

Nyoppført og sentralt - Grooseveien 34
4-roms eierseksjoner | Solrik balkong

Pris: Fra 3.190.000,- til 3.590.000,-

Eiendomsmegler Norge



Alle boligene har solrik, vestvendt og usjenert balkong.



Solrik uteplass.

Nyoppførte eierseksjoner med solrike balkonger | Sentral beliggenhet | Hvitevarer inkludert | Mulighet for kjøp av møbelpakke

Adresse
Grooseveien 34, 4876 GRIMSTAD

Område
Grimstad

Prisantydning
Se prisliste

Nøkkeltall

Boligtype: - 6-mannsbolig
Soverom: 3
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet

Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 1224 m²

BRA-I: 61 kvm
BRA-E: 2 kvm
BRA: 63 kvm
TBA: 6 kvm



Dajmi Irene Egenæs Birkedal
Eiendomsmegler - Avdelingsleder

Tlf.: 91 34 85 90
dajmi.birkedal@sormegleren.no

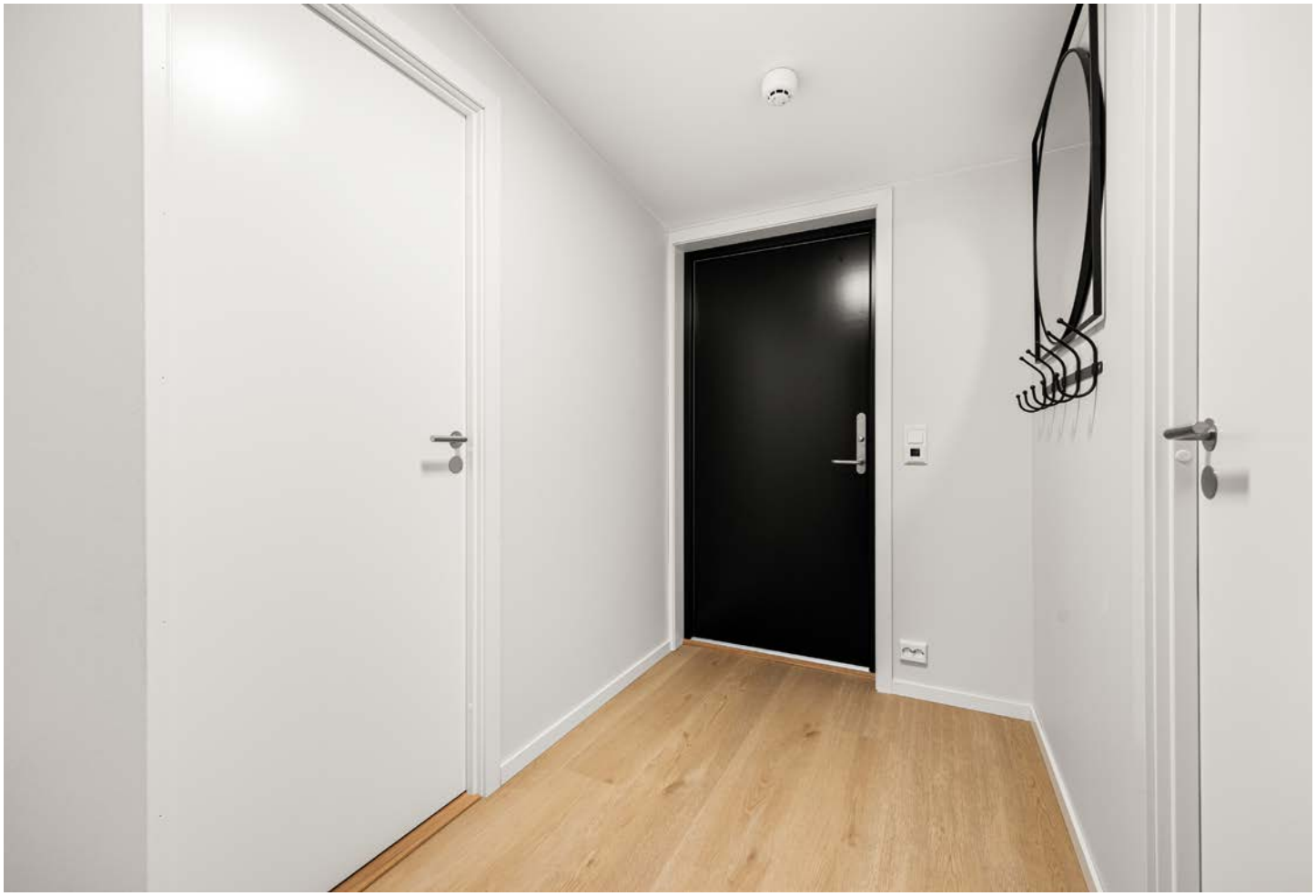
Eiendomsmegler Norge Grimstad
Storgaten 10,
4876 GRIMSTAD
37 25 70 00



De 12 eierseksjonene er fordelt på tre etasjer.



