt bruk.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjøkken
Leilighet > Stue/kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Laminatgulv. Innredning trolig fra byggeår. Laminerte fronter og benkeplate. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt. Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Noe bruksslitasje, men gjenværende bruksverdi dersom dette er ønskelig.
Tiltak
- Tiltak:
- Modernisering må vurderes av kjøper.

Leilighet > Stue/kjøkken
Avtrekk,TG2
Ventilator fungerte OK. Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Viftekanal har løsnet noe/sitter løst i overgang vifte. Så det er noe «luft» som kommer opp i skapet istedenfor å ledes ut via luftekanal.
Tiltak
- Tiltak:
- Feste/utbedre overgangen.
Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2
Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år. Stoppekran plassert i bad.
Vurdering av avvik:
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør,TG2
Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.
Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon,TG2
Avtrekk baderom og kjøkken. Lufteventil soverom.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Ingen lufteventil i stue, kan med fordel vurderes. Vil fungerer om man er flink til å lufte med vindu.
Tiltak
- Tiltak:
- Behovsvurdere lufting stue.

Varmtvannstank,TG2
Varmtvannsbereder plassert i baderom og fra 2004. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014
Tiltak
- Andre tiltak:
- Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales
Brannteknikske forhold,TG3
17.Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
Kommentar:
19.Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
Kommentar:
20.Er det skader på røykvarslere?
Nei
Kommentar:
Kostnadsestimat : Under 10 000
Leilighet
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke tegninger
Det finnes ikke gode tegninger som samsvarer med dagens løsning.
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
m^2

Tomtebeskrivelse
Eiendommen er ikke oppmålt, og har usikre grenser. Oppgitt areal er basert på skylddeling og matrikkelinfo. Skylddelinger kan være unøyaktige og er ikke koordinatfestet, tomtens arealet kan derfor avvike i større

eller mindre grad. Ny eier må akseptere noe avvik og endelige grenser ved en evt. oppmåling.

Beliggenhet
Denne leiligheten ligger midt i hjertet av den sjarmerende, gamle trehusbebyggelsen i havneområdet i Grimstad. Som en gammel sjøfartsby, har Grimstad en rik historie preget av livlig handel og et pulserende liv langs bryggene. I dag er Østerbukt, hvor du kan rusle langs bryggene og nyte den maritime atmosfæren populært for så vel voksne som barn med aktiviteter som minigolf, bading og iskremspising. På Dampskipsbrygga er det også fint å sitte dersom man ønsker å få med seg de siste timene i kveldssolen. Ifølge Grimstad Adressetidene kommer det muligens også en flytende badstu rett på nedsiden av leiligheten.

"Fiskepiren" på Biodden har blitt et populært samlingspunkt, og den nye dampskipskaia, som skal stå klar til å ta imot båtturistene i sommer, vil tilføre enda mer liv til området. Når du bor her på Bings Torv har du dessuten kort vei til Kirkeheia, en flott grønn park som innbyr til rolige stunder i naturskjønne omgivelser. Alle byens restauranter og butikker ligger også innen gangavstand, noe som gir deg en herlig kombinasjon av byliv og naturopplevelser.

Beliggenheten til denne leiligheten er ideell for studenter ved Universitetet i Agder. En hyggelig spaser- eller sykkeltur tar deg til campus/ UiA. I tillegg kan du ta bussen direkte fra leiligheten til nærmeste busstopp ved universitetet. Perfekt for en komfortabel og effektiv studiehverdag!

Grimstad tilbyr et unikt bo- og miljø, hvor historisk sjarm møter moderne bekvemmeligheter.

Adkomst
Raskeste og alternativ adkomst er opp trappene fra Dampskipsbrygga, samme trapp som opp til tannlegen mellom Henrik Ibsensgate 8 og 10. I tillegg til vanlig utebelysning så er den lengste trappen samt deler av murveggen til Henrik Ibsengate 10 B (Deloittebygget) diskret opplyst av ledlys. Det gir en hyggelig varme når nattemørket senker seg og et fint blikkfang ut fra stuevinduet. Leiligheten er merket med Til Salgsplakat.

Bebyggelsen
Leilighetskompleks

Barnehage/Skole/Fritid
Jappa/Villa Mathilda/Fladefjell

Skolekrets
Jappa

Offentlig kommunikasjon
Buss.
Nær busstopp med gode bussforbindelse både mot UiA, Arendal og Kristiansand

Bygningssakkyndig
Andreas Natvig

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Betong og tre

Sammendrag selgers egenerklæring
Se vedlegg.

Innhold
Stue med åpen kjøkkenløsning, 1 soverom, bad.
I tillegg 1 utebod

Standard
Stue/kjøkken har laminat på gulv, flislagt parti ved inngangsdøren. Malt miljøstrie på vegger.
Stuen er lys og trivelig og har god plass til sofagruppe og spisebord. Koselig sitteplass på den stedbyggede vindusbenken i karnappet med praktisk oppbevaring under. Her kan man sitte og nyte et hyggelig sjøgløtt og livet på brygga og i båthavna.
Kjøkken er fra byggeår med hvite fronter og benkeplate i laminat. Frittstående hvitevarer bestående av komfyr, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap. Praktisk skyvedørsgarderobe med god dybde. Speildørene gir en fin effekt i rommet.
Romslig soverom med vegg til vegg teppe og malt miljøstrie på vegger. God plass til dobbeltseng og garderobeskap.
Bad med fliser på gulv og malt miljøstrie på vegger. Innredet med dusjkabinett, servant med skap og speil, wc samt opplegg for vaskemaskin.

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøle-og fryseskap, komfyr, vaskemaskin

TV/Internett/Bredbånd
Det er fiberkabel inn til leiligheten iflg tidligere leieboer. Ny eier må tegne nytt abonnement.

Parkering
Det medfølger ikke parkering til leiligheten, selger har ledig parkeringsplass i parkeringshus i Kirkebakken borettslag som evt. kan leies eller kjøpes separat.
Det ligger offentlig parkeringsplass i havneområdet.

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
60071136

Radonmåling
Utleieenheten er ikke radonmålt. Fra 1.1.2014 er det krav i henhold til strålevernforskriften om at utleieenheter skal være radonmålt.

Diverse
Selger eier leiligheter i Henrik ibsens gate 10 A samt kontorbygget i Henrik Ibsens gate 10B, også kjent som Deloitte-bygget. Selger har planer om å restaurere Henrik Ibsens gate 10 A, hvor det i den forbindelse vil bli søkt om bla. et takløft i 4. etasje inn mot bakgården. Selger vurderer også å søke om å sette inn noen vinduer i den høye grå brannmuren i Deloitte-bygget som vender mot bakgården. Selger har, forut for salg av denne leiligheten, samtykket i nabovarsel på disse tiltakene, se vedlegg med tegninger, fotos samt signert nabovarsel.

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.
Det gjøres oppmerksom på at boligen er rengjort før visning, og at den ikke vil bli ytterligere rengjort før overtagelse.
Det gjøres særlig oppmerksom på at selger er et firma og har ikke har bebodd boligen, den har vært leid ut. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

ENERGI

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter
F

Energifarge
Rød

ØKONOMI

Kommunale avgifter
Kr 14 178

Kommunale avgifter år
2024

Eiendomsskatt
Kr 2 196

Eiendomsskatt år
2024

Info eiendomsskatt
Eiendommen har en e-skatt på kr. 183,83 pr. mnd.

Formuesverdi primær

Kr 412 231

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 1 566 477

Formuesverdi sekundær år
2022

Tilbud lånefinansiering
Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BOENHETEN

Eierbrøk
2/22

Felleskostnader inkluderer
Felles byggforsikring, innvendig trappevask i øvre del av boligkomplekset, el i garasje (dog ikke e.lbil lading). Felleskostnader dekker ikke skifte av vinduer eller utvendige dører fra leilighet til terrassen. Denne bestemmelsen avviker fra sameieloven.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 760

SAMEIET

Sameienavn
Sameiet Arendalsveien 4

Organisasjonsnummer
819462232

Om sameiet
Det er 8 seksjoner i sameiet. Sameiet har ikke forretningsfører men revisor er Sparebank 1 – SR Bank Forretningspartner, avd. Grimstad v. Stina Stensvand

Regnskap/budsjett
Det foreligger regnskap og årsberetning for 2022 og referat fra flere sameiemøter, siste i 2023. Regnskapet for 2023 er ikke ferdigstilt enda.

Styregodkjennelse
Eierskiftemelding sendes styret

Vedtekter/husordensregler
Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter og evt. husordensregler dersom det blir utarbeidet.

Dyrehold
Ikke tillatt, men kan avvikes etter nærmere avtale.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Seksjonseieren må til enhvertid følge gjeldende vedtekter og evt. husordensregler samt delta på dugnader.

OFFENTLIGE FORHOLD

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

Forbehold om at eldre servitutter eksisterer og er lesbare.

4202/200/350/1:
06.07.1900 - Dokumentnr: 900065 - Erklæring/avtale
Best. om felles trappeoppgang for Bnr. 350 og Bnr. 353.
Overført fra: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1916 - Dokumentnr: 900108 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:704 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:704 Snr:7
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:350
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:350
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1990 - Dokumentnr: 7199 - Erklæring/avtale

Rettigheter og forpliktelser som for øvrig er stiftet ved
festeavtale skal fortsatt bestå.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.2004 - Dokumentnr: 2427 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: VIGELAND LINDA,
SAHLSTEN EVA VITALIS,
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1990 - Dokumentnr: 5286 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2/22

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatese datert 30.11.1989. Brukstillatelsen gjelder Bings torv, bolig og garasje. 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).

Ferdigattest/brukstillatelse datert
01.11.1990.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Eiendommen kan bli pålagt vannmåler.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert til områder for industri/lager , tilhører reguleringsplan Grimstad sentrum , datert 11.11.1991.
Se arealplan under arbeid med plannavn Torskeholmen, Smith Petersens gate 7.
Se kommunedelplan med formål Sentrumsformål nåværende.
På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie
Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

På sommeren er den leid ut til feriegjester som koser seg med å bo rett ved bryggekanten, hvor de enkelt kan rusle ned for å ta et morgenbad eller kjøpe is. Gjennom skoleåret er leiligheten populær blant par eller enslige studenter. Med busstopp rett på utsiden og alle senterfunksjoner i nærheten, er det ikke nødvendig å ha bil. Dette gjør leiligheten til et strålende utleieobjekt, ideelt for både kort- og langtidsleie, og lett å skape feriefølelse i.

Legalpant
Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke boplikt

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning
Kr 1 725 000

Totalpris
Kr 1 780 950

Omkostninger kjøpers beskrivelse
Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 43 125
Tinglysning av skjøte: kr 500,-
Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,- (valgfritt)
HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 56 825

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

Overtakelse

Snarest/etter avtale. Snarest/etter avtale. Leiligheten er grundig rengjort før visning og overleveres slik fremvist uten ytterligere vask.

Budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

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. Sørmegleren 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 avvikle 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 oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Vedlegg til Salgsoppgave
Alle vedlegg i salgsoppgaven må leses nøye før budgiving.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Meglers vederlag er avtalt til kr 43 000,00 inkl. mva. i provisjon.
Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 9.100,-. I tillegg belastes selger direkte utlegg.

Totalt ca. kr 79 900,00,- inkl. mva.

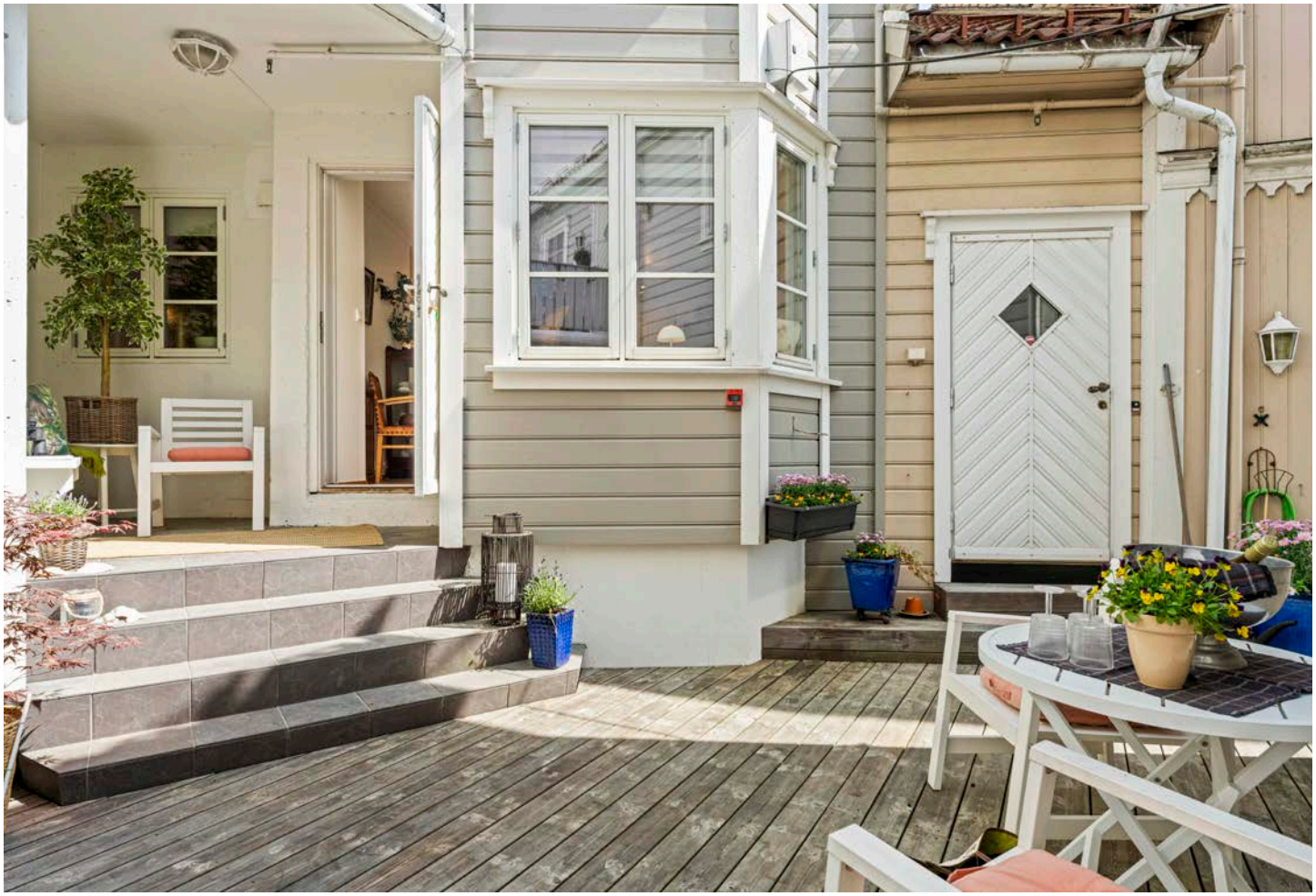
Selger
Searoads Eiendom AS

Oppdragsanvarlig
Dajmi Irene Egenæs Birkedal
Eiendomsmegler - Avdelingsleder
dajmi.birkedal@sormegleren.no
Tlf: 913 48 590

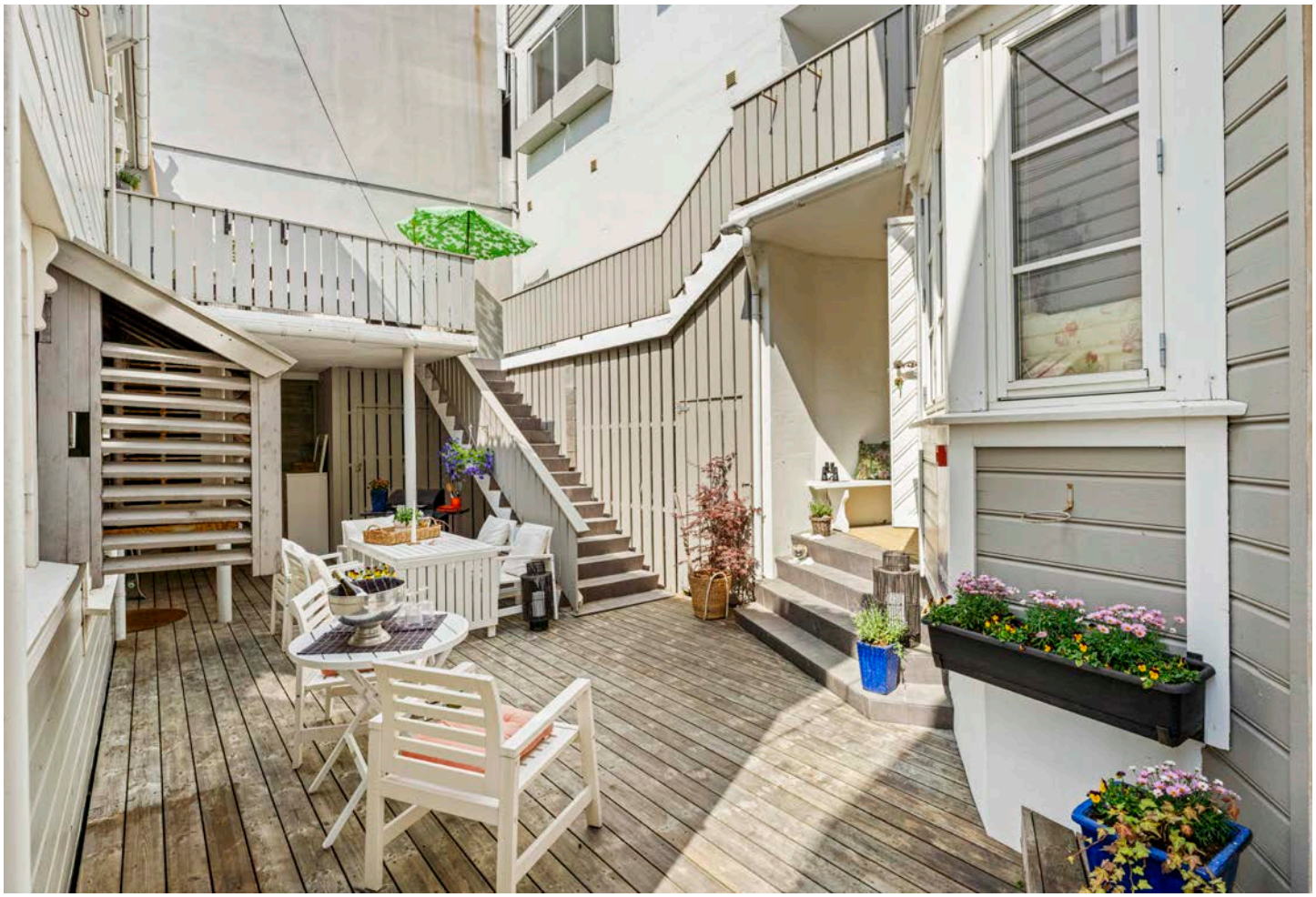
Ansvarlig megler
Dajmi Irene Egenæs Birkedal
Eiendomsmegler - Avdelingsleder
dajmi.birkedal@sormegleren.no
Tlf: 913 48 590

Sørmegleren AS, avd. Grimstad, Storgaten 10
4876 GRIMSTAD
Tlf: 372 57 000
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato
03.09.2024



Inngangparti med overbygd sitteplass på utsiden av inngangsdøren



Hyggelig bakgårdsteming midt i byen

Koselig sitteplass i karnappet med godt lysinnslipp

Hyggelig stue med god plass til både sittegruppe og spisebord med stoler.

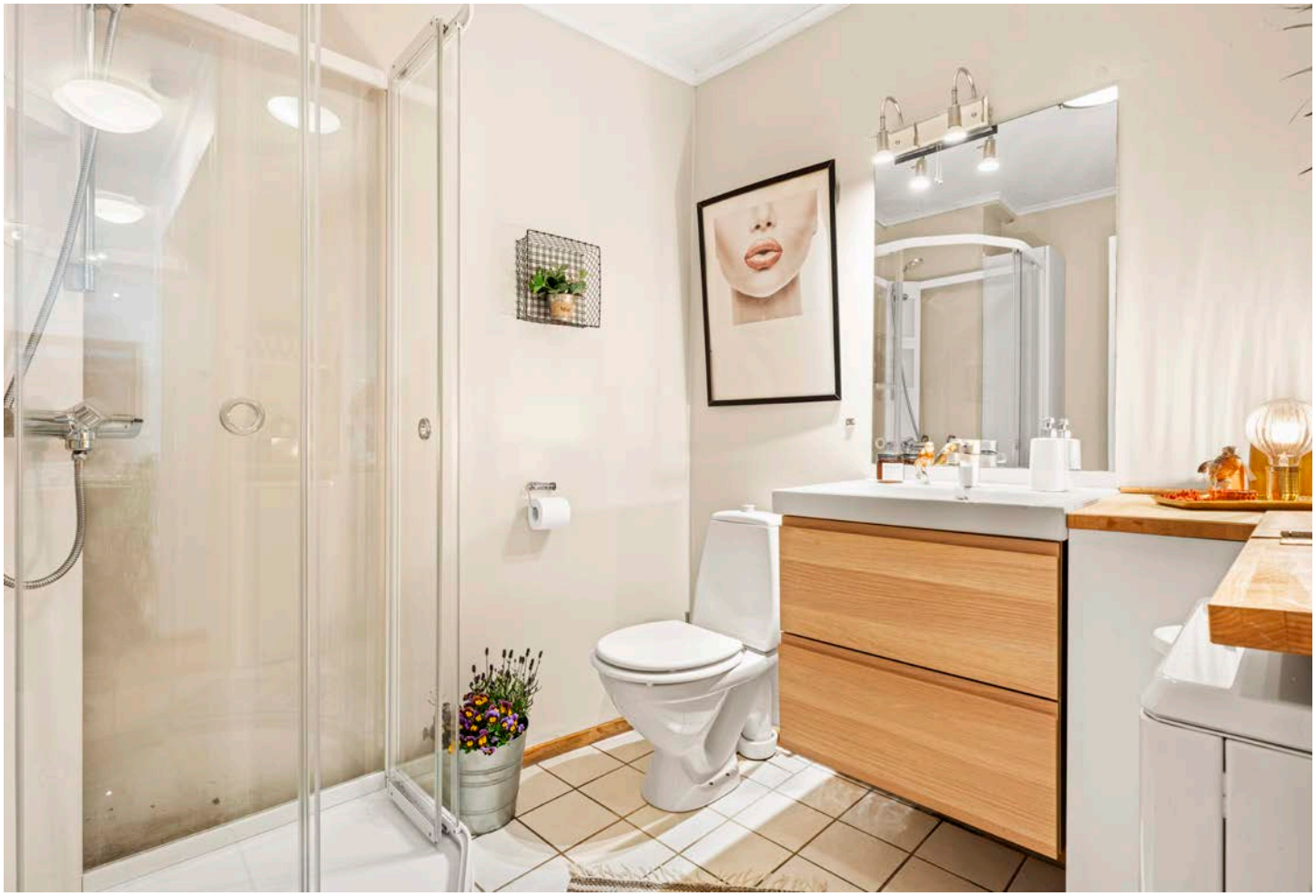
Åpen løsning. Speilgarderoben gir fin romeffekt.

På fine dager er det deilig å la døren stå åpen til det hyggelige gårdsrommet.

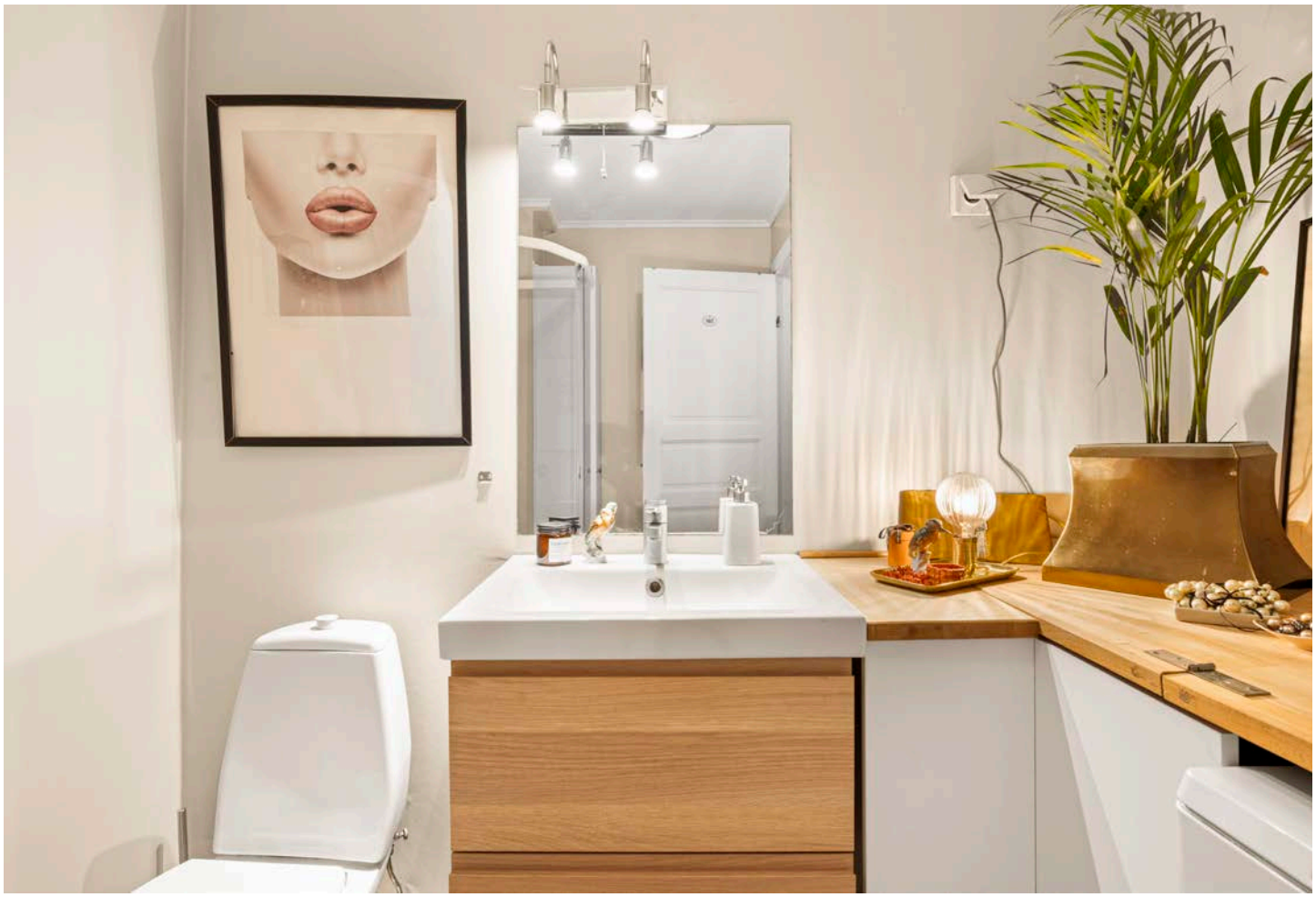
Det er fint plass til 6 personer rundt spisebordet.

Kjøkkenet er praktisk med god plass til oppbevaring i både over og underskap

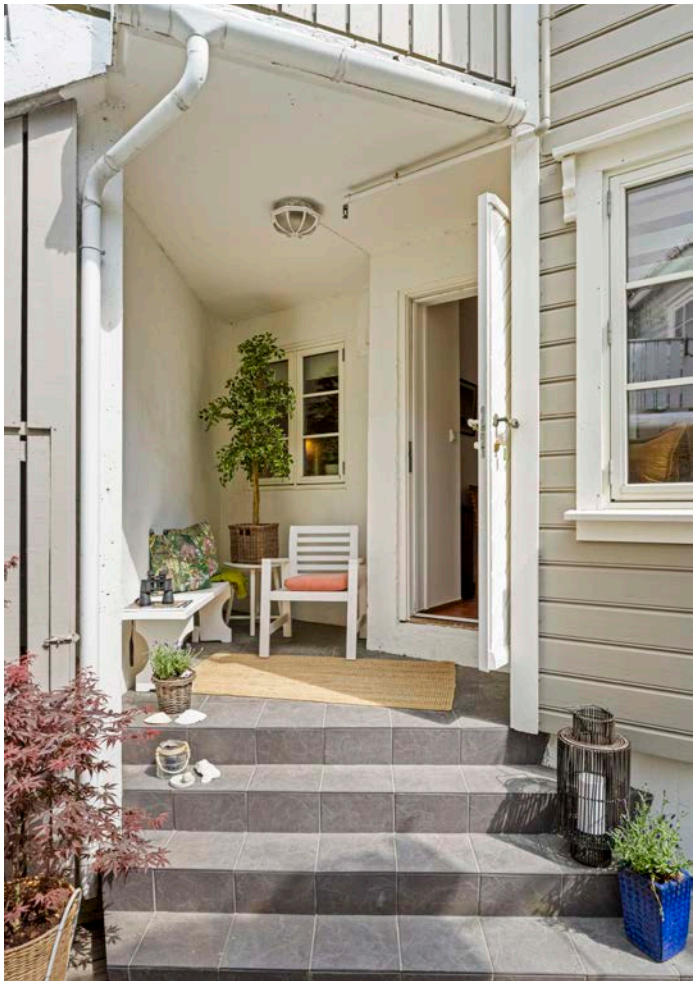
Praktisk skyvedørsgarderobe i overgangen mellom stue og bad/soverom.



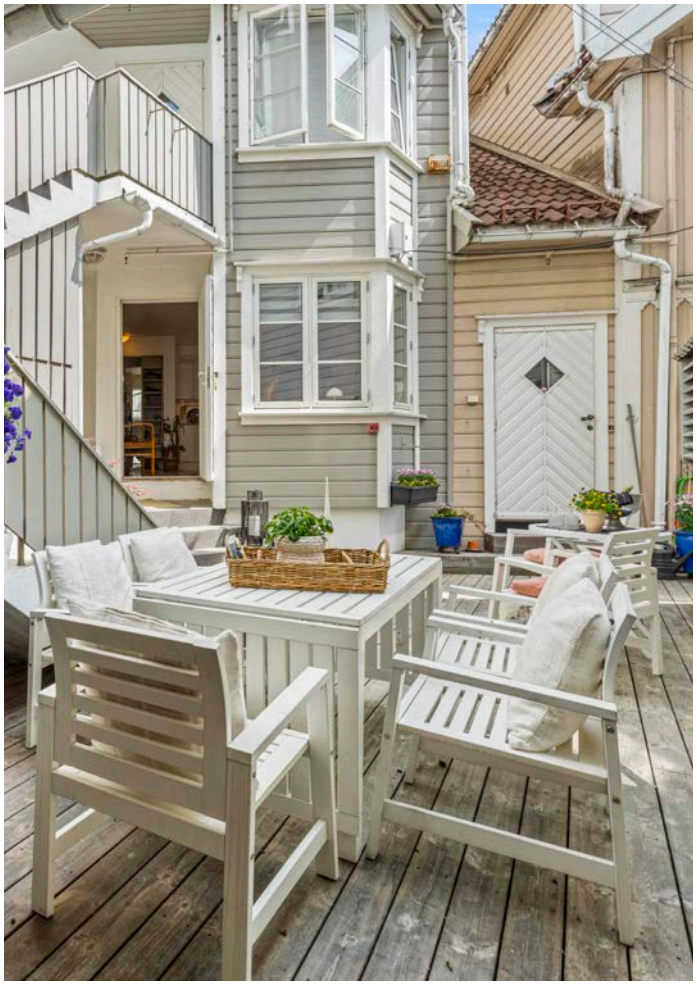
Badet har dusjkabinett, innredning med servant og speil samt opplegg for vaskemaskin



Praktisk arbeidsbenk ved vaskemaskinen.



Velkommen!



Plass til sittegruppe ved inngang og fellesområder hvor en kan nyte sommeren i hyggelig samvær

Motiv fra leilighetens nærområde med «Fiskepiren» og strand med badesklie

Flyfoto med rød pil som markerer leiligheten

Tilstandsrapport

Arendalsveien 4, 4878 GRIMSTAD

GRIMSTAD kommune

gnr. 200, bnr. 350, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 36 m²

Befaringsdato: 10.05.2024 **Rapportdato:** 26.05.2024 **Oppdragsnr.:** 13333-3329 **Referansenummer:** UG1846

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

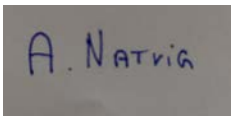
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie bygget 1991. I sentrum, med gåavstand til alle ønskelige kvaliteter som det medbringer. Godt utnyttet 2 roms leilighet i skjermet bakgård.

Nyere vinduer og noe modernisering utført, men det meste er fra byggeår. Baderom har ikke løsninger ihht dagens krav og løsninger, men fungerer. Merknader påpekt i rapporten.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

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

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

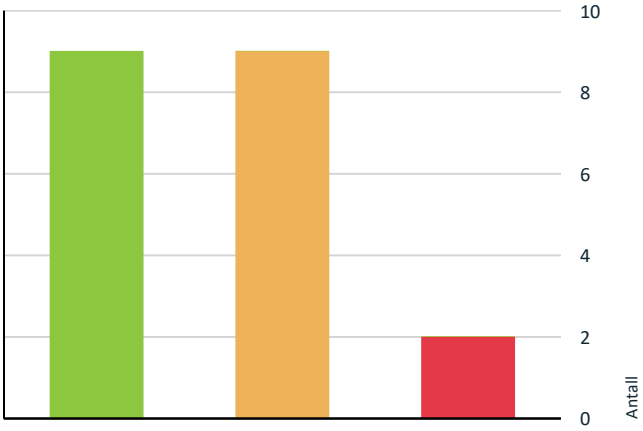
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke gode tegninger som samsvarer med dagens løsning.

Sammendrag av boligens tilstand

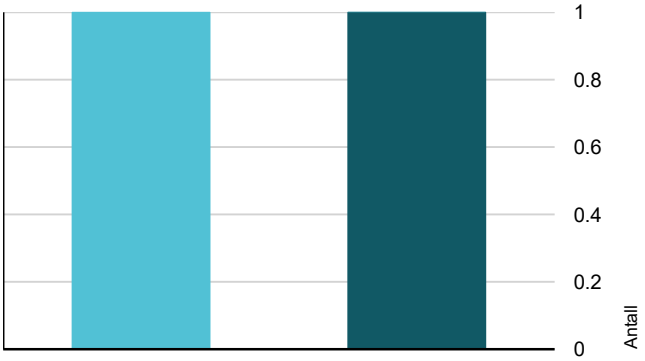
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1991

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Ubebodd

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe jordslag merker i leiligheten. Hovedsaklig i hjørnet over inngangsdør og under sofa ved vinduer.

Jordslag over inngang skyldes trolig kuldebro, dvs at det er et punkt hvor det er mindre isolasjon pga trekonstruksjon liknende, og vinterstid når kald luft ute treffer varm luft inne så kondenserer det.

Under sofa så skyldes det en kombinasjon av lukdebro og at man ikke får luftsirkulasjon inni hjørnet der. Kan med fordel forsøkes å ta bort skyvedørene til inn under sofaen der for å få mest mulig luftsirkulasjon og også noe varme inn der.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppsyn ved bruk. Vask bort med salmiakk eller klorblanding.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Fra 2014. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 1 Dører

Ytterdør ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- inngangsdør, tredør. Funksjon OK.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at eldre dører ikke har isoleringsevne etc lik dagens dører.

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

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår med noe normal bruks, alders og utleie slitasje.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unormale avvik avdekket. Mindre nivåforskjeller kan forekomme.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her:
https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Dersom deler av boligen er utleid så utløser dette krav om radonmåling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet gjelder de vegger som er påforet på innvendige side innenfor murvegg/grunnmur.

På generelt grunnlag nevnes det at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påforer innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

Hulltaking utført i garderobeskap, ikke tegn til avvik. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

TG 1 Innvendige dører

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Dører av eldre årgang har generelt dårligere kvalitet på pakning mellom dør og karm og derav dårligere isolasjonsevne.

Normal mindre bruksslitasje på karmer og dørsvill må forventes.

Bruksslitasje baderomsdør.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Baderom fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom før 1997 får en slik vurdering grunnet enklere krav i byggeforskrifter før 1997. Sådan kan rommet ha en OK bruksverdi men får en dårlig karakter pga alder.

Det er fliser på gulv. Ikke membranløsning med oppkant slik dagens krav og løsninger tilsier. Rommet fungerer fint i det daglige siden det er dusjkabinett hvor vann ledes direkte i avløp, men ved tett sluk eller tilbakeslag så er det risiko for vann i andre rom. Eier opplyste om enkelt tilbakeslag i deres eie hvor vann ble ledet inn i soverom.

Malte vegger. Litt merker og enklere sparkling etter tidens tann.

Wc, og nyere innredning og dusjkabinett. Funksjon OK og normal bruksslitasje.

Vifte og tilluft som er bra.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet ansees å ha en bruksverdi men man kan ikke gå god for løsninger. Så må man selv vurdere om det ansees økonomisk rasjonelt å modernisere utfra at det fungerer ved normalt bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra soverom mot dusj.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv. Innredning trolig fra byggeår. Laminerte fronter og benkeplate.

Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bruksslitasje, men gjenværende bruksverdi dersom dette er ønskelig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Modernisering må vurderes av kjøper.

Tilstandsrapport

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Viftekanal har løsnet noe/sitter løst i overgang vifte. Så det er noe «luft» som kommer opp i skapet istedenfor å ledes ut via luftekanal.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Feste/utbedre overgangen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år. Stoppekran plassert i bad.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk baderom og kjøkken. Lufteventil soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen lufteventil i stue, kan med fordel vurderes. Vil fungerer om man er flink til å lufte med vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behovsvurdere lufting stue.

TG 1 Varmekabler

Baderom, Funksjon OK termostat, ellers ikke vurdert da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i baderom og fra 2004. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikrinsgkap plassert i stue og har eldre automatsikringer.

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det anbefales en generell ytterligere kontroll pga anleggets alder, men ikke observert åpenbare avvik.

TG 3 Brannteknikske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

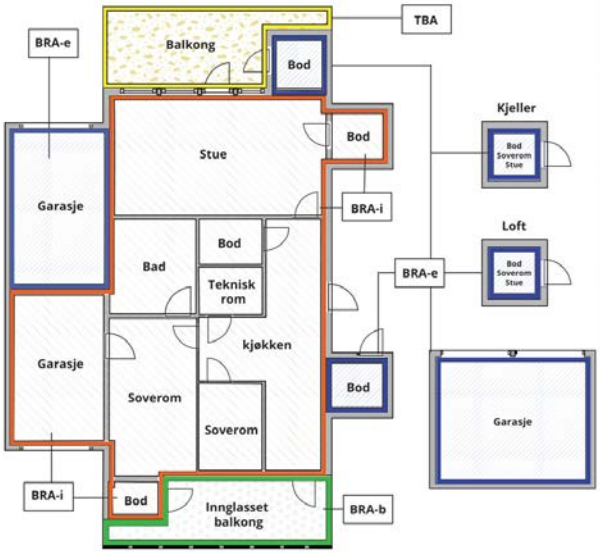
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannceller

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Leilighet	36			36			36
Bod		2		2			2
SUM	**36**	**2**					**38**
SUM BRA	**38**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Leilighet	Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Entré , Soverom		
Bod		Bod i fellesareal	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det finnes ikke gode tegninger som samsvarer med dagens løsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	36	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.5.2024	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	200	350		1	164 m²	Ref eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Arendalsveien 4

Hjemmelshaver
Searoads Eiendom AS

Kommentar
Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.05.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	8	Nei
Megler			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). 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).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/UG1846

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

SØRMEGLEREN

Gjensidige

Egenerklæring

Arendalsveien 4, 4878 GRIMSTAD

23 May 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Arendalsveien 4	Arendalsveien 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Har ikke bodd i leiligheten. Den eies gjennom eiendomsselskapet vårt. Den har vært leid ut og jeg har administrert utleien.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2016

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Røinås, Hilde Thorsen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Mangler oppkant på membran. For endel år siden ble det tilbakeslag i avløpsrør. Da ble det fukt ved gulvlisten på soverommet (tilstøtende rom)

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet dusjkabinettet

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke pt.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2014

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ihht. opplysninger fra tidl. eier så ble vinduene i leiligheten skiftet i 2014 av Byggmester Rune Thoresen. I tillegg er det i perioden 2010 - 2015 utført div. mindre arbeid gjennom sameiet på kledning og tak hvor byggmester Oddvar Vik hadde tilsyn. Store deler av bygget ble malt i 2023. Se referat fra sameiemøter

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rune Thoresen

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Boden i trappegangen ligger inntil terreng i bakkant. Det er saltutslag på veggene og den må ansees som lagringsplass for utstyr som tåler fuktig klima (sportsbod)

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Anbefaler at Sameiet innfører en rutine med gjennomspyling av rør med et par års mellomrom for å forhindre tette rør.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Se rapport fra Spyle & Rørkontroll november 2022

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Spyle& Rørkontroll AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

forrige eier opplyste om sølvkre på badet. Vi har leid ut og har ikke fått noen kommentarer fra leietaker.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre i et par leiligheter for noen år siden da det var en "big thing"

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

se boligsalgsrapporten

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er et par kuldebroer i bygget som fører til noe sopputslag

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det foreligger planer om et takløft i toppleiligheten i Henrik Ibsensgate 10 A, rett vis a vis denne leiligheten (Eies også av Searoads Eiendom AS). Se vedlagte skisser utarbeidet av Halvorsen Arkitekter AS. Selger har samtykket til tiltaket og signert på nabovarselet for denne leiligheten med 200/350/1. Se vedlagte nabovarsel.

Kjøper må også være klar over at i Deloittebygget (gnr 200 bnr 711 som også eies av selger) vurderer selger i fremtiden å innstallere vinduer inn mot dette felles gårdsrommet. Fordi den høye gavlveggen på Deloittebygget er en brannvegg, så vil ikke vinduene kunne åpnes. Formålet vil derfor være bedre lysinnfall i etasjene. Selger har skisser under utarbeidelse og vil samtykke på nabovarsel før eiendomsoverdragelsen finner sted for denne leiligheten.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Røinås, Hilde Thorsen	**2024-05-23**

Identification

bankID Røinås, Hilde Thorsen

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Røinås, Hilde Thorsen	23/05-2024 21:23:58	BANKID

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):

2. ☒ Kjøleskap / kombiskap ☐ Fryseskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp

   ☐ Oppvaskmaskin ☐ Annet: Vaskemaskin

3. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
4. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
5. TV, radio og musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner og tuner/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
6. Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
7. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
8. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
9. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
10. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
11. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
12. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
13. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
14. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
15. Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Hilde T. Røim

Selgers initialer

ndørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.

17. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
18. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
19. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
20. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
21. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
22. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
23. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
24. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Grimstad 27/5. 24

Sted / Dato

For Searoads Eiendom AS

Selgers signatur

Hilde T. Rønnes

Nabovarsel

sendes til berørte naboer og gjenboere

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, pbl § 21-3

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Til (nabo/gjenboer)
Arendalsv. 4 Henrik Ibsensgate 10 A

Som eier/fester av:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
200	350		1, 2, 7	Arend.v. 4
+ 200	710		2, 3	H. Ibsg. 10A

Eiendommens adresse

Andre gnr., bnr., f.nr., seksj.nr.

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
200	711		

Eiendommens adresse: Henrik Ibsensgate 10 B

Postnr.: 4878 Poststed: Grimstad

Kommune: Grimstad

Eier/fester: Searoads Eiendom AS

Andre gnr., bnr., f.nr., seksj.nr.

Det varsles herved om

- [ ] Nybygg
- [ ] Anlegg
- [x] Endring av fasade
- [ ] Riving
- [ ] Påbygg/tilbygg
- [ ] Skilt/reklame
- [ ] Innhegning mot veg
- [ ] Bruksendring
- [ ] Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg
- [ ] Antennesystem
- [ ] Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste
- [ ] Annet

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

- [x] Plan- og bygningsloven med forskrifter
- [ ] Kommunale vedtekter
- [ ] Arealplaner
- [ ] Vegloven

Vedlegg nr. B –

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan

- [ ] Arealdel av kommuneplan
- [x] Reguleringsplan
- [ ] Bebyggelsesplan
- [ ] Eventuelt andre planer

Navn på plan: Grimstad Sentrum

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Vindu i brannvegg/gavlvegg mot øst (retning Biodden)

Vedlegg nr. Q –

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakshaver: Searodds Eiendom AS

Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Hilde T. Rønnes	searoads.hilde@gmail.com		94012143

Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk):

Merknader sendes til

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.
Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

Navn	Postadresse
d. s	
Postnr. / Poststed	E-post

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	—	
Situasjonsplan	D	—	
Tegninger snitt, fasade	E	—	
Redegjørelser/kart	F	—	
Andre vedlegg: Foto m. innlesnede vinduer	Q	datert 28/5-24	

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
Grimstad	28/5-24	Hilde T. Rønnes
		Gjentas med blokkbokstaver:

Vedtekter for eierseksjonssameiet Arendalsv. 4, vedtatt i sameiemøte 17.2.1998 i medhold av lov om eierseksjoner 23.5.1997 nr 31

§1 Navn, forretningskontor og formål.

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Grimstad. Sameiet består av 8 boligseksjoner. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr 200, bnr 350, i Grimstad kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§2 Organisering av sameiet og råderett.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelings-begjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt evt. ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§3 Fellesutgifter.