Trappeløp opp til 2 og 3 etasje. Bygget har også heis.



Velkommen inn!



Hyggelig entré med adkomst til soverom på hver side.



Stuen har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys.



Her er det god plass til sofagruppe med tilhørende møblement.







Herfra er det herlig utsikt mot grøntareal.





En lys og lun leilighet med god planløsning.



Kjøkken med moderne innredning fra Sigdal.





Integrerte hvitevarer, og god skapplass for oppbevaring.





Plasmafilter i kjøkkenventilator.



Flott bad med vegghengt wc, dusjhjørne, servant og speilskap. Gulvvarme.



Vaskemaskin/ tørketrommel medfølger.



Bilde fra en annen leilighet, viser at det er flere møbleringsmuligheter.



Hovedsoverom.



Soverom av god størrelse med plass for dobbeltseng. Stort garderobeskap med speil som gir god oppbevaringsplass.



Soverom 2 har også plass for seng og evt. nattbord eller en kommode.



Her er også et romslig garderobeskap.



Soverom 3 er også av god størrelse. Her er det plass for blant annet skrivebord/ kontorløsning.



Soverom 3.



Soverom 3 (bilde fra en annen leilighet).



Soverom 3 (bilde fra en annen leilighet).



Soverom 3.



Soverom 2 (bilde fra en annen leilighet).



Soverom 2 (bilde fra en annen leilighet).



Det er heis i bygget.



Sportsbod på samme etasjeplan medfølger.



Svalgang.



Leilighetene i 1. etg. har bruksrett til et noe større uteområde utenfor sin markterrasse



Solrik uteplass.



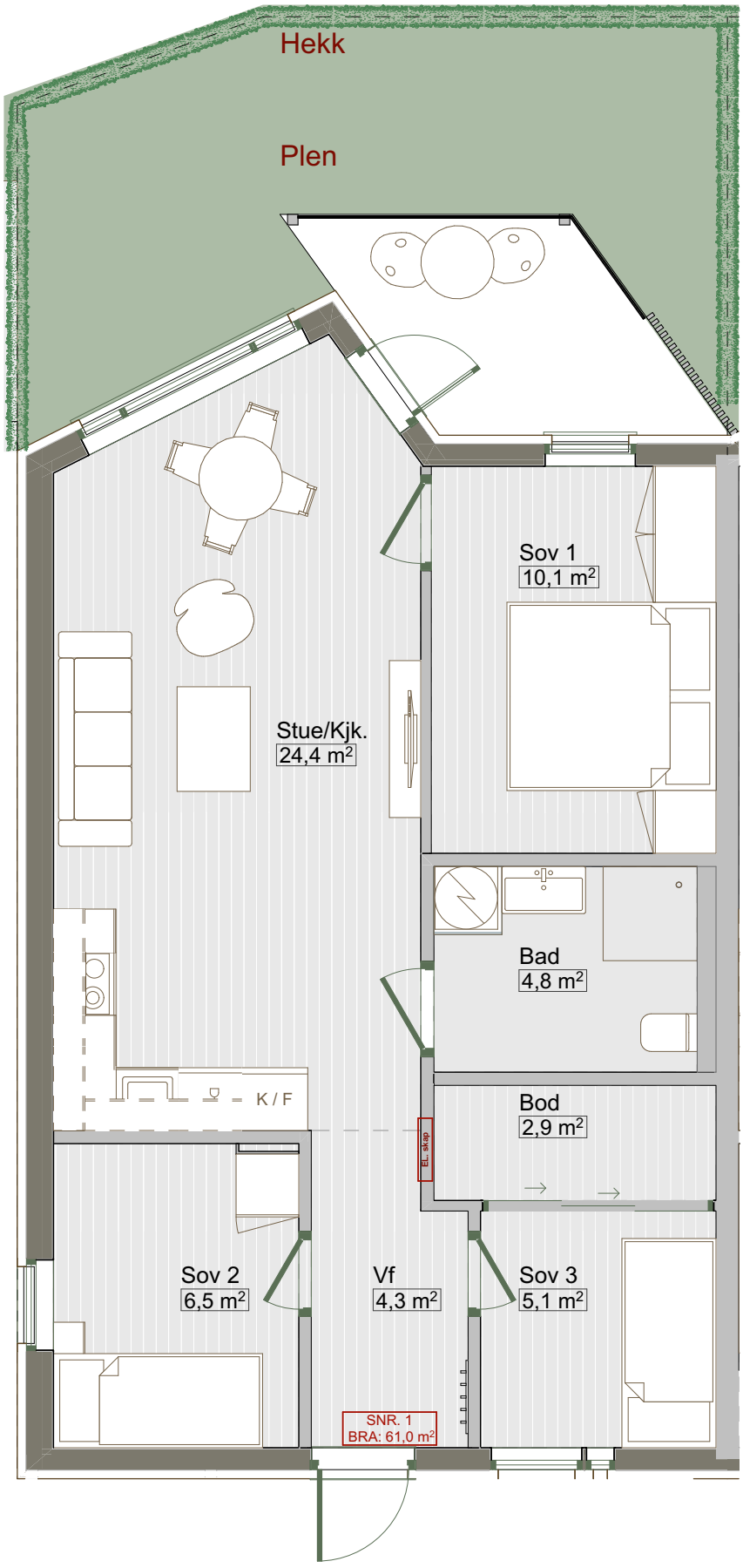
Et nytt, moderne boligprosjekt perfekt for deg som ønsker enkel, solrik og lettvint hverdag.