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§4 Vedlikehold.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdspllkten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Vedtak på sameiermøte 19.6.2012: Om seksjonseier ønsker å

skifte vinduer, må dette gjøres i samme stil som eksisterende vinduer og utføres for egen regning (unntak fra Sameie- og Eier-seksjonslov).

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§5 Vedlikeholdsfond.

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den årlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§6 Registrering av sameiere.

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§7 Styret.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlem. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§8 Styrets kompetanse.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og

ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

§9 Om styremøtet.

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

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

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede,

og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§10 Sameiermøtet.

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

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som allikevel skal være minst 3 dager.

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

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

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnader, innkalle til sameiemøte.

§11 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

Konstituering.

Styrets årsberetning.

Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår for evt. godkjenning.

Valg av styremedlemmer.

Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§12 Møteledelse og innkalling.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen

eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.

Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.

Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgifter.

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

§13 Om sameiermøtet.

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Full-

mektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

§14. Revisjon og regnskap.

Sameiets revisor velges av sameiermøtnet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§15. Forretningsfører.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha

en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

16. Mislighold.

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

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

§17. Fravikelse.

Medfører semeierens oppførsel fare for ødeleggelse eller

vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr lov om eierseksjonslovens § 27.

§18. Bygningsmessige arbeider.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§19. Endringer i vedtektene.

Endringer i sameiets vetekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§20. Habiliitetsregler for Sameiermøte og styre.

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i

avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§21. Forholdet til lov om eierseksjoner.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

Vedtektene ble vedtatt som eiere av gnr 200, bnr 350 i febr. 1998:

Snr 3	~~Kari Tveit~~	(Ola Lode)
Snr 4	~~Ingvild Kaldestad (for Jan Kaldestad)~~	Victor Hellstrom (USA)
Snr 5	Anlaug J. Thorsen ~~(for Line J. Nicolaysen)~~	
Snr 6	Anlaug J. Thorsen	
Snr 7	~~Aud Marta Andersen~~	Cehili AS, Hilde T. Rønnes Styreleder
Snr 8	Jan I. Birkeland	(Sign)

Originale underskrifter beror i sameiets arkiv. Underskrift av eier av seksjon nr 1 og 2 innhentes i 2016:

Snr 1	SeaRoads Eiendom AS	Hilde T. Rønnes
Snr 2	SeaRoads Eiendom AS	Hilde T. Rønnes

Til alle seksjonseiere i Arendalsv. 4

Jeg har tidligere sendt ut innkalling til årsmøte den 24.3.2020 i Sameiet Arendalsv. 4 . Dette må vi nå avlyse pga corona. Jeg foreslår at vi utsetter møtet inntil videre, men jeg har følgende informasjon:

Regnskapet er ferdig ført av Agder Økonomi v/Stina Stensvand. Vi har kr 160.000.- i banken, og har en egenkapital på kr 167.068.- Det er en nedgang på ca kr 15.000.- fra ifjor, og skyldes vedlikeholds-post på ca 40.000.-. Vi har jo pusset veldig opp ved trappenedgangen til seksjon nr 1 (nederst mot Bings Torv, og det har blitt så fint. Alle som bor langs denne nedgangen, er SÅ fornøydd. En liten blomst i knapphullet til Hilde/Line som har plantet og satt opp ledlys i trappen, noe som har gjort hele nedgangen veldig trivelig, særlig i nattemørket. Videre har vi hatt rengjøring av garasje, spyling av nedkjørsel, reparasjon av garasjeport, rengjøring i trapproppgang mm. Den første delen av oppussingen/reparasjon er betalt (de nevnte 40.000.-)(, men vi har en kommende regning på ca 60.000.- på allerede utført arbeid (fliser, pussing av alle murvegger som var i dårlig forfatning mm).

Disse tallene får meg til å tenke på om vi burde vurdere å sette opp vedlikeholdsposten fra de 8 seksjonene? Ikke så mye, men vi har planer om å pusse opp det stedet hvor de gamle søppeldunkene sto. Jeg har et forslag på å fornye postkassene mot Arendalsveien. Vi skal ansette nytt rengjøringsfirma for trappeoppangen, og det firmaet er kr 100.- dyrere per måned (men så er de til gjengjeld pålitelige og gjør en god jobb). Vi har engasjert Anticimex for å forsøke å bekjempe skjeggkreproblemet i Auds gamle leilighet (de har også kommet inn til vår leilighet, mens det er bekreftet at Victors leilighet ikke er «angrepet», antagelig fordi det har vært relativt kaldt i den leiligheten). Kanskje finnes disse kreene også hos Ola og Jan Ivar, men foreløpig er ikke de leilighetene sjekket. I alle fall så koster det å ha behandling av problemet, og styret har besluttet at siden problemet har vært i Auds leilighet i mange år og antagelig spredt seg ut derfra, så skal sameiet betale hva det koster å angripe kreene. Kan forresten nevne at Anticimex sin spesialist sier at kreene trives veldig godt i varmen i veggene mot syd, så det er kanskje en tanke for Ola og Jan Ivar å se om de finner spor av kre der. Endelig så foreligger det et styrevedtak på å få på takrenner for de verandaene som ikke har det. I det hele tatt så kan det være greit å ha et godt beløp i banken med tanke på fremtiden. Hva synes dere? Jeg tror vi har bortimot lavest beløp å betale for vedlikehold av alle sameier i Grimstad (først og fremst fordi vi ikke har gjeld). Styret hører gjerne fra dere om dette.

Ellers foreslår jeg at styret fortsetter i sine funksjoner inntil vi kan arrangere et sameiemøte (når det måtte bli i disse corona-tider).

Med vennlig hilsen

Anlaug

Referat fra årsmøte i Sameiet Arendalsv. 4, Grimstad, den 13.3.2023.

Jan Ivar hadde meldt forfall. Henry Pedersen møtte ikke (misforstått tidspunkt).

Følgende møtte: Ola Lode, Hilde T. Røinaas, Line J. Nicolaysen, Tore A. Thorsen, Anlaug J. Thorsen.

1. Godkjenning av innkallelse.
2. Valg av ordstyrer: Anlaug J. Thorsen.
3. Valg av sekretær: Anlaug J. Thorsen.
4. Beretning fra årsmøte2022 ble utlevert.
5. Årsberetning for 2022 ble utlevert.
6. Gjennomgang av regnskap for 2022. Utestående innbetalinger for 2022 ble registrert innbetalt i januar 2023 (vel kr 26.000.-).
7. Budsjett for 2023 ble ikke satt opp. Det var enighet om at utgifter til evt. store påkostninger på vedlikehold av bygningsmassen blir vurdert i 2024.
8. Forslag til årsmøtet: Ola Lode sjekker mulighetene for solcelleopplegg for sameiet og evt. pris.
   Line/Hilde sjekker branntau for snr 7.
   Evt. skifte ytterkledning på vegg mot vest vurderes i 2024. Om dette arbeidet skal gjøres, må som tidligere planlagt, takrenner på balkong snr 5 settes opp.
9. Ingen styresaker referert.
10. Formann Ola Lode og sekretær Anlaug J. Thorsen var ikke på valg. Henry Pedersen ble gjenvalgt som styremedlem. Line J. Nicolaysen ble gjenvalgt som varamedlem til styret.

Årsmøtet avsluttet med stor enighet om at sameiet fungerer bra.

Grimstad, 15.3.2023

Anlaug J. Thorsen
sekretær

SPYLE & RØRKONTROLL

SPYLE & RØRKONTROLL AS
Jernbaneveien 8, 4821 Rykene
Tlf.: 482 37 119
E-post: roald@spyleogrorkontroll.no
Org.nr.: 917 804 893

3

Jan Ivar Birkeland
Nils Hjelmtveitvei 10
4810 Eydehavn
Tlf : 90598907

Grimstad 02.11.22

Arbeidsted: Arendalsveien 4 , Grimstad

Rapport lekkasje/Feilsøk

Jan Ivar Birkeland opplever dårlig vanntrykk i sin leilighet Arendalsveien 4 (toppleilighet)
Vi ble derfor kontaktet for feilsøk
Det ble foretatt en trykktest på hovedvanntilførsel inn til bygning (felles alle leiligheter)
Målt trykk er 2,51 Bar
Det ble foretatt en lett søk og det ble bekreftet , tegn til lekkasje eller feil med trykkregulator inn til bygning
Konklusjon
Lekkasje eller feil med trykkregulator på tilførsels vannledning inn til bygning
Tiltak
Videre feilsøk / Lekkasje søk
Videre tiltak er avhengig av hva som blir funnet
Det bees om at Borettslag/og eiere blir bestiller frem til eiere,e av feil blir kontantert

SPYLE & RØRKONTROLL

Med vennlig hilsen
Spyle & Rørkontroll AS
Roald Lea

Så snart dette blir registrert feil /lekkasje el. lign., ber vi om at Sameiet fri tlf-bolgid v/ Ola Lode, tlf 915 82 719.

Tiltak bestilles på vegne av Sameiet, Arendals. 4, Grimstad.

Grimstad 21.11.22.

Ola Lode, formann

Aulang Thoresen, nestleder fullmektig

Grimstad kommune

Grimstad, 13.11.2023

Rundskriv til samboerne i Sameiet Arendalsv. 4, Grimstad

Vi nærmer oss slutten på året 2023, og i den forbindelse minner jeg dere om at skyldig avgift til Sameiet Arendalsv. 4 må betales i god tid før jul.

Her er totalbeløp for hver seksjon:

	Fellesutg.:	Vedlikehold:	
Snr 1 og 2	kr 4.320.-	kr 4.800.-	Eier: Seabed AS
Snr 3	kr 3.390.-	kr. 3.600.-	Ola Lode
Snr 4	kr 3.390.-	kr 3.600.-	Victor Hellstrøm
Snr 5/6	kr 6.780.-	kr 7.200.-	Anlaug J. Thorsen
Snr 7	kr 3.390.-	kr 3.600.-	Cehili AS
Snr 8	kr 3.390.-	kr 3.600.-	Birkeland Eiendom AS

Garasjeplasser: Einar Berg kr 700.-

Eva V. Sahlsten kr 700.-

Noen av dere har betalt inn a-konto i løpet av året. Regner med at dere har oversikt over dette og at dere sender inn restbeløp.

Med vennlig hilsen

Anlaug

Anlaug J. Thorsen (sekretær)

Returneres

REGISTRERT
03 DES 1990
SAND
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 3/99

6.11.90
6617

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0904	Grimstad	200	350			

Omsetningen gjelder bare på festet grunn [X] Ja [ ] Nei

Beskaffenhet:
[ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [X] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 15 000,00

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype:
[ ] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [X] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgitt på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 15 000,00

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
	F.G. Voss Arvinger v/Lars Gundersen	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
	Per Vigeland	

Doknr. 7199 Tinglyst: 03.12.1990 Emb. 037
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Ved dette skjøtet er grunnleien innløst i sin helhet. Selgers rettigheter som grunneier er falt bort. Rettigheter og forpliktelser som for øvrig er stiftet ved festeavtale for denne eiendom skal fortsatt bestå.

Returneres til:

STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER
ANLAUG Å TIKKEN

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

07 SEP 1990
SAND
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 5286

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Komm.nr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0904	Grimstad	200	350	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./foretaksnr. (11 / 7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
3	Per Vigeland	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	2	11			21			31			41			51		
2	B	2	12			22			32			42			52		
3	B	3	13			23			33			43			53		
4	B	3	14			24			34			44			54		
5	B	3	15			25			35			45			55		
6	B	3	16			26			36			46			56		
7	B	3	17			27			37			47			57		
8	B	3	18			28			38			48			58		
9	1		19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 22 = nevner: 22

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her plikter kun opplysninger som skal og kan tinglyses.

Doknr: 5286 Tinglyst: 07.09.1990 Emb. 037
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og planbegrenning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingsdepot.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen samleavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige samelet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om opplyttelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☐ 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 (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☐ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983 (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☐ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg.

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd)
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ombygning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

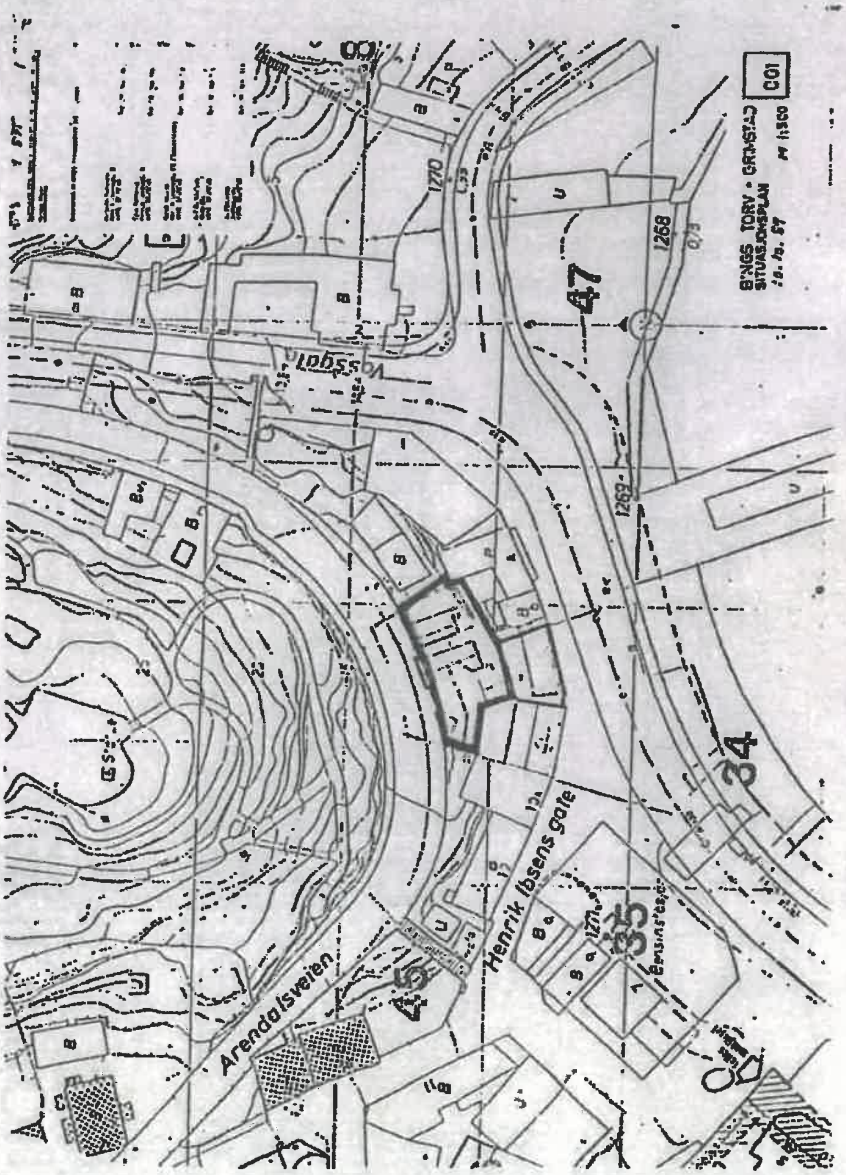
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Grimstad, 30/8-90	[illegible]

Noter:
7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

— 1 —

I

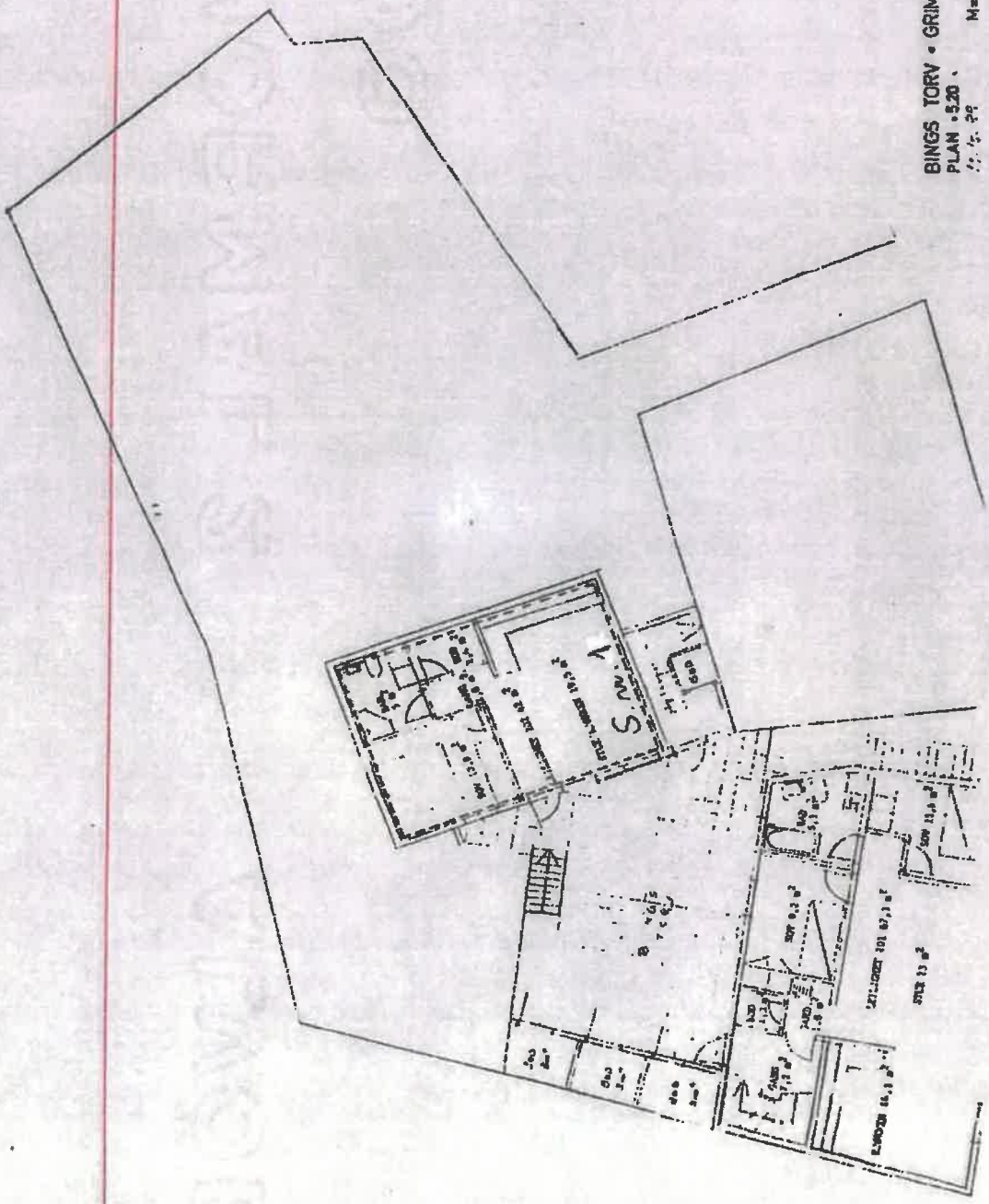
ARENDALSVEIEN 4 GNR 200 BNR 350 I GRIMSTAD



11

ARENDALSVEIEN 4, GNR 200 BNR 350 I GRIMSTAD

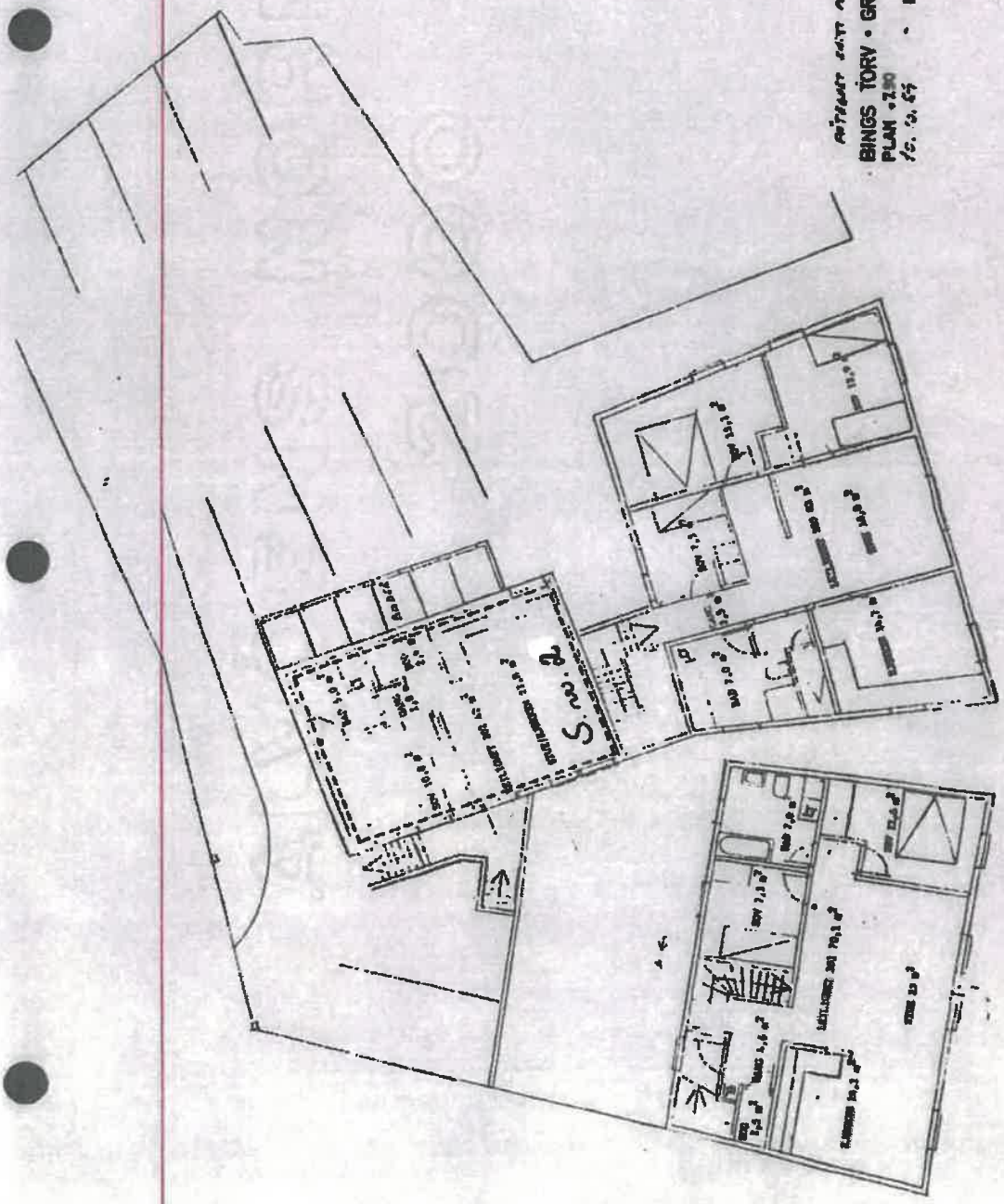
BINGS TORV • GRIMSTAD 102
PLAN •520 •
Mal:100