Bygget ligger sentralt til vest i Grimstad, med kort gangavstand til både sentrum og UiA med teknologiparken.



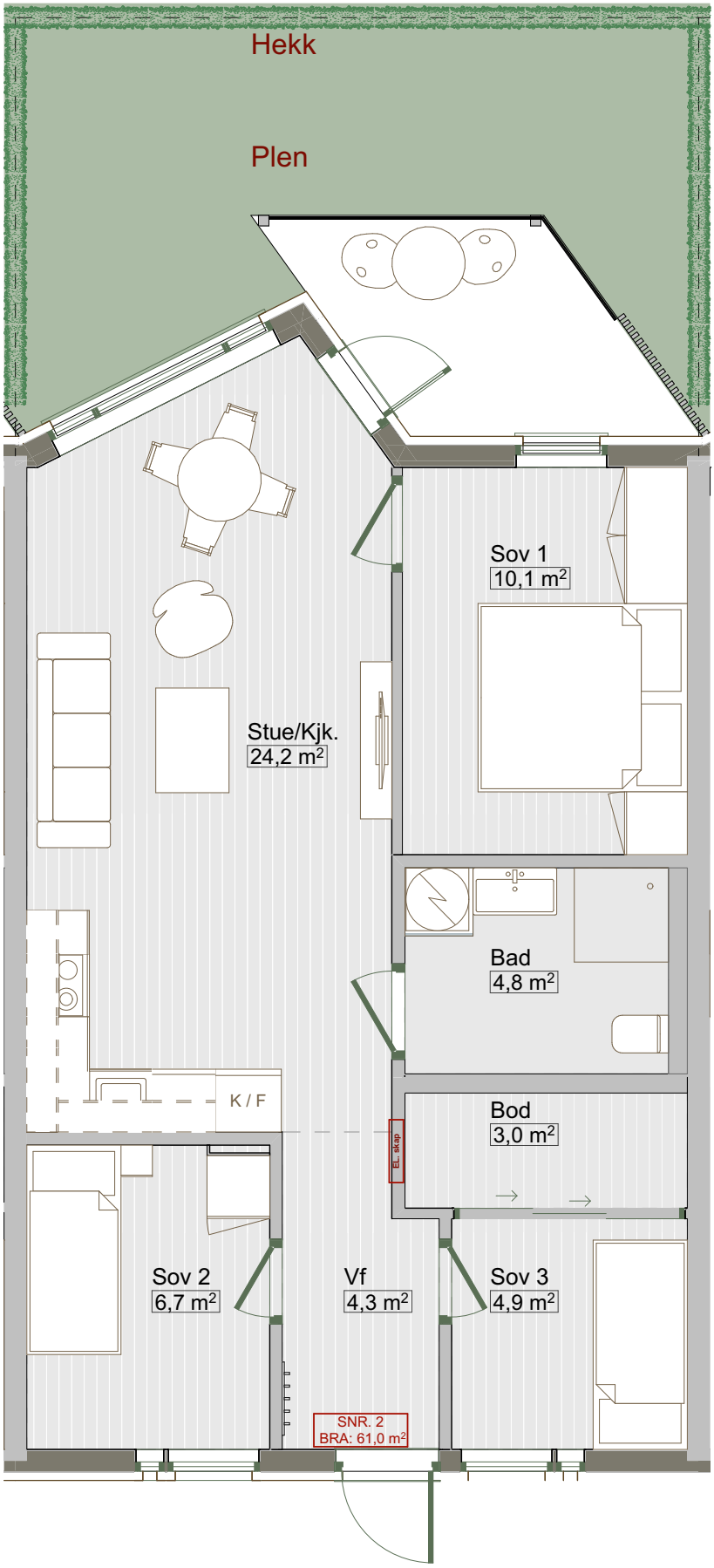
Velkommen til hyggelig visning!