III

ARENDALSVEIEN 4 GNR 200 BNR 350 I GRIMSTAD

BINGS TÖRV - GRIMSTAD
PLAN -290
Mål: 1:100
103



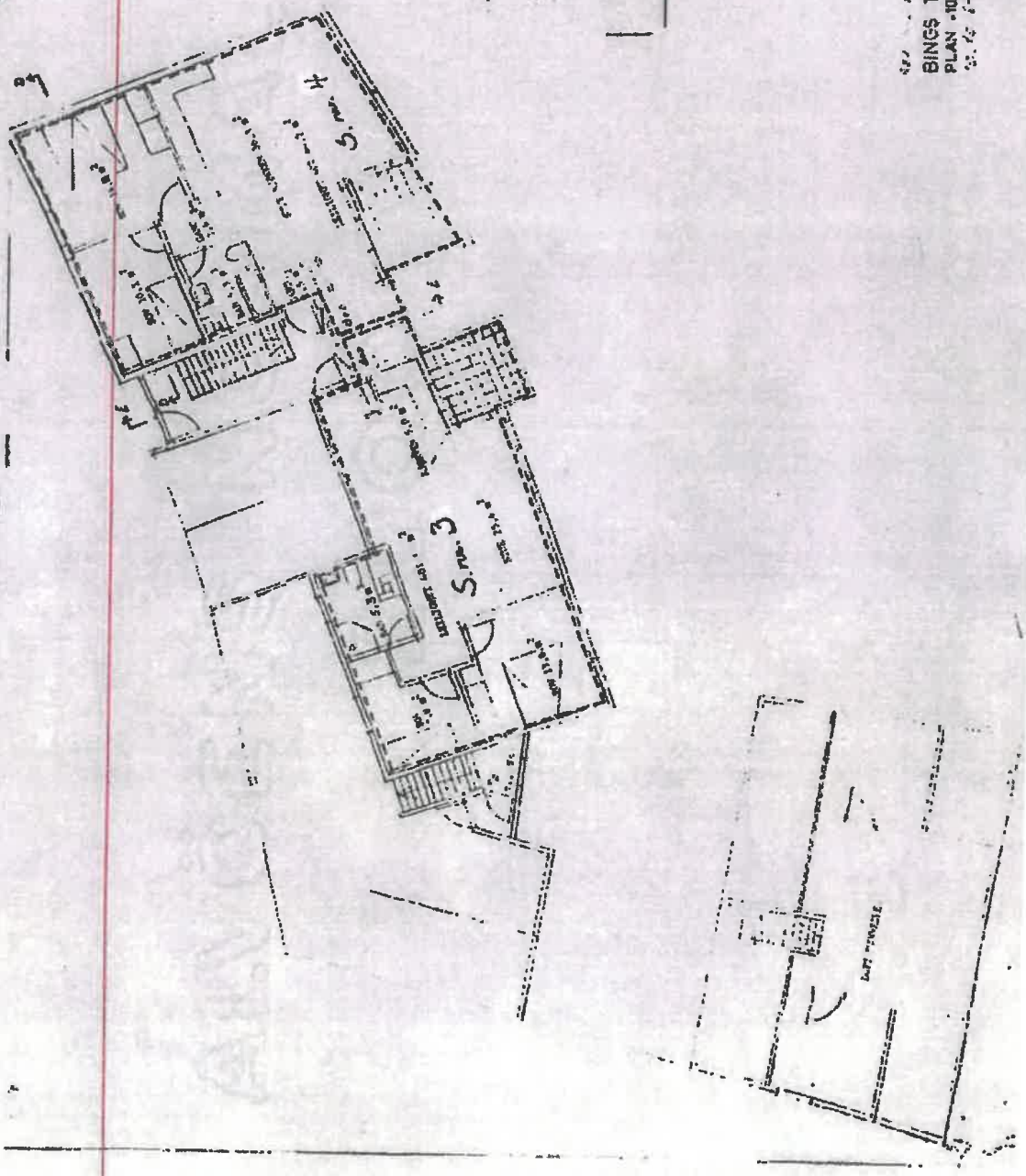
ARENDALSVEIEN 4 GNR 200 BNR 350 I GRIMSTAD

IV

104

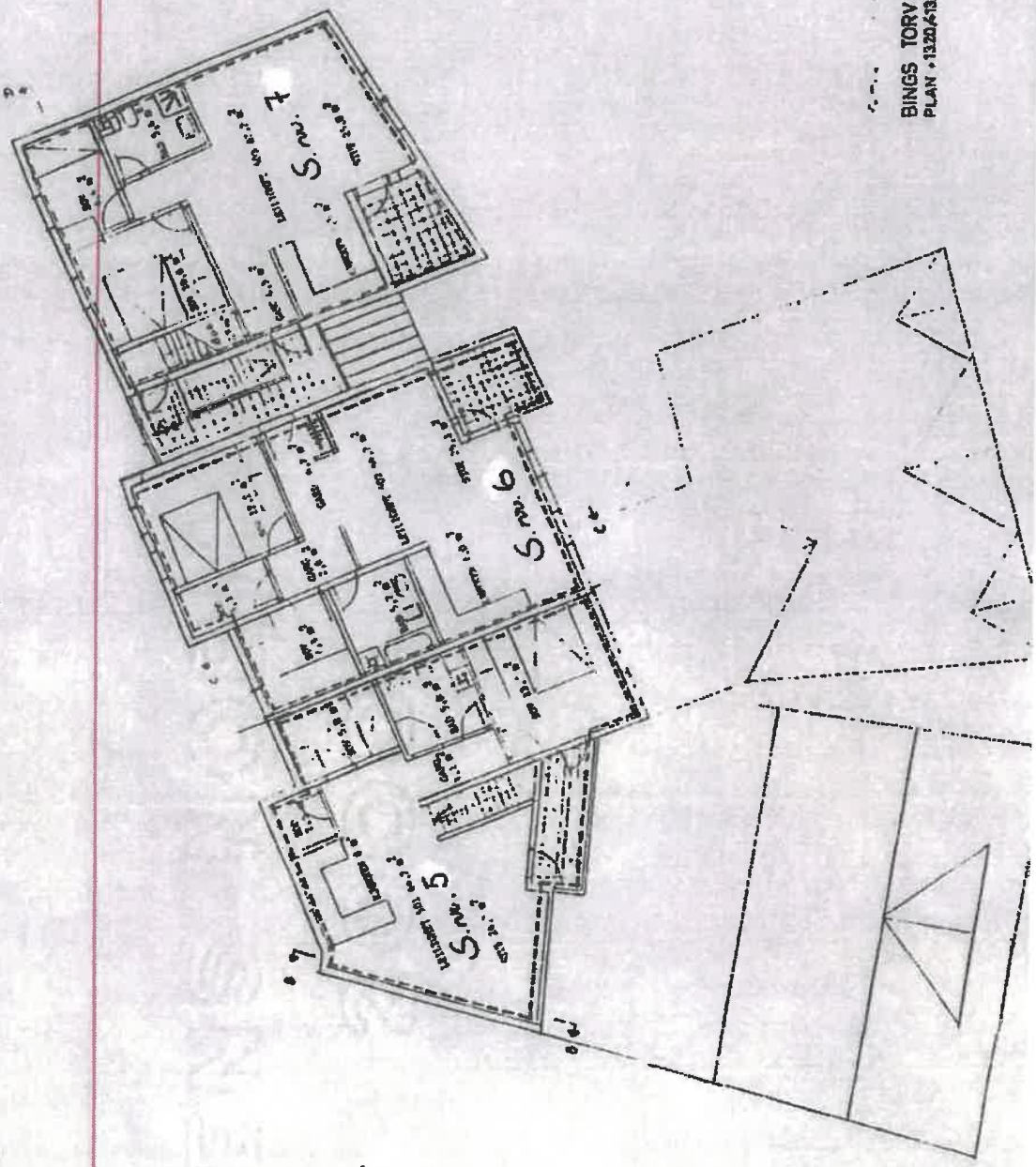
BINGS TORV • GRIMSTAD
PLAN -1055/-1985
Mål 1:100

Den Norske Stats Husbank



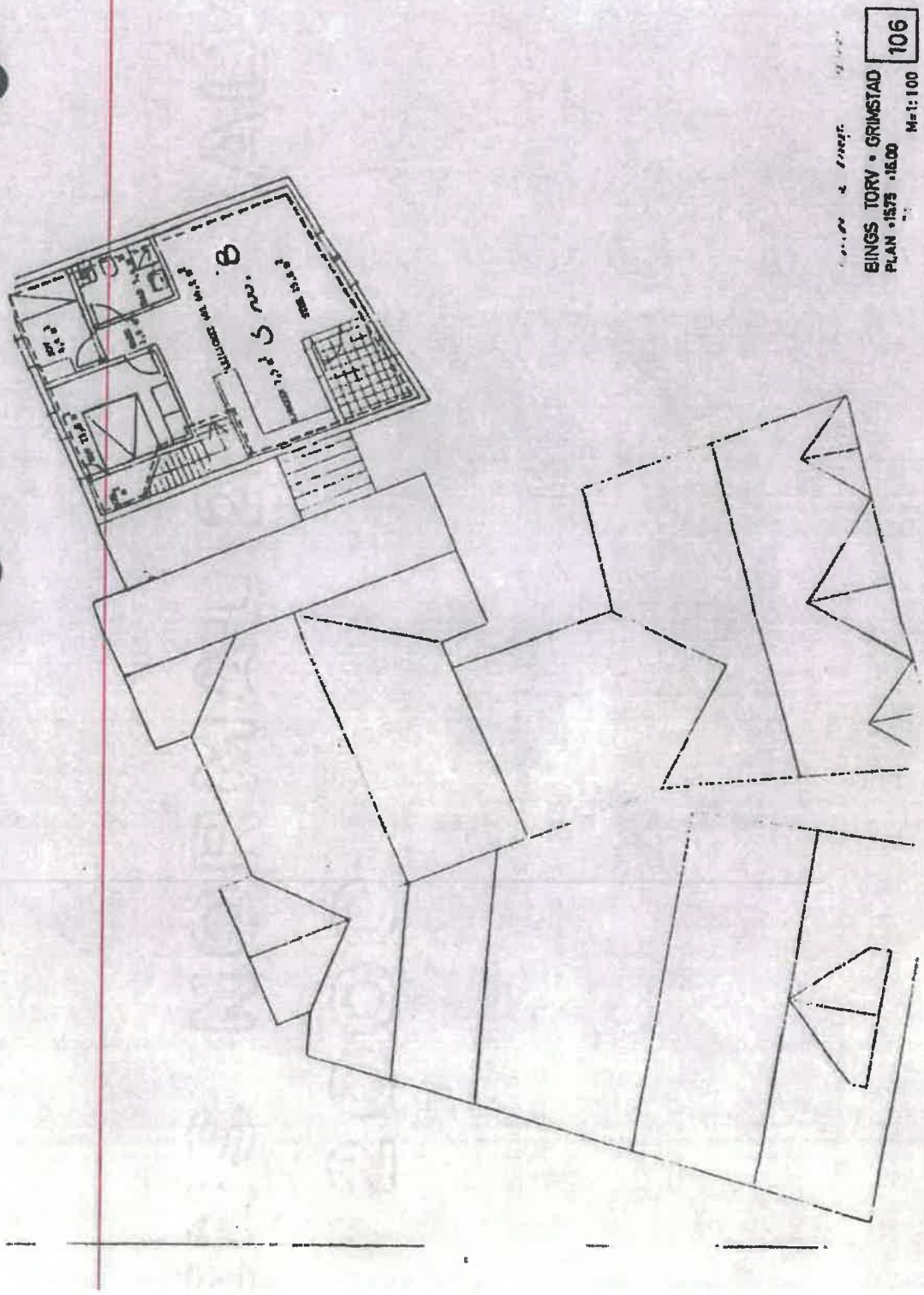
ARENDALSVEIEN 4 GNR 200 BNR 350 I GRIMSTAD

BINGS TORV • GRIMSTAD
PLAN • 1320/5345
Mø1:100
105



VI

ARENDALSVEIEN 4 GNR 200 BNR 350 I GRIMSTAD



GRIMSTAD KOMMUNE

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

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
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 dør.

LEILIGHET 202:
- Husbrannslange.
- Beslag under dør.

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

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 NEDENSTÅENDE ARBEIDER ER UTFØRT:

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

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

Kontrollert av: Avd.leder Berg

Grimstad kommune
Teknisk etat

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

dl

****

* 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. *
* Før eventuelt søksmål kan reises om lovmessigheten av vedtaket, eller krav om erstatning *
* kan fremmes, må klageadgangen være prøvd, jfr. tvistemålslovens § 437. *

****

M 409

I år 1950, den 20. okt., ble det inngått en deelig oppmålingsforretning over en tomt,

Arendalsveien matr.nr. 5.

Tomten er solgt fra Fr. Solveig Nic Hil fru Ingborg Eriksen.

Forretningen administreres av Bekreftelsen med brannkontrol m. Gunnvalsen og Kristiansen.

Til forretningen møtte Solveig og Ingborg, menn er ombesørgere:

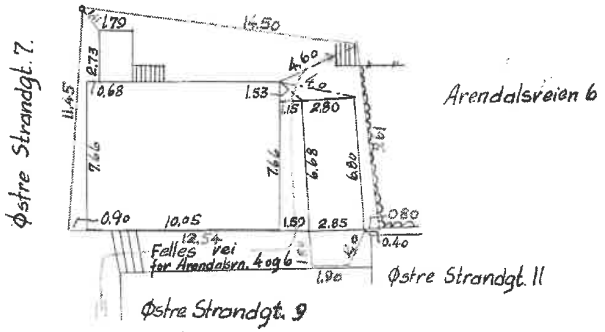
1. Magne Hybrekke, Arendalsveien 6
2. Sigrid Johnsen, Østre Strandgt. 9
3. Thorvald Pedersen, -"- -"-
4. Solveig Nic, -"- -"-

Grensene blir pleiet av oppmålingen skjønne. Tomtens form og utstrekning finner I være som angitte kart viser. Grensene er tegnet med rødt.

F. H. Bjørnes Lem
Oppmålingsmann.

Ole Ommundsen
Kontrollør.

N.



Til kommunelegekontoret i Drammen bevilget
gnensopkvisning, kart m. 2 eksml.
Kontrollør
Underskr. sjøfallsvannsgraber

Nr. 3.
" 1.25
" 2.
Kr. 4.25.

M 409


N.
Arendalsveien
Arendalsvn nr. 4.
Arendalsveien 6
Østre Strandgt. 11
Ö. Strandg nr. 1
Ö. Strandgt. 3.
Ö. Strandgt. nr. 5
Ö. Strandgt. nr. 9.
Mtr. nr. 7.
Bolt
N.
Östre - Strandgate

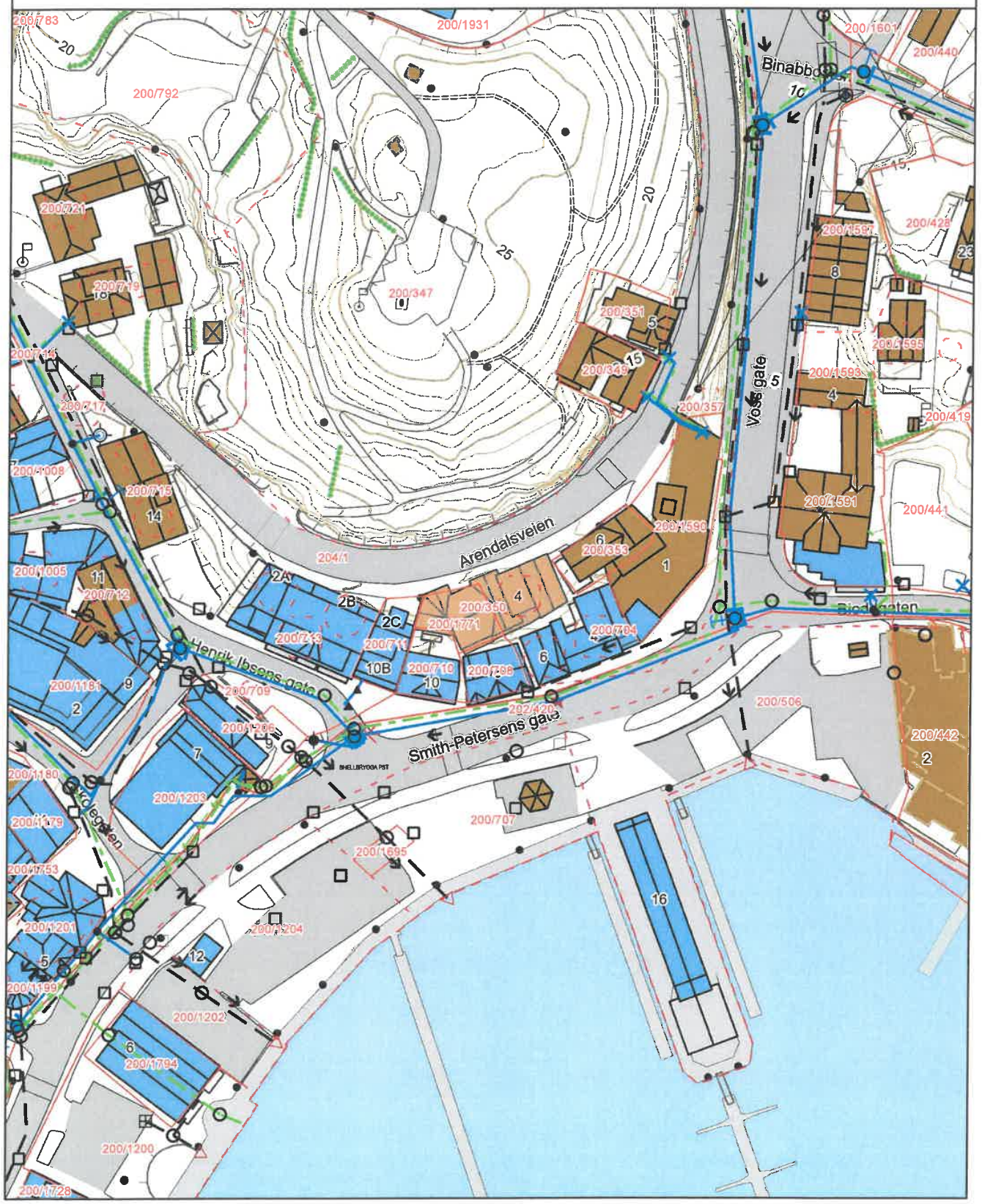
Ledningskart

Adresse: Arendalsveien 4, 4878 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/350/0/1

Grimstad kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 56 m□
Dato: 2024-05-08

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

Eiendomsgrense usikker 15-199 cm

Eiendomsgrense usikker > 200 cm

Vann og avløp

Vannledning

Avløp fellesledning

Avløp spillvannsledning

Overvannsledning

Kum

Planlagte vann- og avløps-anlegg

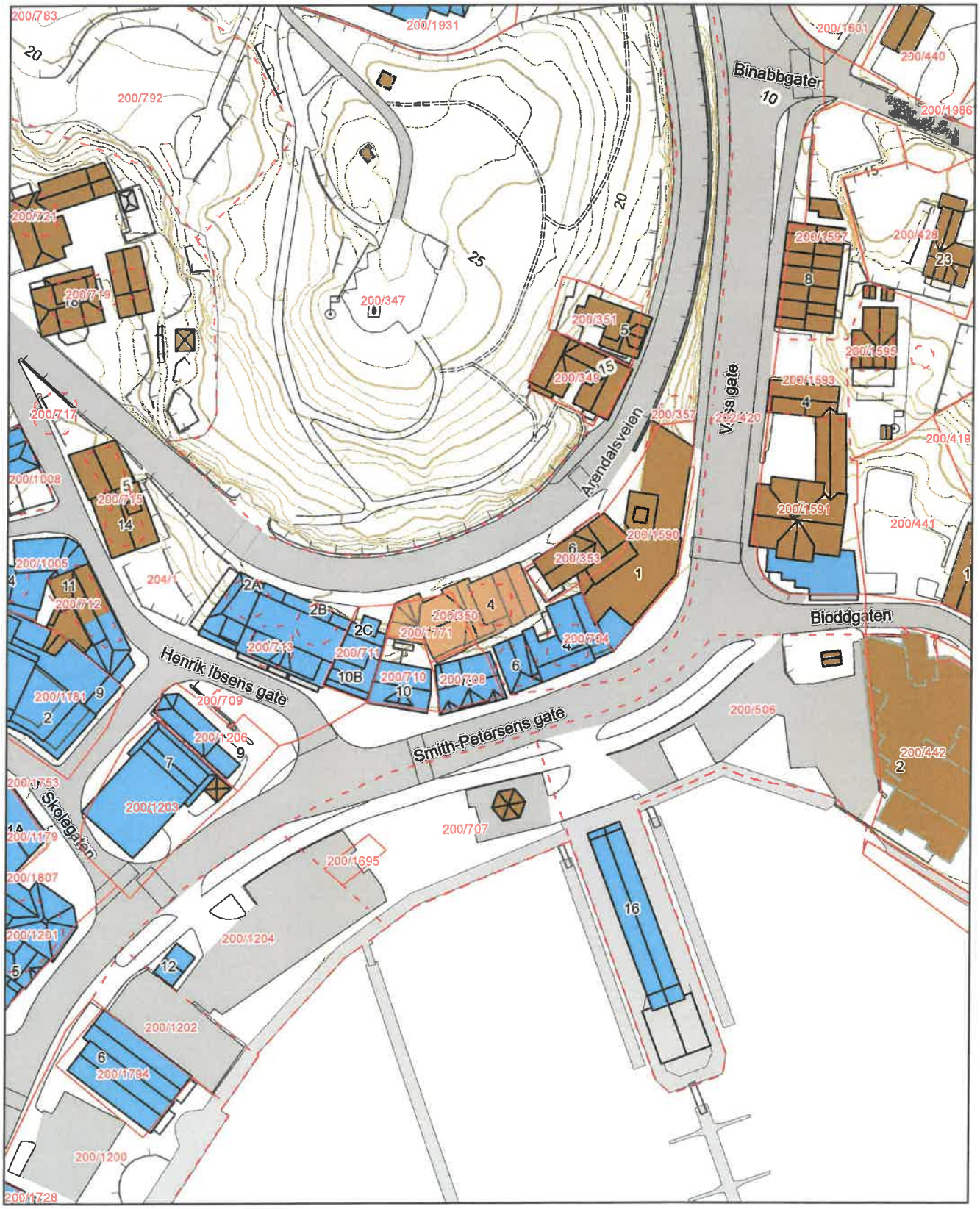
Oversiktskart

Adresse: Arendalsveien 4, 4878 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/350/0/1

Grimstad kommune

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 56 m□
Dato: 2024-05-08

N



Matrikkelkart

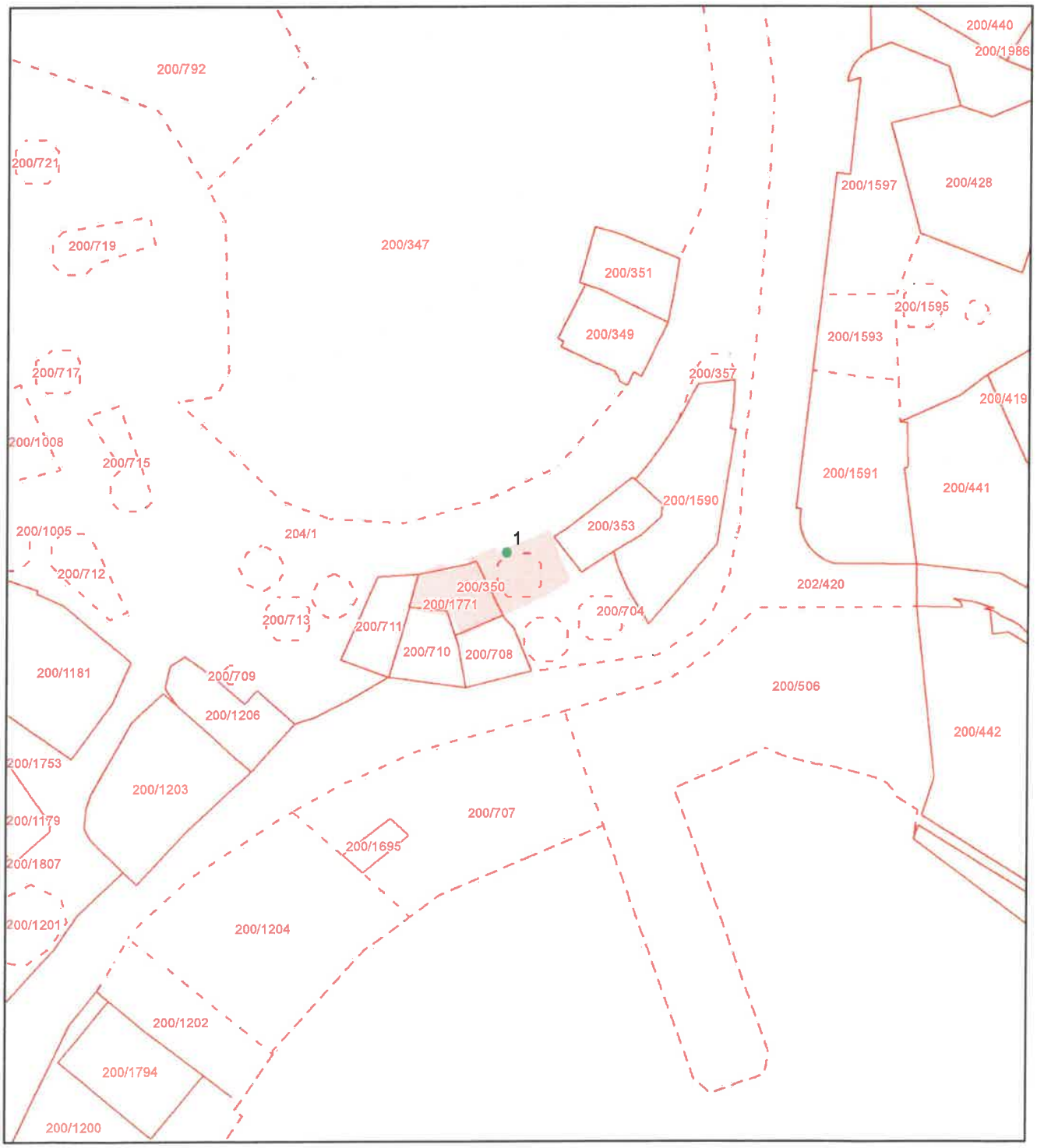
Grimstad kommune

Adresse: Arendalsveien 4, 4878 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/350/0/1

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 56 m□
Dato: 2024-05-08

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 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.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 8.5.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
56.0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6466858.99595	476336.996922	Ikke spesifisert	27.36	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-200/350/0

Bruksnavn	ARENDALSVEIEN 4	Beregnet areal	56.0
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	164.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

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

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
KF - Kartforretning	20.10.1950		M 409	
DL - Kart- og delingsforretning	20.10.1950		M 408	
DL - Kart- og delingsforretning				
SE - Seksjonering				
SE - Seksjonering				
SE - Seksjonering				
SE - Seksjonering				
SE - Seksjonering				
SE - Seksjonering				
SE - Seksjonering				
SE - Seksjonering				
NM - Nymatrikulering				

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	01.01.1000	56.0	FG - Fiktive grenser

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Arendalsveien	4		4878 GRIMSTAD

Matrikkelrapport for Seksjon 4202-200/350/0/1

Bruksnavn	SEKSJON 1,IDEELL ANDEL 2/22	Beregnet areal	0.0
Etablert dato	07.09.1990	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

- [x] 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
SEAROADS EIENDOM AS	915924433	H - Hjemmelshaver		Guldmandsveien 20	1/1

Forretninger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
166737559	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	TB - Tatt i bruk

Bygning 166737559: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		20.02.2009

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0201	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	3	0.0	0.0	0.0	0.0
U01	1	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	2	0.0	0.0	0.0	0.0
H03	1	0.0	0.0	0.0	0.0
U02	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Arendalsveien	4		4878 GRIMSTAD

Grimstad kommune
Adresse Postboks 123, 4891
Telefon

Utskriftsdato: 05.08.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Kommunale avgifter og eiendomsskatt	Kilde: Grimstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 350 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Arendalsveien 4, 4878 GRIMSTAD
Referanse: 21240072

April 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Forbruk vann	01.04.2024	30.04.2024	kr 152,97
Abonnement vann	01.04.2024	30.04.2024	kr 188,76
Forbruk avløp	01.04.2024	30.04.2024	kr 205,94
Abonnement avløp	01.04.2024	30.04.2024	kr 232,72
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 780,39

Mars 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Forbruk vann	01.03.2024	31.03.2024	kr 152,97
Abonnement vann	01.03.2024	31.03.2024	kr 188,76
Forbruk avløp	01.03.2024	31.03.2024	kr 205,94
Abonnement avløp	01.03.2024	31.03.2024	kr 232,72
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 780,39

Februar 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Forbruk vann	01.02.2024	29.02.2024	kr 152,97
Abonnement vann	01.02.2024	29.02.2024	kr 188,76
Forbruk avløp	01.02.2024	29.02.2024	kr 205,94
Abonnement avløp	01.02.2024	29.02.2024	kr 232,72
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 780,39

Januar 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Forbruk vann	01.01.2024	31.01.2024	kr 152,97
Abonnement vann	01.01.2024	31.01.2024	kr 188,76
Forbruk avløp	01.01.2024	31.01.2024	kr 205,94
Abonnement avløp	01.01.2024	31.01.2024	kr 232,72
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 780,39

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Utskriftsdato: 08.05.2024

Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4202	**Gårdsnr.**	200	**Bruksnr.**	350	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Arendalsveien 4, 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**
Renovasjon	4 589,16 kr
Sum	**4 589,16 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Nedgravd Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	722,80 kr
Restavfallsgebyr Nedgravd	1 stk	3 373,01 kr	1/1	0 %	3 373,01 kr	1 686,50 kr
				Sum	**4 818,59 kr**	**2 409,30 kr**

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

Grimstad kommune
Adresse Postboks 123, 4891
Telefon

Utskriftsdato: 13.05.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Tilknytning til vei, vann og avløp	Kilde: Grimstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 350 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Arendalsveien 4, 4878 GRIMSTAD
Referanse: 21240072

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

Kommentar
Eiendommen kan bli pålagt vannmåler. Eiendommen har en e-skatt på kr. 183,83 pr. mnd.

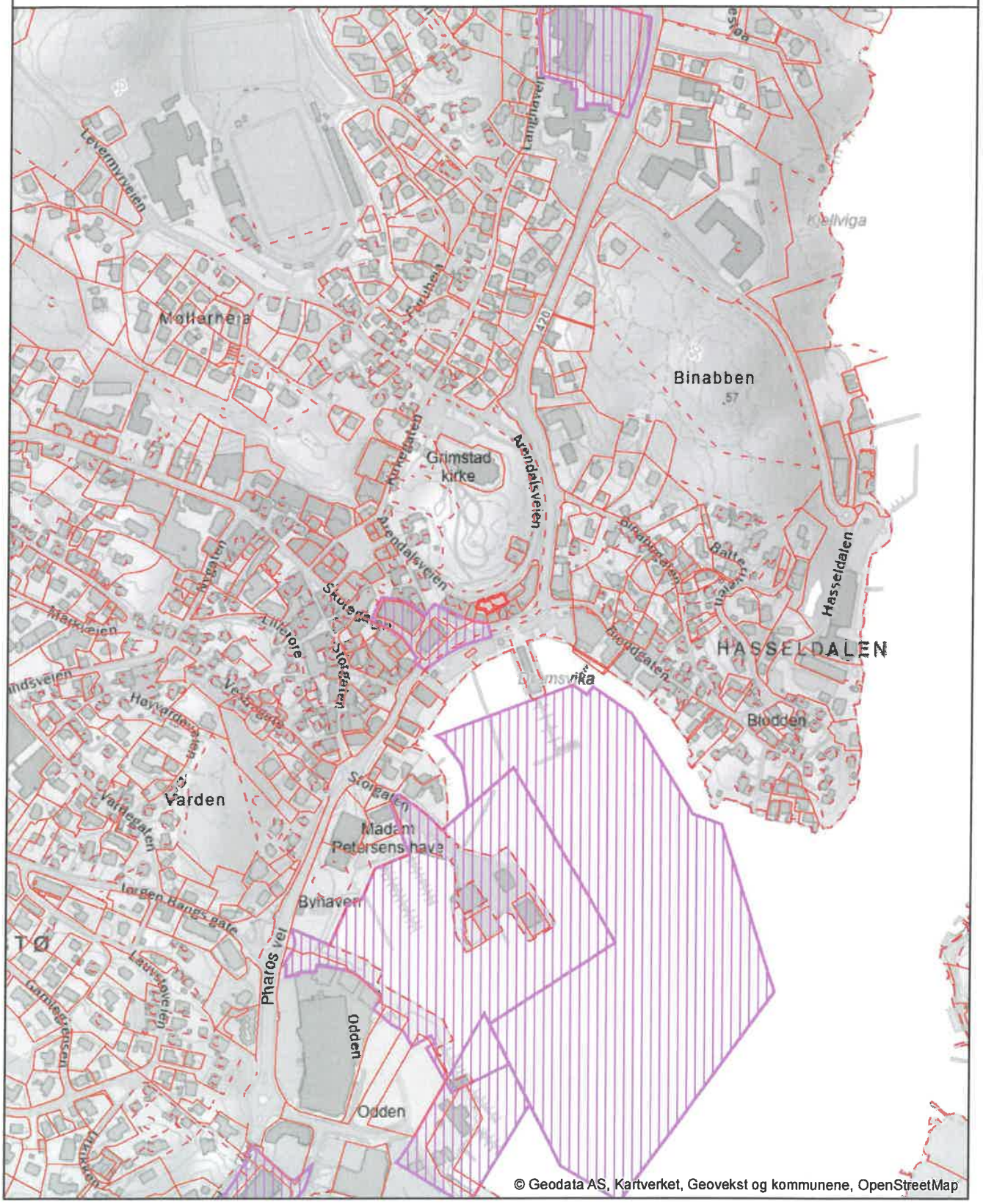
Arealplaner under arbeid

Adresse: Arendalsveien 4, 4878 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/350/0/1
Planident: 305,361
Plannavn: Torskeholmen, Smith Petersens gate 7

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2024-05-08

Grimstad kommune

N



Reguleringsplan

Adresse: Arendalsveien 4, 4878 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/350/0/1
Planident: 75
Ikrafttredelsesdato: 11.11.1991
Plannavn: GRIMSTAD SENTRUM

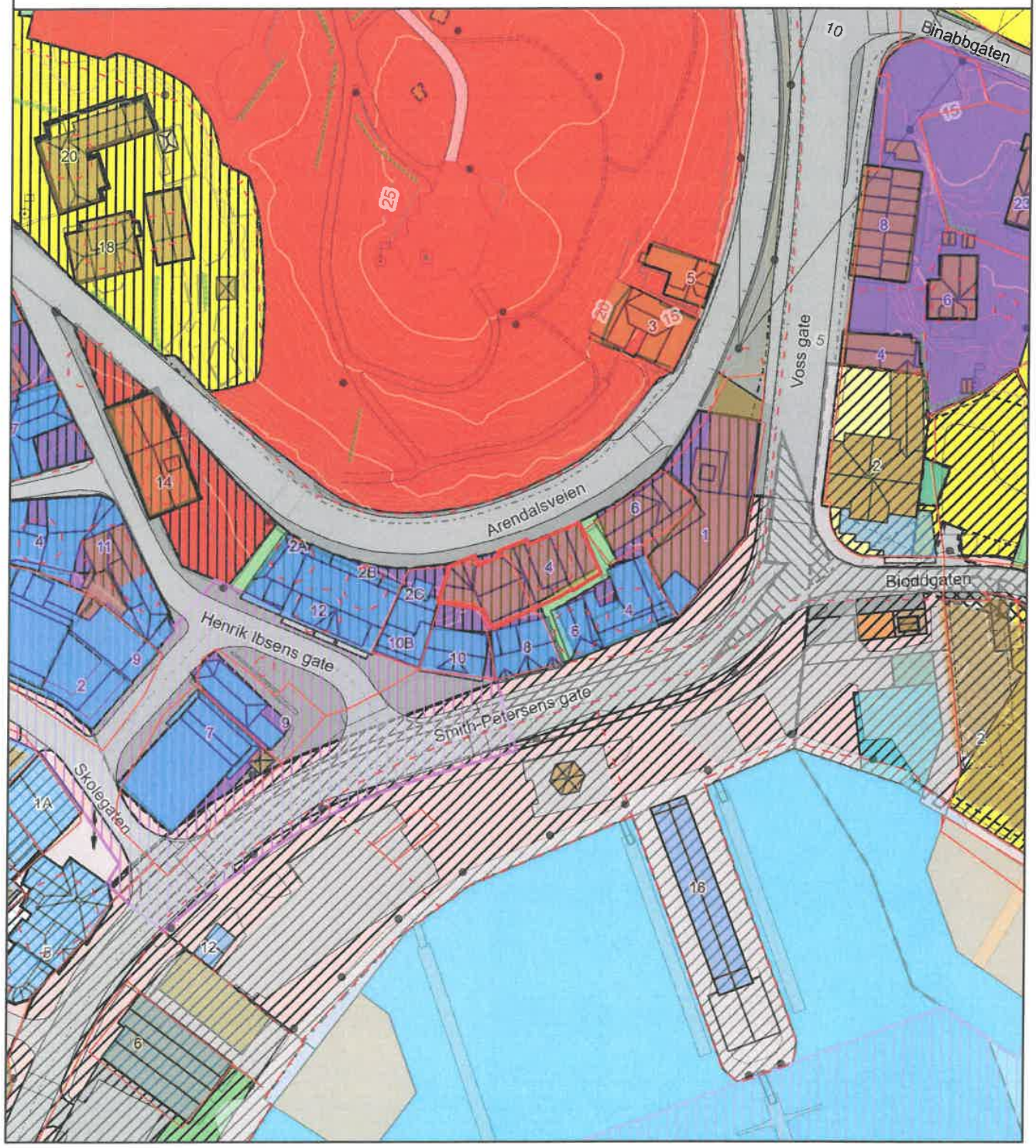
Formål: Områder for industri / lager

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-05-08



Tegnforklaring -

Reguleringsplan

1242 - Avkjørsel

Reguleringsplan hensynssonegrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

1210 - Bygg, kulturm. 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

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

REGULERINGSPLAN FOR GRIMSTAD SENTRUM

REGULERINGSBESTEMMELSER

INNHOLD:

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:

TYPE OMRÅDE	FORMÅL	BENEVNELSE
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
	Havneformål	H 1
FRIOMRÅDER	Parker, turveier	F 1 - 6
	Friområde sjø	FS 1
	Tursti	
	Tursti/felles avkjørsel	
SPESIALOMRÅDER	Antikvarisk/kulturhistorisk bevaringsområder med tilleggs-betegnelse 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 ogmuligheter i planområdet.
2. Å legge til rette for næringsvirksomhet, bosetting og kulturelle aktiviteter i et balansertforhold.
3. Å bedre trafikkforholdene for funksjonshemmede, fotgjengere og bilister.

3.1 REGULERINGSBESTEMMELSENES 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 stedegne 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 naboområder, 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 områdegrenser, til å omfatte bare en del av område eller også å omfatte f.eks. deler av tilstøtende områder, tilliggende 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 20m² areal. Dobbeltgarasjer 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.

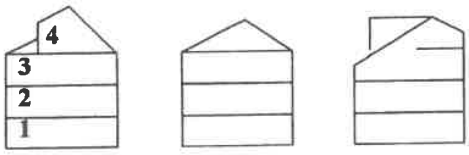
3.14 GRAD AV UTNYTTING: TOMTEUTNYTTELSE (Tu):
Tu, angitt på plankartet, er den forutsatte tomteutnyttelse, dvs. forutsatt bruksareal i prosent av tomtens areal. Bruksareal beregnes etter Norsk Standard 3940 med byggeforskriftenes tillegg. Bruksareal under terreng medregnes ikke ved beregning av Tu. Tomtens 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 områdegrenser. Mot fylkes- og riksveier fastsettes byggelinjen etter at Veisjefen har gitt uttalelse. Eksisterende plassdannelser, 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 tilbaketrukket.



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 ytterveggens 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 tilfredsstille kravet både mot fortau/gate og mot gårdsplass/tun.
Når bygningen er frittliggende, måles mønehøyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I tett bymessig bebyggelse skal mønehøyden tilfredsstille kravet både mot fortau/gate og mot gårdsplass/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 bygningsmassen ikke skal være for massiv i fasadeuttrykk.

Mønehøyde på bygningsmasse 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 byggeskikk.

3.20 TAKFORM OG TAKPLAN. TAKTERRASSER:
Bygninger skal ha saltak. Valming og avledede 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 inntrekninger i takflaten, det være seg ved gavl, 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. Takterrasser er ikke tillatt, heller ikke terrasser etablert som inntrekninger i takflaten.

Innenfor område N3a og N3b tillates terrasser mellom sprang i tilbaketrukkene 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 skjemmende.

3.25 INNHEGNINGER OG MURER:
Bygningsrådet skal godkjenne dimensjonering og utforming av murer og innhegninger.

3.26 UTVENDIG BELYSNING:
Belysningsarmaturer på bygninger og ved offentlig trafikkområder bør samstemmes, slik at utebelysningen innenfor et område blir både hensiktsmessig og helhetlig.

KAP. 4: SPESIELLE BESTEMMELSER.

4.1 BYGGEOMRÅDE: BOLIGFORMÅL B 1 - B 34.

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.

4.1.2 LEKEPLASSER OG FRIAREALER:
I etthvert 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.

4.1.3 STØYSKJERMING:
Før tillatelse til bygging eller omdisponering til boligformål blir gitt, skal det utarbeides en støyvurdering iht. gjeldende retningslinjer. Nødvendige skjermingstiltak i form av fasadeisolering o.a. for å få akseptable innendørs lydforhold i boligene, skal gjennomføres i samsvar med gjeldende normer.

4.1.4 ADKOMST TIL B35:
Boligområde B35 skal ha kjøreadkomst via næringsområde N1.

4.2 BYGGEOMRÅDE: NÆRINGSFORMÅL N 1 - N 16.

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.

4.2.2 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.

4.2.3 SJENERENDE VIRKSOMHET:
I området kan ikke oppføres bygninger, eller eksisterende bygninger bruksendres, til næringsformål som ved lukt, støy, trafikk m.v., sjenerer nærmiljøet.

4.3 BYGGEOMRÅDE: OFFENTLIGE BYGNINGER O 1 - O 8, O 10.

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 (Sjømannshjemmet)	- bolig- og institusjonsformål, barnehage.
O6 (Damskipsbrygga)	- turismeorientert service.
O7 (Rutebilområdet)	- posthus, politistasjon o.a. offentlige formål, service.
O8 (Torskeholmen)	- hurtigbåthavn, fiskerihavn, sjøorienterte kulturaktiviteter, sjøbad og endel handel, service- og kontorvirksomhet.
O10 (Kirkeheia)	- Grimstad kirke, park og friluftsscene.

Endrede bestemmelser til felt O4 og del av felt F3 (bestemmelse 4.3.2- 4.3.11):

4.3.2 KRAV OM DETALJREGULERING
Tiltak innenfor felt O4 og del av F4 gis unntak fra krav om detaljregulering.

4.3.3 STØY (PBL § 12-7, NR. 3)
Støy skal holdes innenfor anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets veileder T-1442/2016, eller til enhver tid gjeldende retningslinje. Ved søknad om tillatelse til tiltak må støynivå dokumenteres og tiltak vurderes. Støynivå på utendørs oppholdsareal for bolig skal ikke overstige Lden=55dB.

4.3.4 TILGJENGELIGHET OG UNIVERSELL UTFORMING (PBL 12-7 NR. 4)
Det skal tilstrebes universell utforming innenfor planområdet slik at alle grupper får god tilgjengelighet.

4.3.5 KULTURMINNER (PBL §12-7 NR. 6)
Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens § 8, annet ledd.

4.3.6 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

4.3.6.1 Sentrumsformål (SF1-3)

a) Arealbruk (PBL 12-7 NR. 1)
Området skal benyttes til sentrumsformål. Det tillates ikke boligformål på gateplan.

b) Byggegrenser
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrenser ikke fremgår av plankartet, ligger byggegrensen i formålsgrensen.

c) Utforming og materialvalg
Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 35° og 45°. Det kan vurderes annen takvinkel enn området alene tilsier, dersom hensynet til gatebildet eller andre forhold, taler for det.

d) Grad av utnytting og byggehøyder (PBL 12-7 NR. 1)

- Det tillates inntil 100% bebygget areal (%-BYA).
- Maksimal mønehøyde er k+23.

4.3.6.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (T1)

a) Arealbruk (PBL 12-7 NR. 1)
Området skal benyttes til privat og offentlig tjenesteyting. Det tillates boligformål i øvre etasjer.

b) Byggegrenser
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrenser ikke fremgår av plankartet, ligger byggegrensen i formålsgrensen.

c) Utforming og materialvalg
Ny bebyggelse og tiltak skal ha høy kvalitet i utforming av bygningsmessige detaljer og materialkvalitet.