1. ETASJE

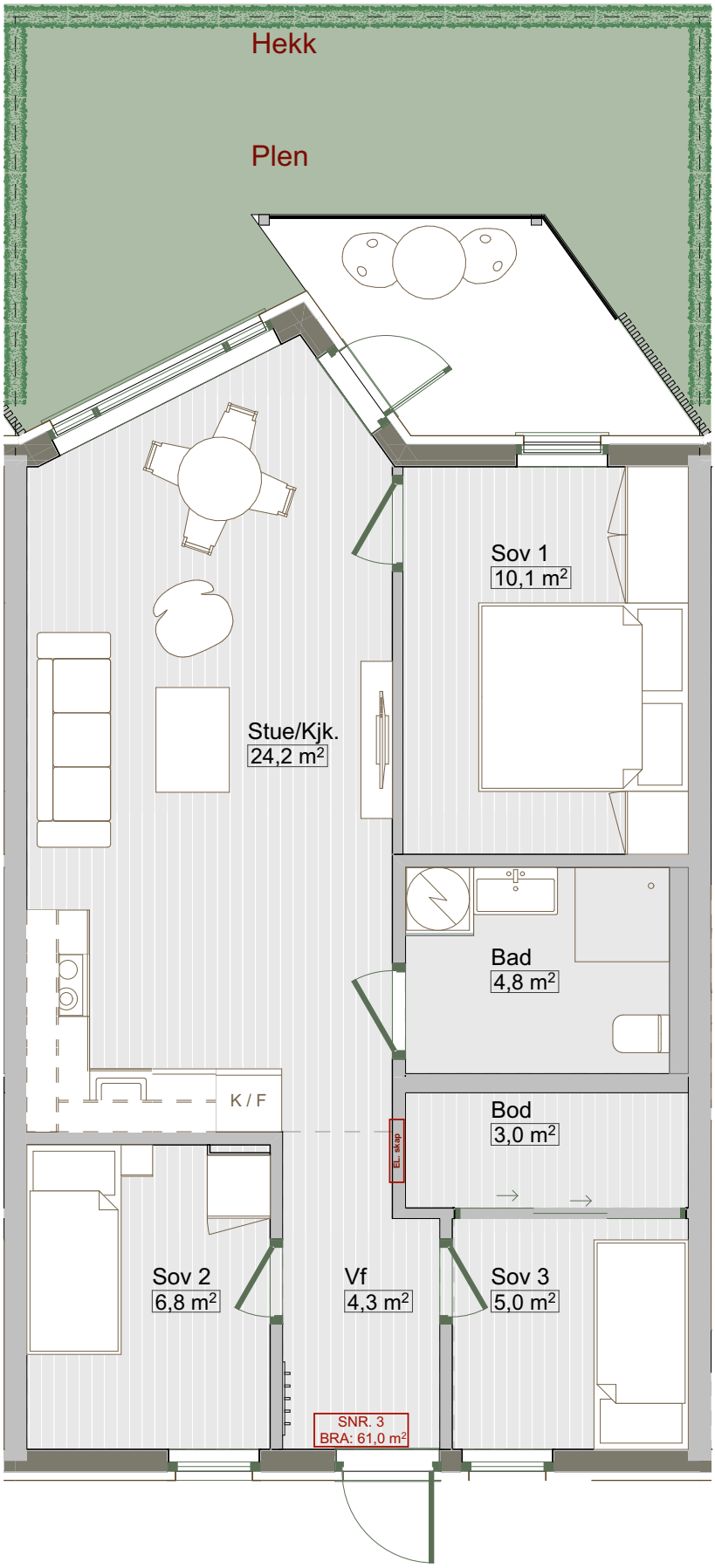
Tegning:	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Målestokk	Tegningsnr.
Seksjonsnr. 1 **Grooseveien 34** **Groosveien 34 4876 Grimstad**	**23-44**	**13.06.2025**	**200/641, 1894**		**A71-101**
	Fase: **Salg**	Sign.	Kontroll:	Godkjent	Rev. ID