Eksisterende bygg innenfor bestemmelsesområde #3 tillates revet. Ny bebyggelse innenfor #3 skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og stedets karakter når det kommer til volum og utforming. Tak ut mot gate skal ha takvinkel 40°.

Fasadematerialе på ny bebyggelse innenfor #3 skal være treverk. Fasaden skal bestå av liggende høvlet panel. Fargebruk skal være basert på historiske farger i Grimstad sentrum.

Reklamefelt for aktiviteter og arrangementer i kulturhuset tillates på fasaden. Slike reklamefelt skal integreres i vegg. Neonskilt og metallplater tillates ikke.

Illustrasjon datert 05.09.2022 skal ligge til grunn for utforming, materialvalg, takvinkel og fargevalg.

Takutstikk innenfor #3 må begrenses for å sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

d) Grad av utnytting og byggehøyder (PBL 12-7 NR. 1)

- Det tillates inntil 100% bebygget areal (%-BYA).
- Maksimale mønehøyder er som følger:
    - Innenfor #1 k+32
    - Innenfor #2 k+26
    - Innenfor #3 k+21

4.3.7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)

4.3.7.1 Veg (f_V1 og o_V2)
Feltene er avsatt til adkomst til parkeringshus.
f_V1 er felles for gbnr 200/1308, 200/1310, 200/1070 og 204/1. Området skal være offentlig tilgjengelig.

4.3.7.2 Kjøreveg (o_KV)

Feltet er avsatt til kjøreveg.

4.3.7.3 Torg (f_TO)
Feltet er avsatt til torg. Arealet er felles for gbnr 200/1308, 200/1310, 200/1070 og 204/1. Området skal være offentlig tilgjengelig. Det tillates ikke installasjoner som vanskeliggjør adkomst for nødetatene, varelevering eller renovasjon.

4.3.7.4 Gatetun (f_GT1 og o_GT2)
Gatetun skal opparbeides som sambruksareal for gående, syklende og kjørende. f_GT1 er felles for gbnr 200/1308, 200/1310, 200/1070 og 204/1. Området skal være offentlig tilgjengelig. Innenfor f_GT1 og o_GT2 tillates det ikke installasjoner som vanskeliggjør adkomst for nødetatene, varelevering eller renovasjon.

4.3.7.5 Gangveg/Gangareal/Gågate (f_GG1-2, o_GG3-4)
Feltene er avsatt til gangveg/gangareal/gågate.
f_GG1-2 er felles for gbnr 200/1308, 200/1310, 200/1070 og 204/1. Området skal være offentlig tilgjengelig.

4.3.7.6 Parkering (o_P1, o_P3, f_P2, f_P4)
Feltene er avsatt til parkering. f_P3-4 er felles for gbnr 200/1308, 200/1310, 200/1070 og 204/1. Området skal være offentlig tilgjengelig.
o_P1 og f_P2 skal opparbeides i henhold til krav om universell utforming. Ved o_P3 og f_P4 skal det vurderes tiltak som hindrer rygging direkte ut i veien.

4.3.8 GRØNNSTRUKTUR

4.3.8.1 Friområde (f_FRI1, o_FRI2)
Feltene er avsatt til friområde. Arealet skal opparbeides med belegningsstein. f_FRI1 er felles for gbnr 200/1308, 200/1310, 200/1070 og 204/1. Området skal være offentlig tilgjengelig. Innenfor f_FRI1 og o_FRI2 er det ikke tillatt med tiltak eller installasjoner som kan være til hinder for rømningsvei fra felt T1.

4.3.9 SIKRINGS-, STØY-, OG FARESONER (§11-8A)

4.3.9.1 Frisiktsone H140_1-2
I områder med frisiktsone skal avkjørsler ha fri sikt på 0,5 meter over tilgrensende vegers plan.

4.3.10 VILKÅR FOR BRUK AV AREALER, BYGNINGER OG ANLEGG – BESTEMMELSESOMRÅDE #1-4
Bestemmelsesområde #1-3 angir maksimalt tillatt mønehøyde for bebyggelse innenfor T1:

- Innenfor #1 k+32
- Innenfor #2 k+26
- Innenfor #3 k+21

Bestemmelsesområde #4 angir avgrensningen av buffersone mot Nygaten 2. Innenfor avgrensningen av #4 skal det etableres grøntfelt og beplantning. Adkomst og tilgang til brannhydrant skal ivaretas.

4.3.11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER - FØR MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Før det gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor T1 og #3 skal utomhusarealene innenfor o_P1, o_P3, f_P2, f_P4, f_GT1, o_GT2, f_FRI1 og o_FRI2 være ferdig opparbeidet, i tråd med situasjonsplan O01 datert 27.01.2022.

4.4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER: GÅGATE, FORTAU, PLASS, GANG/SYKKELVEI OG KJØREVEIER.

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.

4.4.2 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 Møllerheiatunnellen er gjennomført, hvoretter T5 inngår i Spesialområde: bevaringsformål, mrk. V38.

4.4.3 LEKEAREAL:
I gågateområde kan etableres lekeareal, med sandkasse, gynge o.l.

4.5 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE: HAVNEFORMÅL H 1 (SJØAREAL).

4.5.1 BRUK:
I området skal ikke etableres småbåthavner med flytebrygger.

4.6 FRIOMRÅDE: PARK, TUROMRÅDE, TURVEI F 1 - F 6.

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, gynge o.l. Luftspenn, master og fellesantenner 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 avkjørsler 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: TOMTEUTNYTTELSE:
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 utnytting, 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 20m². 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
15.11.2022 Endring felt O4 og del av felt F3

REGULERINGSPLAN FOR GRIMSTAD SENTRUM

REGULERINGSBESTEMMELSER

INNHOLD:

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:

TYPE OMRÅDE	FORMÅL	BENEVNELSE
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
	Havneformål	H 1

FRIOMRÅDER	Parker, turveier	F 1 - 6
	Friområde sjø	FS 1
	Tursti	
	Tursti/felles avkjørsel	
SPESIALOMRÅDER	Antikvarisk/kulturhistorisk bevaringsområder med tilleggs-betegnelse 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 trafikkforholdene for funksjonshemmede, fotgjengere og bilister.

3.1 REGULERINGSBESTEMMELSENES 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 stedegne trearkitekturen. Forandringer på eksisterende bygg skal innordne seg hustes egenart. 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 naboområder, 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 områdegrenser, til å omfatte bare en del av område eller også å omfatte f.eks. deler av tilstøtende områder, tilliggende gater, plasser m.v. Rådet kan på eget initiativ utarbeide bebyggelsesplan. Bebyggelsesplan behandles i samsvar med PBL § 28-2.

3.10 TEMPOPLANER:
Bygningsrådet kan kreve en forpliktende tempoplan for tidsrom og rekkefølger for gjennomføring av utbyggingen av et bebyggelsesplanområde , 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 20m² areal. Dobbeltgarasjer 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 områdegrenser. Mot fylkes- og riksveier fastsettes byggelinjen etter at Veisjefen har gitt uttalelse. Eksisterende plassdannelser, 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 etajeplan, 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 tilbaketrukket.

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 ytterveggens 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 tilfredsstille kravet både mot fortau/gate og mot gårdsplass/tun.

Når bygningen er frittliggende, måles mønehøyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I tett bymessig bebyggelse skal mønehøyden tilfredsstille kravet både mot fortau/gate og mot gårdsplass/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 bygningsmassen ikke skal være for massiv i fasadeuttrykk.

Mønehøyde på bygningsmasse 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 byggeskikk.

3.20 TAKFORM OG TAKPLAN. TAKTERRASSER:
Bygninger skal ha saltak. Valming og avledede 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 inntrekninger i takflaten, det være seg ved gavl, 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. Takterrasser er ikke tillatt, heller ikke terrasser etablert som inntrekninger i takflaten.

Innenfor område N3a og N3b tillates terrasser mellom sprang i tilbaketrukkene 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 lengere tid enn 3 mnd., skal ikke foregå på en måte som etter Bygningsrådets skjønn er skjemmende.

3.25 INNHEGNINGER OG MURER:
Bygningsrådet skal godkjenne dimensjonering og utforming av murer og innhegninger.

3.26 UTVENDIG BELYSNING:
Belysningsarmaturer på bygninger og ved offentlig trafikkområder bør samstemmes, slik at utebelysningen innenfor et område blir både hensiktsmessig og helhetlig.

KAP. 4: SPESIELLE BESTEMMELSER.

4.1 BYGGEOMRÅDE: BOLIGFORMÅL B 1 - B 34.

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.

4.1.2 LEKEPLASSER OG FRIAREALER:
I etthvert 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.

4.1.3 STØYSKJERMING:
Før tillatelse til bygging eller omdisponering til boligformål blir gitt, skal det utarbeides en støyvurdering iht. gjeldende retningslinjer. Nødvendige skjermingstiltak i form av fasadeisolering o.a. for å få akseptable innendørs lydforhold i boligene, skal gjennomføres i samsvar med gjeldende normer.

4.1.4 ADKOMST TIL B35:
Boligområde B35 skal ha kjøreadkomst via næringsområde N1.

4.2 BYGGEOMRÅDE: NÆRINGSFORMÅL N 1 - N 16.

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.

4.2.2 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.

4.2.3 SJENERENDE VIRKSOMHET:
I området kan ikke oppføres bygninger, eller eksisterende bygninger bruksendres, til næringsformål som ved lukt, støy, trafikk m.v., sjenerer nærmiljøet.

4.3 BYGGEOMRÅDE: OFFENTLIGE BYGNINGER O 1 - O 8, O 10.

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 (Sjømannshjemmet)	- bolig- og institusjonsformål, barnehage.
O6 (Damskipsbrygga)	- turismeorientert service.
O7 (Rutebilområdet)	- posthus, politistasjon o.a. offentlige formål, service.
O8 (Torskeholmen)	- hurtigbåthavn, fiskerihavn, sjøorienterte kulturaktiviteter, sjøbad og endel handel, service- og kontorvirksomhet.
O10 (Kirkeheia)	- Grimstad kirke, park og friluftsscene.

4.4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER: GÅGATE, FORTAU, PLASS, GANG/SYKKELVEI OG KJØREVEIER.

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.

4.4.2 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 Møllerheiatunnellen er gjennomført, hvoretter T5 inngår i Spesialområde: bevaringsformål, mrk. V38.

4.4.3 LEKEAREAL:

I gågateområde kan etableres lekeareal, med sandkasse, gynge o.l.

4.5 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE: HAVNEFORMÅL H 1 (SJØAREAL).

4.5.1 BRUK:

I området skal ikke etableres småbåthavner med flytebrygger.

4.6 FRIOMRÅDE: PARK, TUROMRÅDE, TURVEI F 1 - F 6.

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, gynge o.l. Luftspenn, master og fellesantenner 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 avkjørsler 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: TOMTEUTNYTTELSE:
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 utnytting, 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 20m². 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)

REGULERINGSPLAN FOR GRIMSTAD SENTRUM

REGULERINGSBESTEMMELSER

INNHOLD:

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:

TYPE OMRÅDE	FORMÅL	BENEVNELSE
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
	Havneformål	H 1
FRIOMRÅDER	Parker, turveier	F 1 - 6
	Friområde sjø	FS 1
	Tursti	
	Tursti/felles avkjørsel	
SPESIALOMRÅDER	Antikvarisk/kulturhistorisk bevaringsområder med tilleggs-betegnelse 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 ogmuligheter i planområdet.
2. Å legge til rette for næringsvirksomhet, bosetting og kulturelle aktiviteter i et balansertforhold.
3. Å bedre trafikkforholdene for funksjonshemmede, fotgjengere og bilister.

3.1 REGULERINGSBESTEMMELSENES 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 stedegne 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 naboområder, 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 områdegrenser, til å omfatte bare en del av område eller også å omfatte f.eks. deler av tilstøtende områder, tilliggende 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 20m² areal. Dobbeltgarasjer 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.

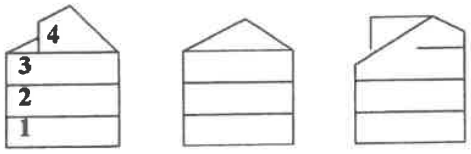
3.14 GRAD AV UTNYTTING: TOMTEUTNYTTELSE (Tu):
Tu, angitt på plankartet, er den forutsatte tomteutnyttelse, dvs. forutsatt bruksareal i prosent av tomtens areal. Bruksareal beregnes etter Norsk Standard 3940 med byggeforskriftenes tillegg. Bruksareal under terreng medregnes ikke ved beregning av Tu. Tomtens 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 områdegrenser. Mot fylkes- og riksveier fastsettes byggelinjen etter at Veisjefen har gitt uttalelse. Eksisterende plassdannelser, 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 tilbaketrukket.



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 ytterveggens 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 tilfredsstille kravet både mot fortau/gate og mot gårdsplass/tun.
Når bygningen er frittliggende, måles mønehøyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I tett bymessig bebyggelse skal mønehøyden tilfredsstille kravet både mot fortau/gate og mot gårdsplass/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 bygningsmassen ikke skal være for massiv i fasadeuttrykk.

Mønehøyde på bygningsmasse 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 byggeskikk.

3.20 TAKFORM OG TAKPLAN. TAKTERRASSER:
Bygninger skal ha saltak. Valming og avledede 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 inntrekninger i takflaten, det være seg ved gavl, 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. Takterrasser er ikke tillatt, heller ikke terrasser etablert som inntrekninger i takflaten.

Innenfor område N3a og N3b tillates terrasser mellom sprang i tilbaketrukkene 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 skjemmende.

3.25 INNHEGNINGER OG MURER:
Bygningsrådet skal godkjenne dimensjonering og utforming av murer og innhegninger.

3.26 UTVENDIG BELYSNING:
Belysningsarmaturer på bygninger og ved offentlig trafikkområder bør samstemmes, slik at utebelysningen innenfor et område blir både hensiktsmessig og helhetlig.

KAP. 4: SPESIELLE BESTEMMELSER.

4.1 BYGGEOMRÅDE: BOLIGFORMÅL B 1 - B 34.

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.

4.1.2 LEKEPLASSER OG FRIAREALER:
I etthvert 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.

4.1.3 STØYSKJERMING:
Før tillatelse til bygging eller omdisponering til boligformål blir gitt, skal det utarbeides en støyvurdering iht. gjeldende retningslinjer. Nødvendige skjermingstiltak i form av fasadeisolering o.a. for å få akseptable innendørs lydforhold i boligene, skal gjennomføres i samsvar med gjeldende normer.

4.1.4 ADKOMST TIL B35:
Boligområde B35 skal ha kjøreadkomst via næringsområde N1.

4.2 BYGGEOMRÅDE: NÆRINGSFORMÅL N 1 - N 16.

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.

4.2.2 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.

4.2.3 SJENERENDE VIRKSOMHET:
I området kan ikke oppføres bygninger, eller eksisterende bygninger bruksendres, til næringsformål som ved lukt, støy, trafikk m.v., sjenerer nærmiljøet.

4.3 BYGGEOMRÅDE: OFFENTLIGE BYGNINGER O 1 - O 8, O 10.

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 (Sjømannshjemmet)	- bolig- og institusjonsformål, barnehage.
O6 (Damskipsbrygga)	- turismeorientert service.
O7 (Rutebilområdet)	- posthus, politistasjon o.a. offentlige formål, service.
O8 (Torskeholmen)	- hurtigbåthavn, fiskerihavn, sjøorienterte kulturaktiviteter, sjøbad og endel handel, service- og kontorvirksomhet.
O10 (Kirkeheia)	- Grimstad kirke, park og friluftsscene.

4.4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER: GÅGATE, FORTAU, PLASS, GANG/SYKKELVEI OG KJØREVEIER.

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.

4.4.2 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 Møllerheiatunnellen er gjennomført, hvoretter T5 inngår i Spesialområde: bevaringsformål, mrk. V38.

4.4.3 LEKEAREAL:
I gågateområde kan etableres lekeareal, med sandkasse, gynge o.l.

4.5 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE: HAVNEFORMÅL H 1 (SJØAREAL).

4.5.1 BRUK:
I området skal ikke etableres småbåthavner med flytebrygger.

4.6 FRIOMRÅDE: PARK, TUROMRÅDE, TURVEI F 1 - F 6.

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, gynge o.l. Luftspenn, master og fellesantenner 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 avkjørsler 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: TOMTEUTNYTTELSE:
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 utnytting, 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 20m². 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

Kommuneplan

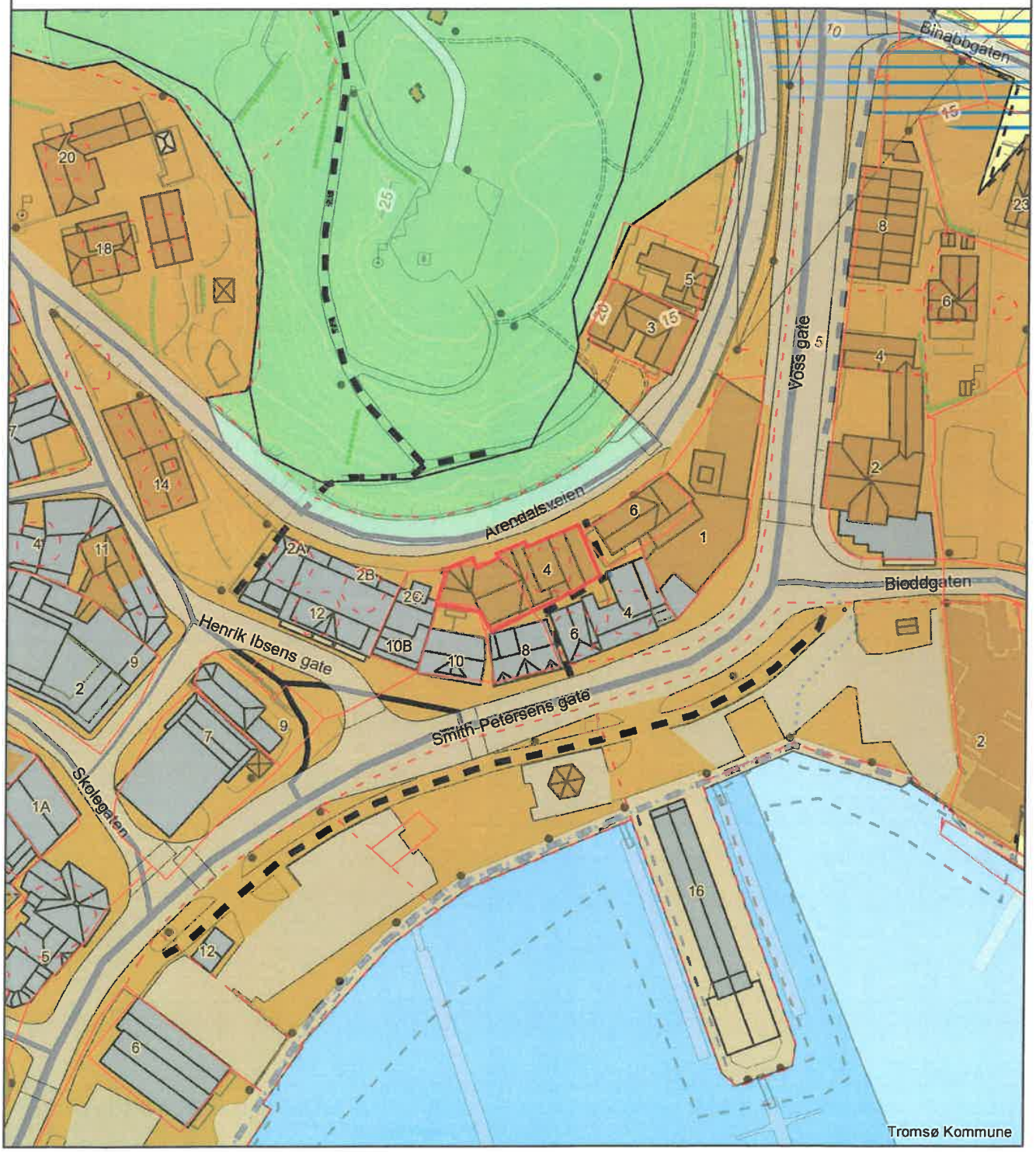
Adresse: Arendalsveien 4, 4878 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/350/0/1
Planident:
Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019
Plannavn: Grimstad
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0
Formål: Sentrumsformål nåværende

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-05-08



Tegnforklaring - Kommuneplan

KpJuridiskLinje
KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade
presentasjon

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

KpArealformalOmrade
KAO_Presentasjon

- Bebyggelse nåværende
- Bebyggelse framtidig
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Fritidsbebyggelse nåværende
- Fritidsbebyggelse framtidig
- Sentrumsformål nåværende
- Sentrumsformål framtidig
- Kjøpesenter nåværende
- Kjøpesenter framtidig
- Forretninger nåværende
- Forretninger framt
- Tjenesteyting nåværende
- Tjenesteyting framtidig
- Fritids - og turistmål nåværende
- Fritids - og turistmål framtidig
- Råstoffutvinning nåværende
- Råstoffutvinning framtidig
- Næringvirksomhet nåværende
- Næringsvirksomhet framtidig
- Idrettsanlegg nåværende
- Idrettsanlegg framtidig
- Andre typer beb.anl.nåværende
- Andre typer beb.anl framtidig
- Uteoppholdsareal, nåværende
- Uteoppholdsareal, framtidig
- Grav - og urnelund nåværende
- Grav - og urnelund framt
- Komb beb.anl.form nåværende
- Komb beb. anl. form framtidig
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Veg nåværende
- Veg framtidig
- Lufthavn nåværende
- Lufthavn framtidig
- Havn nåværende
- Havn framtidig
- Kollektivknutepunkt nåværende
- Kollektivknutepunkt framt
- Parkeringsplass nåværende
- Parkering framtidig
- Trase for tekn infrastruktur nåværende
- Kombinert formål, nåværende
- Kombinert formål, framtidig
- Grønnstruktur nåværende
- Grønnstruktur framtidig
- Naturområde nåværende
- Naturområde framtidig
- Turdrag nåværende
- Friområde nåværende
- Friområde framtidig
- Park nåværende
- Park framtidig
- LNRF, nåv.
- LNRF nåværende
- LNRF tiltak for stedb.næring nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. framtidig
- LNRF spredt boligbeb. nåværende
- LNRF spredt boligbeb. framtidig
- LNRF spredt fritidsbeb. nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands framtidig
- Sjø og vassdr ferdsel nåværende
- Sjø og vassr farleder nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn framtidig
- Sjø og vassdr fiske nåværende
- Sjø og vassdr akvakultur nåværende
- Sjø og vassdr., drikkevann, nåv.
- Sjø og vassdr naturomr nåværende
- Sjø og vassdr naturomr framtidig
- Sjø og vassdr friluftsomr nåværende
- Sjø og vassdr friluftsomr framtidig
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framt

Kommunedelplan

Adresse: Arendalsveien 4, 4878 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/350/0/1
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

Formål:

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2024-05-08

Grimstad kommune

Tegnforklaring - Kommunedelplan

Hensynssonegrense
Kommunedelplangrense

Hensynssoneområde

Kp Sikringssone
Kp Faresone
Kp Støysone
Kp Infrastruktursone
Kp Angitt hensynssone
Kp Båndleggingssone
Kp Gjennomføringssone
Kp Detaljeringssone

Samferdsel punkt

Kollektivknutepunkt (tunnel) F
Kollektivknutepunkt F
Kollektivknutepunkt (tunnel) N
Kollektivknutepunkt (bru) F
Kollektivknutepunkt N
Kollektivknutepunkt (bru) N
Vegkryss (tunnel) F
Vegkryss F
Vegkryss (tunnel) N
Vegkryss (bru) F
Vegkryss N
Vegkryss (bru) N

Samferdsel linjer

Motorferdsel i utmark F
Motorferdsel i utmark N
Småbåtled F
Småbåtled N
Skipsled F
Skipsled N
Kollektivtrase (tunnel) F
Kollektivtrase F
Kollektivtrase (bru) F
Kollektivtrase (tunnel) N
Kollektivtrase N
Kollektivtrase (bru) N
Taubane F
Taubane N
Sporveg (tunnel) F
Sporveg F
Sporveg (tunnel) N
Sporveg (bru) F
Sporveg N
Sporveg (bru) N
Bane (tunnel) F
Bane F
Bane (tunnel) N
Bane (bru) F
Bane N
Bane (bru) N
Skitrekk F
Skitrekk N
Turvegtrase F
Turvegtrase (tunnel) N
Turvegtrase (bru) F
Turvegtrase N
Turvegtrase (bru) N
Turvegtrase (tunnel) F
Gangveg (tunnel) F
Gangveg F
Gangveg (tunnel) N
Gangveg (bru) F
Gangveg N
Gangveg (bru) N
Sykkelveg (tunnel) F
Sykkelveg F
Sykkelveg (tunnel) N
Sykkelveg (bru) F
Sykkelveg N
Sykkelveg (bru) N
Gang-/sykkelveg (tunnel) F
Gang-/sykkelveg F
Gang-/sykkelveg (tunnel) N
Gang- sykkelveg (bru) F
Gang- sykkelveg N
Gang- sykkelveg (bru) N
Adkomstveg (tunnel) F
Adkomstveg F
Adkomstveg (tunnel) N
Adkomstveg (bru) F
Adkomstveg N
Adkomstveg (bru) N
Samleveg (tunnel) F
Samleveg F
Samleveg (tunnel) N
Samleveg (bru) F
Samleveg N
Samleveg (bru) N
Hovedveg (tunnel) F
Hovedveg F
Hovedveg (tunnel) N
Hovedveg (bru) F
Hovedveg N
Hovedveg (bru) N
Fjernveg (tunnel) F
Fjernveg F
Fjernveg (tunnel) N
Fjernveg (bru) F
Fjernveg N
Fjernveg (bru) N
Vegnett (tunnel) F
Vegnett F
Vegnett (tunnel) N
Vegnett (bru) F
Vegnett N
Vegnett (bru) N

Vedlegg	Side	- av
C -		

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarselet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom/ byggested	200	711					Grimstad
	Adresse: Henrik Ibsensgate 10B				Postnr.: 4878	Poststed: Grimstad	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr. 200	Bnr. 350	Festenr.	Seksjonsnr. 1	Eiers/festers navn: Searoads Eiendom AS		Dato sendt e-post
Adresse: Arendalsv. 4				Adresse: Guldmandsv. 20		Kvittering vedlegges
Postnr. 4878	Poststed: Grimstad			Postnr. 4876	Poststed: Grimstad	Poststedets reg nr.
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for ☒ samtykke til tiltaket	Dato 28/5-24	Sign. Searoads Eiendom AS Hilde T. Røinas

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr. 200	Bnr. 350	Festenr.	Seksjonsnr. 2	Eiers/festers navn: Searoads Eiendom AS		Dato sendt e-post
Adresse: Arendalsv. 4				Adresse: Guldmandsv. 20		Kvittering vedlegges
Postnr. 4878	Poststed: Grimstad			Postnr. 4876	Poststed: Grimstad	Poststedets reg.nr. Hilde T. Røinas
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for ☒ samtykke til tiltaket	Dato 28/5-24	Sign. HILDE THORSEN RØINÅS EIENDOMSMEGLER MNEF

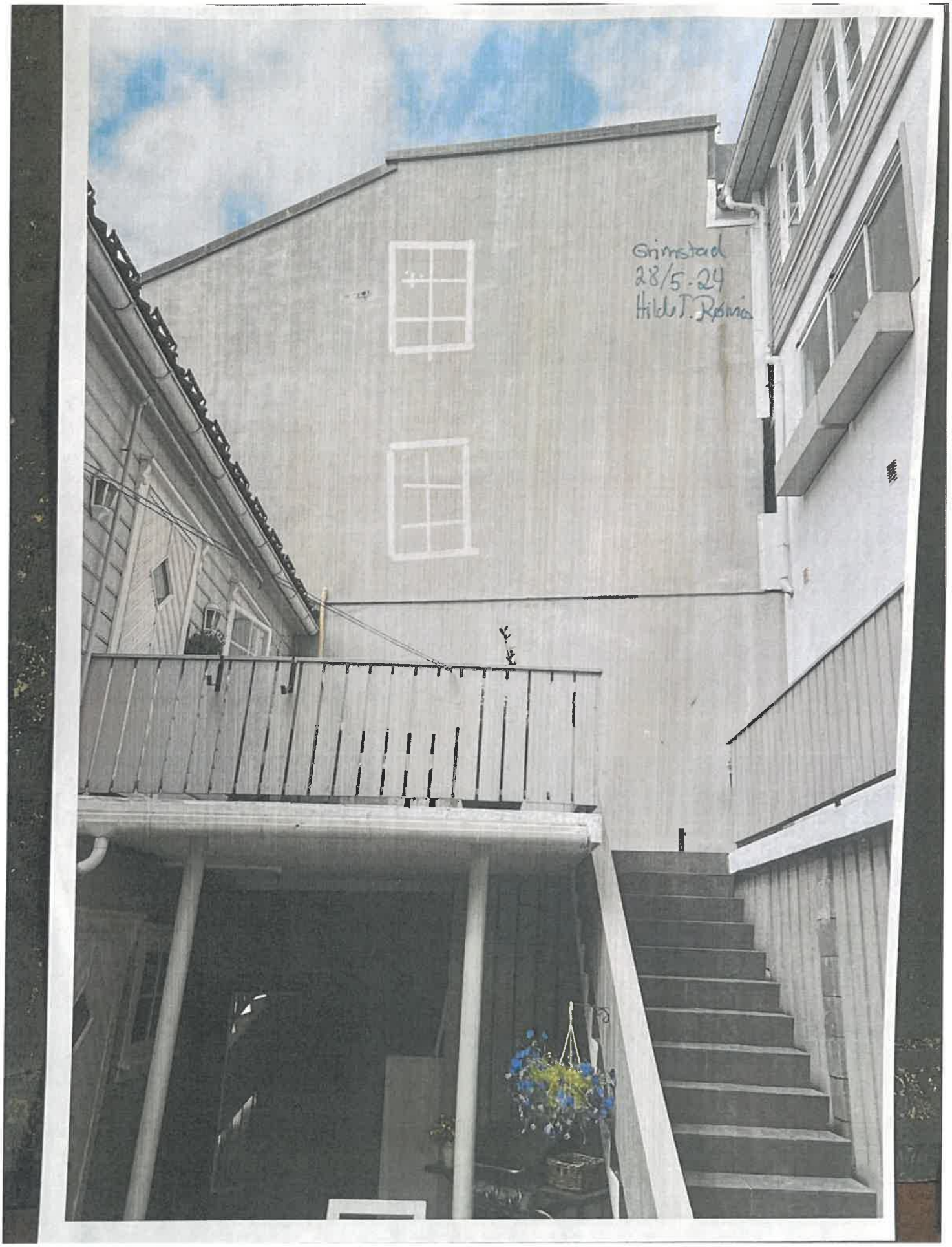
Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr. 200	Bnr. 710	Festenr.	Seksjonsnr. 2	Eiers/festers navn: Searoads Eiendom AS		Dato sendt e-post
Adresse: Henrik Ibsensgate 10 A				Adresse: Guldmandsv. 20		Kvittering vedlegges
Postnr. 4878	Poststed: Grimstad			Postnr. 4876	Poststed: Grimstad	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for ☒ samtykke til tiltaket	Dato 28/5-24	Sign. Hilde T. Røinas

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr. 200	Bnr. 710	Festenr.	Seksjonsnr. 3	Eiers/festers navn: Searoads Eiendom AS		Dato sendt e-post
Adresse: Henrik Ibsensgate 10 A				Adresse: Guldmandsv. 20		Kvittering vedlegges
Postnr. 4878	Poststed: Grimstad			Postnr. 4876	Poststed: Grimstad	Poststedets reg nr.
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for ☒ samtykke til tiltaket	Dato 28/5-24	Sign. Hilde T. Røinas

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr. 200	Bnr. 350	Festenr.	Seksjonsnr. 7	Eiers/festers navn: Cehili AS		Dato sendt e-post
Adresse: Arendalsv. 4				Adresse: Guldmandsv. 20		Kvittering vedlegges
Postnr. 4878	Poststed: Grimstad			Postnr. 4876	Poststed: Grimstad	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for ☒ samtykke til tiltaket	Dato 28/5-24	Sign. For Cehili AS Hilde T. Røinas

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger:_____ Sign.


Grimstad
28/5-24
Hilde T. Rønnia

30.05.2022 18:46:40

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

HALVORSEN ARKITEKTER AS
www.halvorsenarkitekter.no
mail: morten@sverrehalvorsen.no - mob: 917 91 577
ole.einar@sverrehalvorsen.no - mob: 926 89 083
joana@sverrehalvorsen.no - mob: 940 17 269

Designet av: HAAS

Tegnet av: HAAS

Prosjekt: Henrik Ibsensgate 10

Prosjektadresse: Grimstad

Tegningsnavn: Perspektiv

Areal og mål må ansees som veiledende

Tegningsstatus: Skisseprosjekt

Tiltakshaver: Searoads Eiendom AS
Guldmandsveien 20 Grimstad

Dato:	Byggnr:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
30-05-2022	Etasje:			7307

Målestokk:	Ark:	Tegningsnr.:	Vedleggnr.:
	A3	E2	

30.05.2022 18:51:25

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Konfr.

HALVORSEN ARKITEKTER AS
www.halvorsenarkitekter.no
mail: morten@sverrehalvorsen.no - mob: 917 91 577
ole.einar@sverrehalvorsen.no - mob: 928 89 083
joana@sverrehalvorsen.no - mob: 940 17 269

Designet av: HAAS

Tegnet av: HAAS

Prosjekt: Henrik Ibsensgate 10

Prosjektadresse: Grimstad

Tegningsnavn: Plan 4. Etg

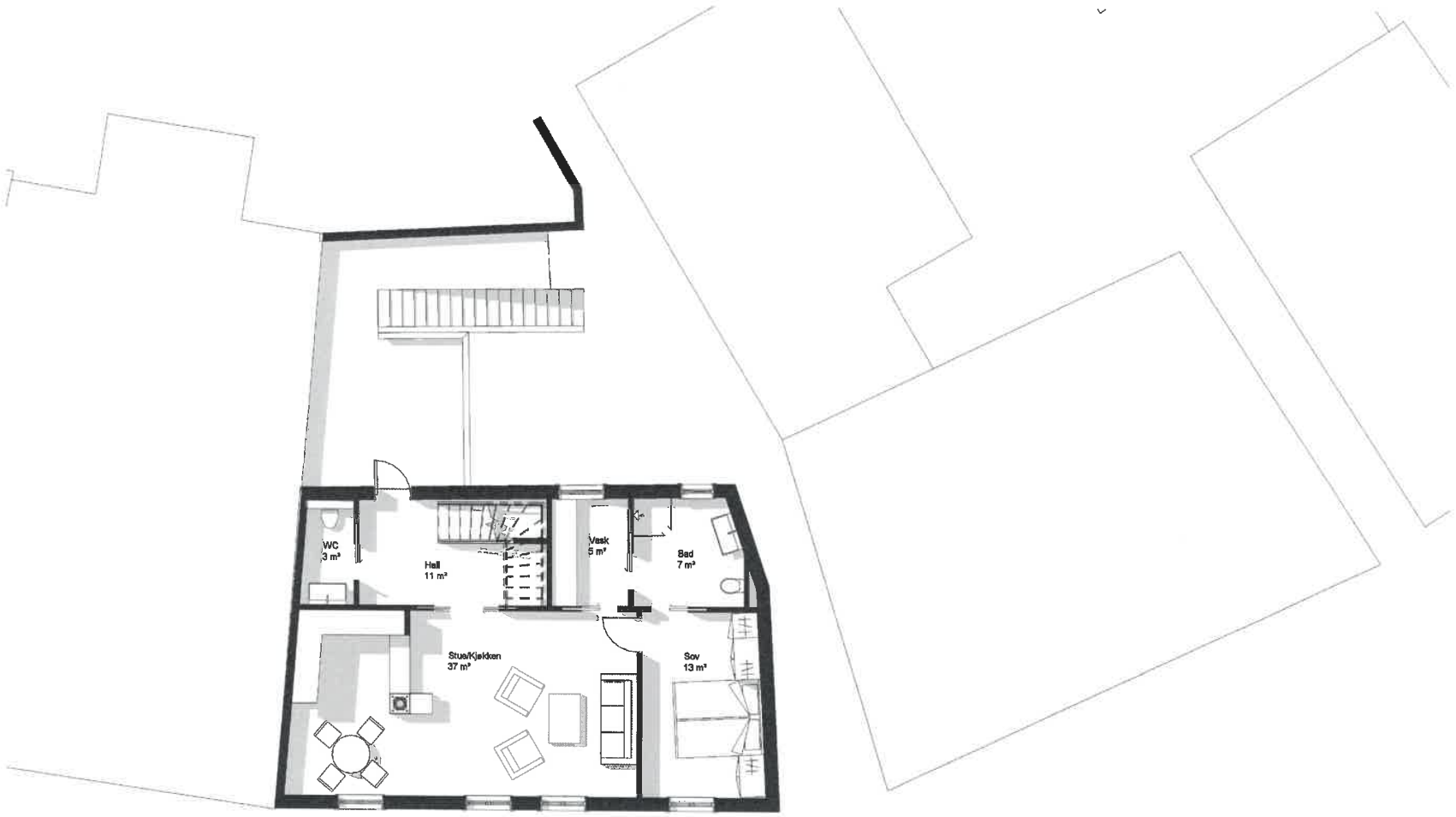
Areal og mål må ansees som veiledende

Tegningsstatus: Skisseprosjekt

Tiltakshaver: Searoads Eiendom AS
Guldmandsveien 20 Grimstad

Dato:	Byggnr: / Etasje:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
30-05-2022				7307

Målestokk:	Ark:	Tegningsnr.:	Vedleggnr.:
1 : 100	A3	E5	



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

30.05.2022 18:46:40

HALVORSEN ARKITEKTER AS
www.halvorsenarkitekter.no
mail: morten@sverrehalvorsen.no - mob: 917 91 577
ole.einar@sverrehalvorsen.no - mob: 928 89 083
joana@sverrehalvorsen.no - mob: 940 17 269

Designet av: HAAS

Tegnet av: HAAS

Prosjekt: Henrik Ibsensgate 10

Prosjektadresse: Grimstad

Tegningsnavn: Plan 3. Etg

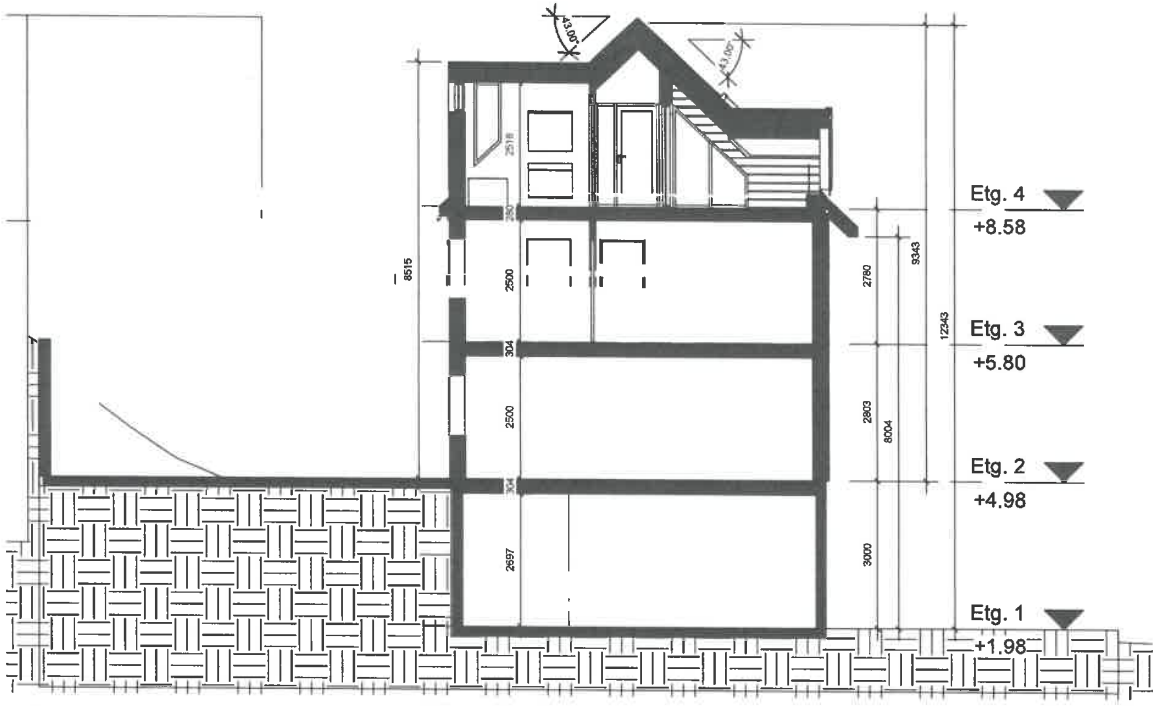
Areal og mål må ansees som veiledende

Tegningsstatus: Skisseprosjekt

Tiltakshaver: Searoads Eiendom AS
Guldmandsveien 20 Grimstad

Dato:	Byggnr:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
30-05-2022	Etasje:			7307

Målestokk:	Ark:	Tegningsnr.:	Vedleggnr.:
1 : 100	A3	E4	



Snitt A-A'

1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

30.05.2022 18:46:47

HALVORSEN ARKITEKTER AS
www.halvorsenarkitekter.no
mail: morten@sverrehalvorsen.no - mob: 917 91 577
ole.einar@sverrehalvorsen.no - mob: 928 89 083
joana@sverrehalvorsen.no - mob: 940 17 269

Designet av: HAAS

Tegnet av: HAAS

Prosjekt: Henrik Ibsensgate 10

Prosjektadresse: Grimstad

Tegningsnavn: Snitt A-A

Areal og mål må ansees som veiledende

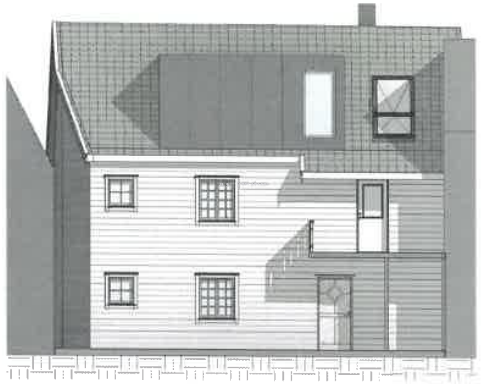
Tegningsstatus: Skisseprosjekt

Tiltakshaver: Searoads Eiendom AS
Guldmandsveien 20 Grimstad

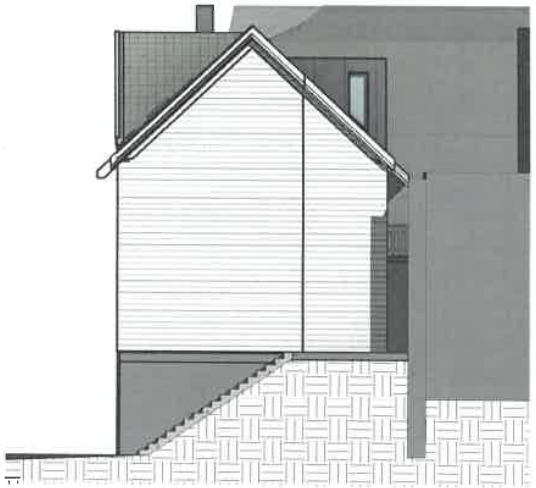
Dato:	Byggnr:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
30-05-2022	Etasje:			7307

Målestokk:	Ark:	Tegningsnr.:	Vedleggnr.:
1 : 100		E6	

Fasade Sør
1 : 100



Fasade Nord
1 : 100



Fasade Øst
1 : 100

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
	E1	

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
	E1	

HALVORSEN
ARKITEKTER AS
www.halvorsenarkitekter.no

Ark format	Tegningsstatus:
A2	Skisseprosjekt

Prosjekt
Henrik Ibsensgate 10

Prosjektadresse
Grimstad

Tiltakshaver
Searoads Eiendom AS
Guldmandsveien 20 Grimstad

Tegningsnavn
Fasader Nord, Øst, Sør og Vest

Gnr:	Bnr:	Byggnr:	Etasje:

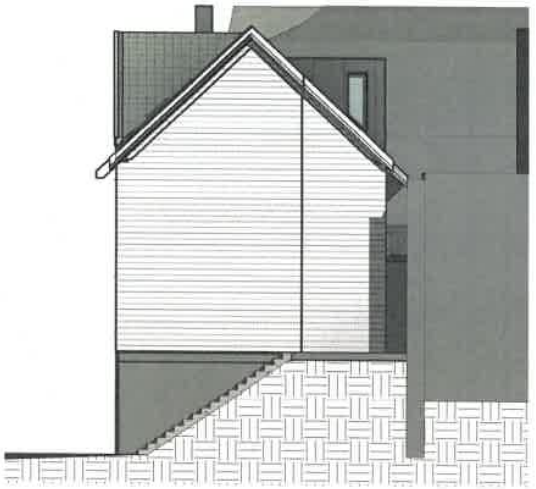
Dato:	Tegnet av:	Designet av:	Prosjektnr.:
30-05-2022	HAAS	HAAS	7307

Målestokk:	Tegningsnr.:	Vedleggnr:
1 : 100	E1	

30.05.2022 18:50:42

Fasade Sør
1 : 100

Fasade Nord
1 : 100



Fasade Øst
1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
	E1	

HALVORSEN
ARKITEKTER AS
www.halvorsenarkitekter.no

Ark format	Tegningsstatus:
A2	Skisseprosjekt

Prosjekt
Henrik Ibsensgate 10

Prosjektadresse
Grimstad

Tiltakshaver:
Searoads Eiendom AS
Guldmandsveien 20 Grimstad

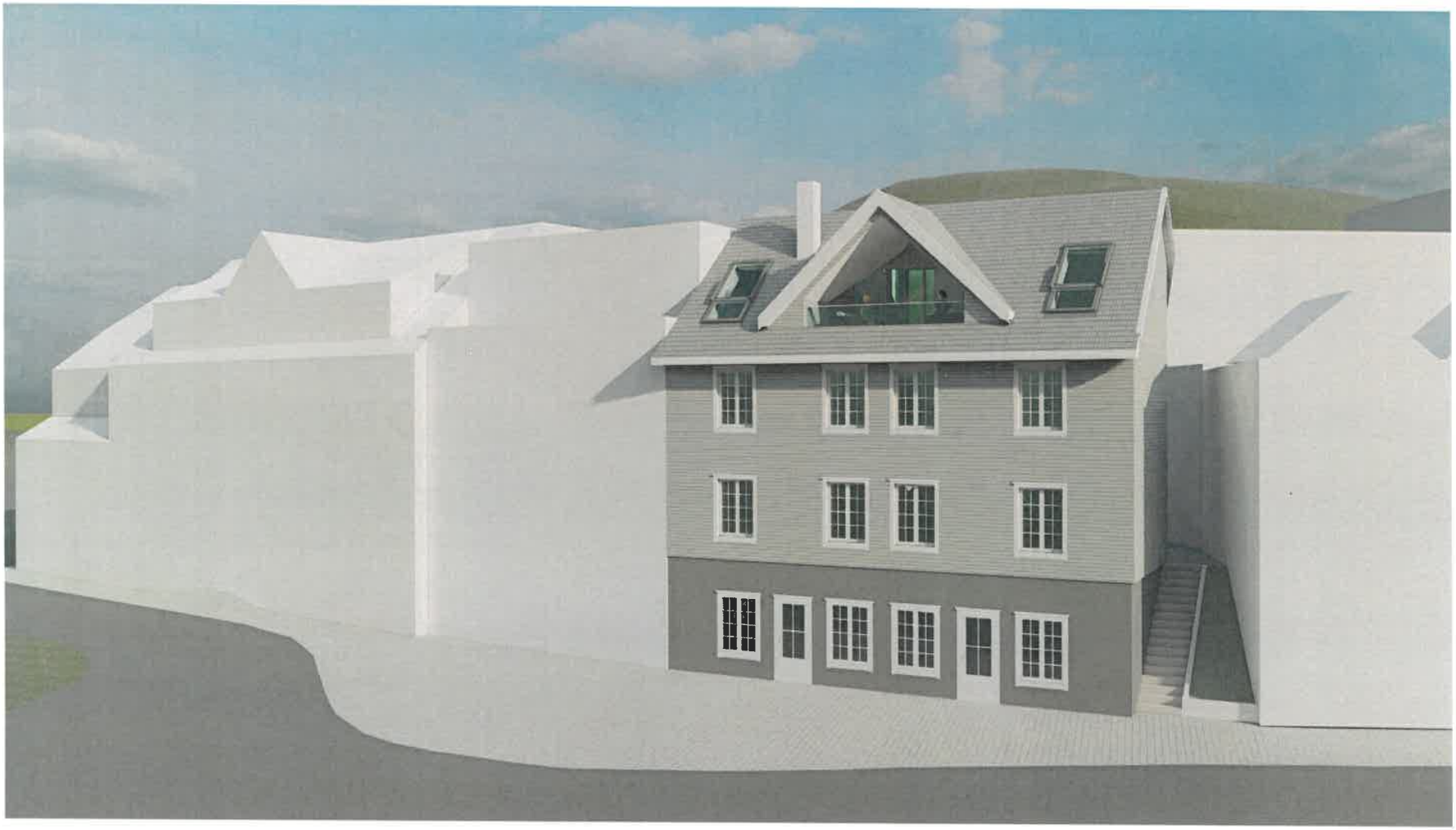
Tegningsnavn
Fasader Nord, Øst, Sør og Vest

Gnr:	Bnr:	Bygnr:	Etasje:

Dato:	Tegnet av:	Designet av:	Prosjektnr.:
30-05-2022	HAAS	HAAS	7307

Målestokk:	Tegningsnr.:	Vedleggnr:
1 : 100	E1	

30.05.2022 18:50:42



Areal og mål må ansees som veiledende

Tegningsstatus: Skisseprosjekt

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

HALVORSEN ARKITEKTER AS
www.halvorsenarkitekter.no
mail: morten@sverrehalvorsen.no - mob: 917 91 577
ole.einar@sverrehalvorsen.no - mob: 928 89 083
joana@sverrehalvorsen.no - mob: 940 17 269

Designet av: HAAS

Tegnet av: HAAS

Prosjekt: Henrik Ibsensgate 10

Prosjektadresse: Grimstad

Tegningsnavn: Perspektiv

Tiltakshaver: Searoads Eiendom AS
Guldmandsveien 20 Grimstad

Dato:	Byggnr:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
30-05-2022	Etasje:			7307

Målestokk:	Ark:	Tegningsnr.:	Vedleggnr.:
	A3	E2	

30.05.2022 18:46:40

30.05.2022 18:51:25

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

HALVORSEN ARKITEKTER AS
www.halvorsenarkitekter.no
mail: morten@sverrehalvorsen.no - mob: 917 91 577
ole.einar@sverrehalvorsen.no - mob: 928 89 083
joana@sverrehalvorsen.no - mob: 940 17 269

Designet av: HAAS

Tegnet av: HAAS

Prosjekt: Henrik Ibsensgate 10

Prosjektadresse: Grimstad

Tegningsnavn: Plan 4. Etg

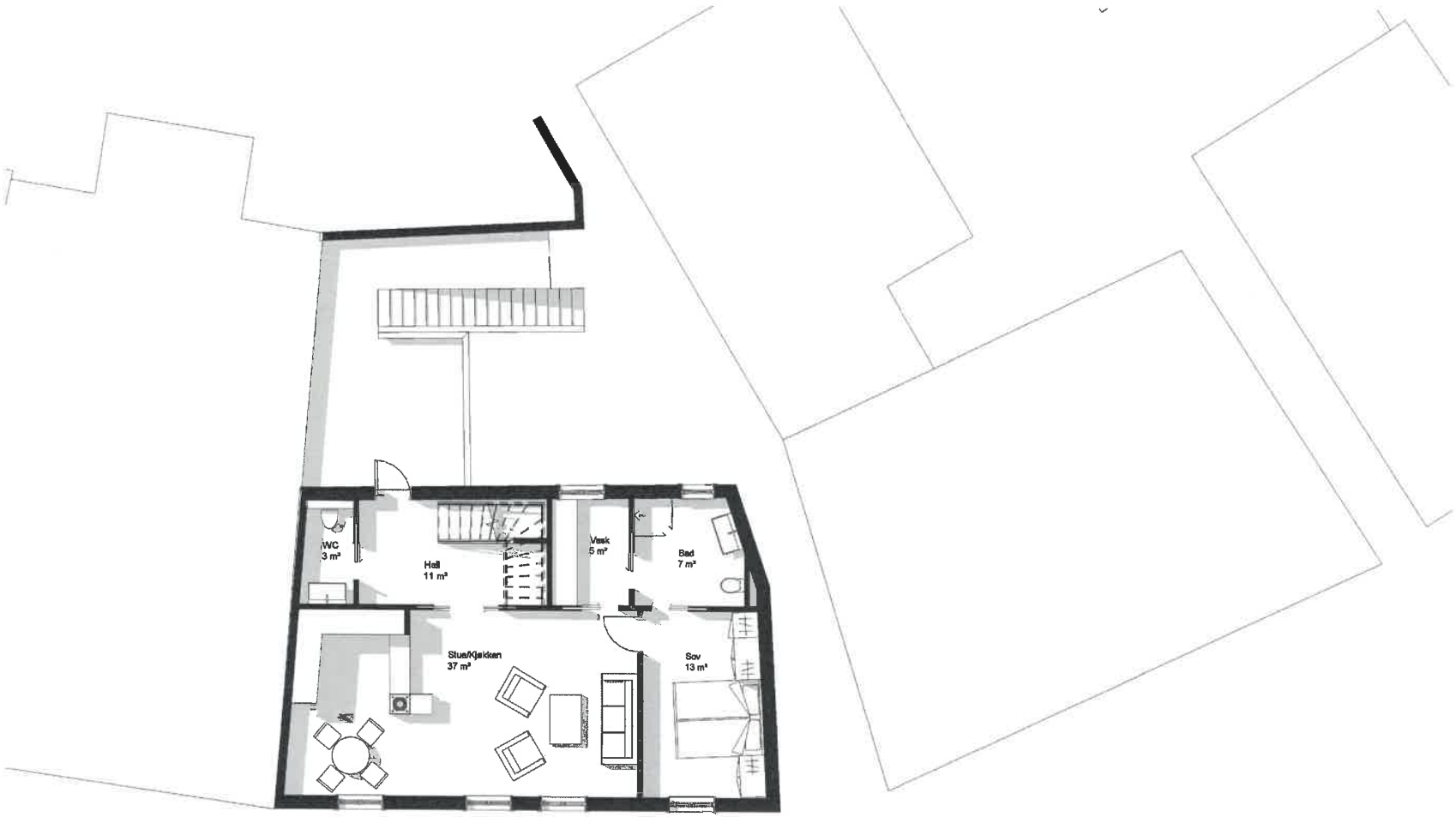
Areal og mål må ansees som veiledende

Tegningsstatus: Skisseprosjekt

Tiltakshaver: Searoads Eiendom AS
Guldmandsveien 20 Grimstad

Dato:	Byggnr: / Etasje:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
30-05-2022				7307

Målestokk:	Ark:	Tegningsnr.:	Vedleggnr.:
1 : 100	A3	E5	



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

30.05.2022 18:46:40

HALVORSEN ARKITEKTER AS
www.halvorsenarkitekter.no
mail: morten@sverrehalvorsen.no - mob: 917 91 577
ole.einar@sverrehalvorsen.no - mob: 928 89 083
joana@sverrehalvorsen.no - mob: 940 17 269

Designet av: HAAS

Tegnet av: HAAS

Prosjekt: Henrik Ibsensgate 10

Prosjektadresse: Grimstad

Tegningsnavn: Plan 3. Etg

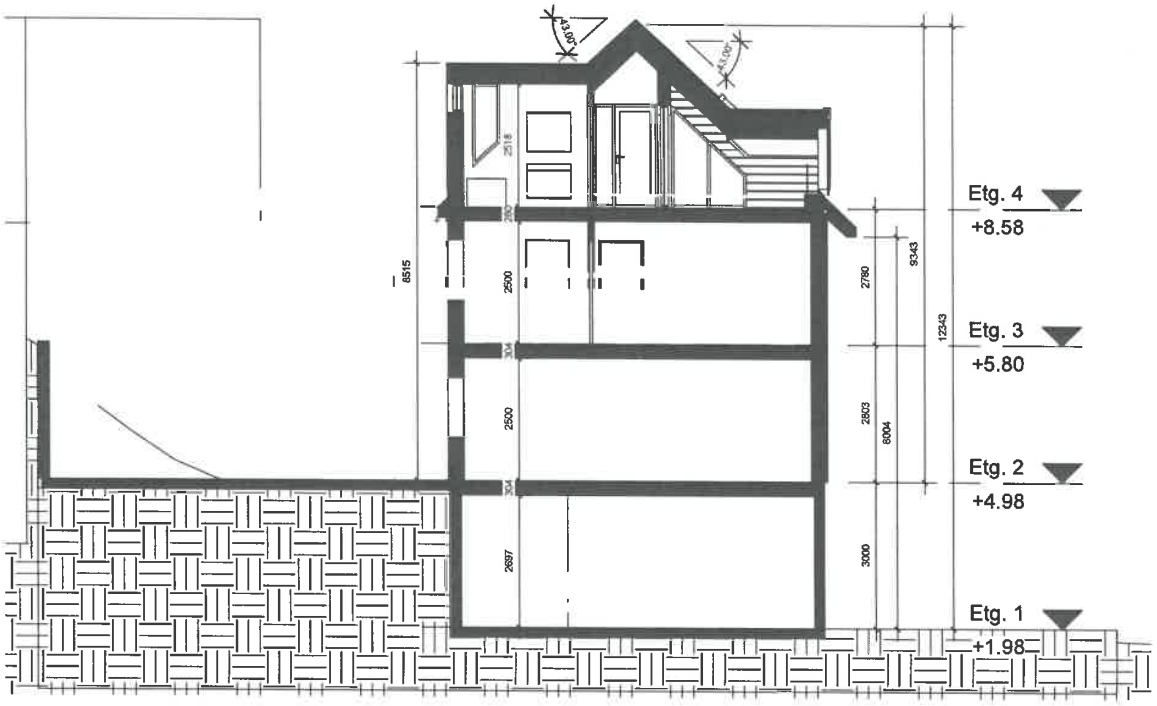
Areal og mål må ansees som veiledende

Tegningsstatus: Skisseprosjekt

Tiltakshaver: Searoads Eiendom AS
Guldmandsveien 20 Grimstad

Dato:	Byggnr: / Etasje:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
30-05-2022				7307

Målestokk:	Ark:	Tegningsnr.:	Vedleggnr.:
1 : 100	A3	E4	



Snitt A-A'

1 : 100

30.05.2022 18:46:47

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

HALVORSEN ARKITEKTER AS
www.halvorsenarkitekter.no
mail: morten@sverrehalvorsen.no - mob: 917 91 577
ole.einar@sverrehalvorsen.no - mob: 928 89 083
joana@sverrehalvorsen.no - mob: 940 17 269

Designet av: HAAS

Tegnet av: HAAS

Prosjekt: Henrik Ibsensgate 10

Prosjektadresse: Grimstad

Tegningsnavn: Snitt A-A

Areal og mål må ansees som veiledende

Tegningsstatus: Skisseprosjekt

Tiltakshaver: Searoads Eiendom AS
Guldmandsveien 20 Grimstad

Dato:	Byggnr: / Etasje:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
30-05-2022				7307

Målestokk:	Ark:	Tegningsnr.:	Vedleggnr.:
1 : 100		E6	

TINGLYST
16 APR. 2004
SAND TINGRETT
DAGBOKNR.: 2427

ERKLÆRING

Linda Vigeland, f.p.nr. og Eva Vitalis Sahlsten, f.p.nr.

har livsvarig rett til anviste parkeringsplasser tilsvarende plasser for motorsykler (i h.t. skisse) i garasjedelen på

gnr 200, bnr 350, Grimstad kommune. De plikter å delta i vedlikehold i h.t. sin brukerdel (til sammen 1/6-del).

Erklæringen kan tinglyses.

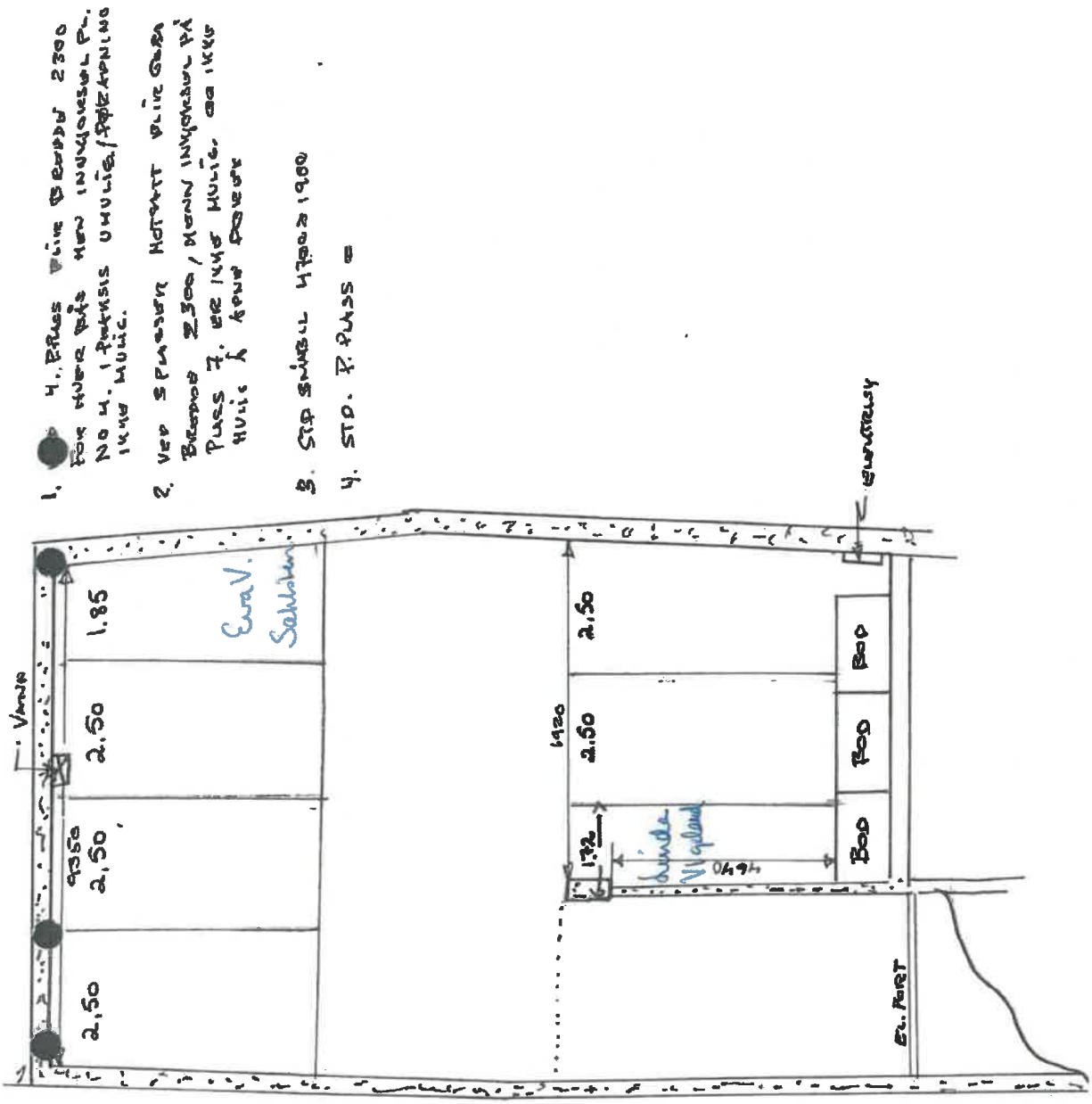
Grimstad, 16.4.04

For styret i Sameiet Arendalsveien 4, Grimstad,

Jan I. Birkeland Aud M. Andersen Anlaug J. Thorsen

Rette signaturer bekreftes:

Doknr: 2427 Tinglyst: 16.04.2004 Emb. 037
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Fremdalsveien 4
Grimstad
Parkering - Garasje
Skala 1:100

Notater

Notater

SAMEIET ARENDALSVEIEN 4

ÅRSREGNSKAP 2023	2023	2022
Inntekter:		
Innbetalt til felles og vedlikeholdsutgifter	60 920	62 062
Endring opptjent inntekt	(8 460)	26 748
Kundeutbytte Gjensidige	2 630	2 585
Renteinntekter	9	9
Sum inntekter	**55 099**	**91 404**
Utgifter:		
Strøm	2 357	5 112
Vedlikehold	36 807	22 319
Kontingent Huseierenes Landsforb.	1 990	1 890
Forsikringspremie	29 373	24 405
Bankomkostninger	65	260
Honorar	10 088	7 951
Diverse	299	525
Sum utgifter	**80 979**	**62 462**
Årsresultat	**(25 879)**	**28 942**

BALANSE:		
Eiendeler:		
Fordring eiere	17 588	26 048
Bankinnskudd Sparebanken Sør	16 902	34 321
Sum eiendeler	**34 489**	**60 369**
Gjeld:		
Påløpt kostnad	0	-
Sum gjeld	**0**	-
Egenkapital:		
Egenkapital 01.01.2023	60 369	31 427
Årsresultat	(25 879)	28 942
Egenkapital 31.12.2023	34 490	60 369
Sum gjeld og egenkapital 31.12.2023	**34 490**	**60 369**

Grimstad 30. mai 2024

Stina Stensvand
Statsautorisert regnskapsfører

SAMEIET ARENDALSVEIEN 4

ÅRSREGNSKAP 2023	2023	2022
Inntekter:		
Innbetalt til felles og vedlikeholdsutgifter	60 920	62 062
Endring opptjent inntekt	(8 460)	26 748
Kundeutbytte Gjensidige	2 630	2 585
Renteinntekter	9	9
Sum inntekter	**55 099**	**91 404**
Utgifter:		
Strøm	2 357	5 112
Vedlikehold	36 807	22 319
Kontingent Huseierenes Landsforb.	1 990	1 890
Forsikringspremie	29 373	24 405
Bankomkostninger	65	260
Honorar	10 088	7 951
Diverse	299	525
Sum utgifter	**80 979**	**62 462**
Årsresultat	**(25 879)**	**28 942**

BALANSE:		
Eiendeler:		
Fordring eiere	17 588	26 048
Bankinnskudd Sparebanken Sør	16 902	34 321
Sum eiendeler	**34 489**	**60 369**
Gjeld:		
Påløpt kostnad	0	-
Sum gjeld	**0**	-
Egenkapital:		
Egenkapital 01.01.2023	60 369	31 427
Årsresultat	(25 879)	28 942
Egenkapital 31.12.2023	34 490	60 369
Sum gjeld og egenkapital 31.12.2023	**34 490**	**60 369**

Grimstad 30. mai 2024

Stina Stensvand
Statsautorisert regnskapsfører

Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!

Ann-Elise Rosåsen Mostad
Autorisert finansiell rådgiver
Mob: 97 68 50 72
ann-elise.rosaasen.mostad@sor.no

Camilla Fosseli-Haugen
Autorisert finansiell rådgiver
Mob: 92 41 03 24
camilla.fosseli-haugen@sor.no

www.sor.no | tlf.: 38 10 92 00
grimstad@sor.no | facebook.com/sparebankensor

SPAREBANKEN SØR

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 8 500
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 16 500

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Rettsområder du får hjelp med

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

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

BUDSKJEMA

Eiendom:

Arendalsveien 4, 4878 GRIMSTAD

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmegleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen.
Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmegleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	Budgiver 2
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet,
og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

SØRMEGLEREN

DAJMI IRENE EGENÆS BIRKEDAL | Eiendomsmegler - Avdelingsleder | **913 48 590**
dajmi.birkedal@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. GRIMSTAD** | Storgaten 10 | 37 25 70 00