1. ETASJE

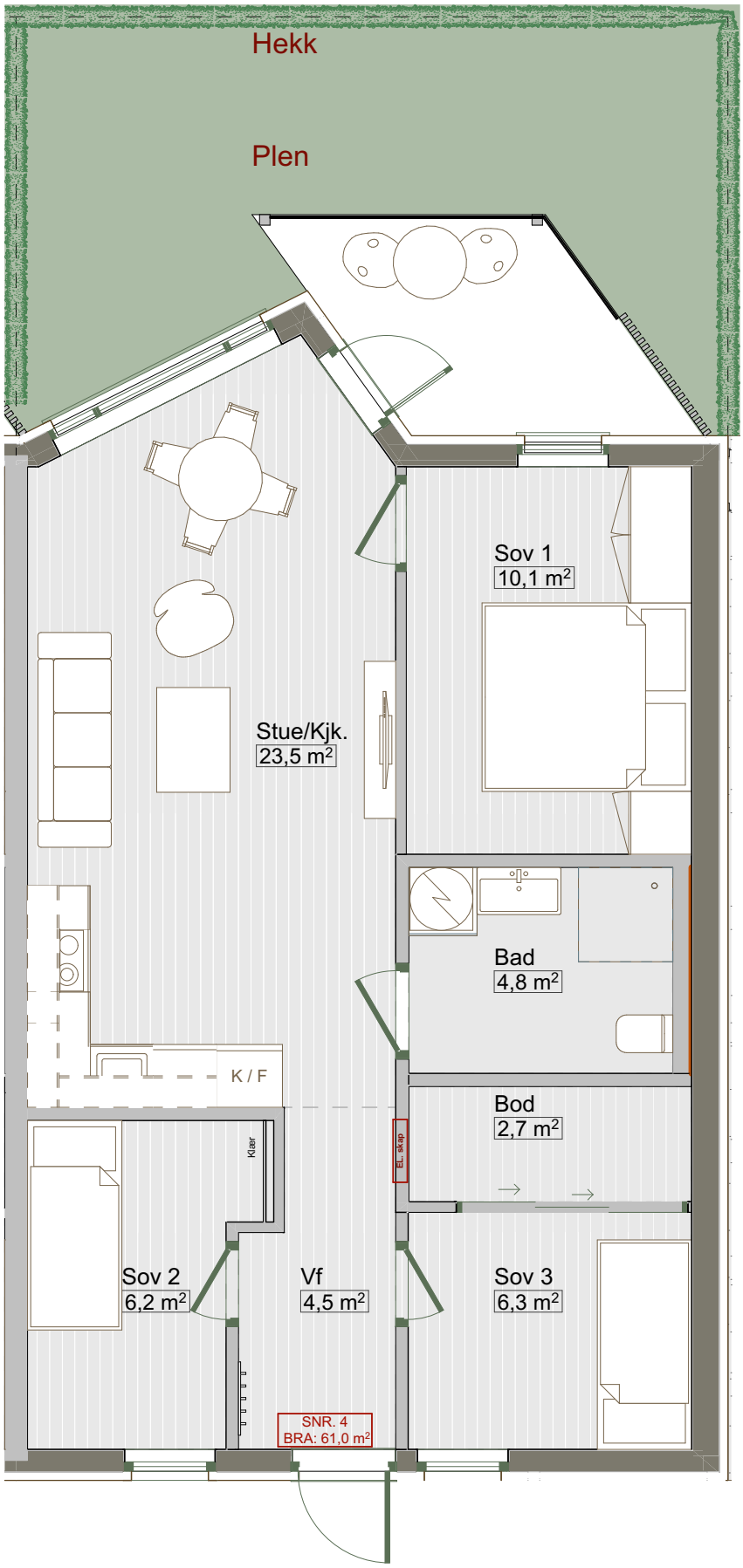
Tegning:	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Målestokk	Tegningsnr.
Seksjonsnr. 2 **Grooseveien 34** **Groosveien 34 4876 Grimstad**	**23-44**	**13.06.2025**	**200/641, 1894**		**A71-102**
	Fase: **Salg**	Sign.	Kontroll:	Godkjent	Rev. ID





1. ETASJE

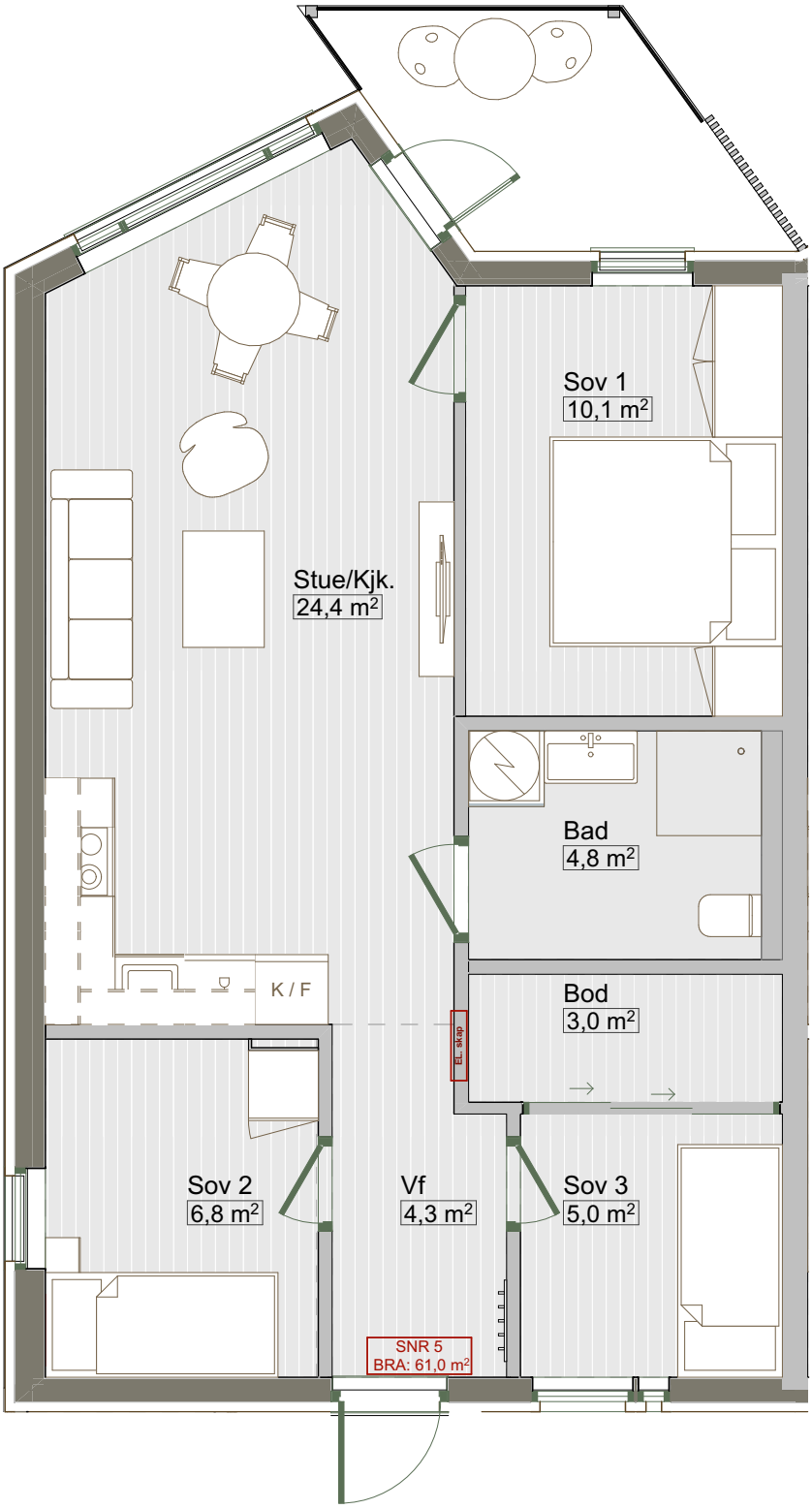
Tegning:	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Målestokk	Tegningsnr.
Seksjonsnr. 3 **Grooseveien 34** **Groosveien 34 4876 Grimstad**	**23-44**	**13.06.2025**	**200/641, 1894**		**A71-103**
	Fase: **Salg**	Sign.	Kontroll:	Godkjent	Rev. ID





1. ETASJE

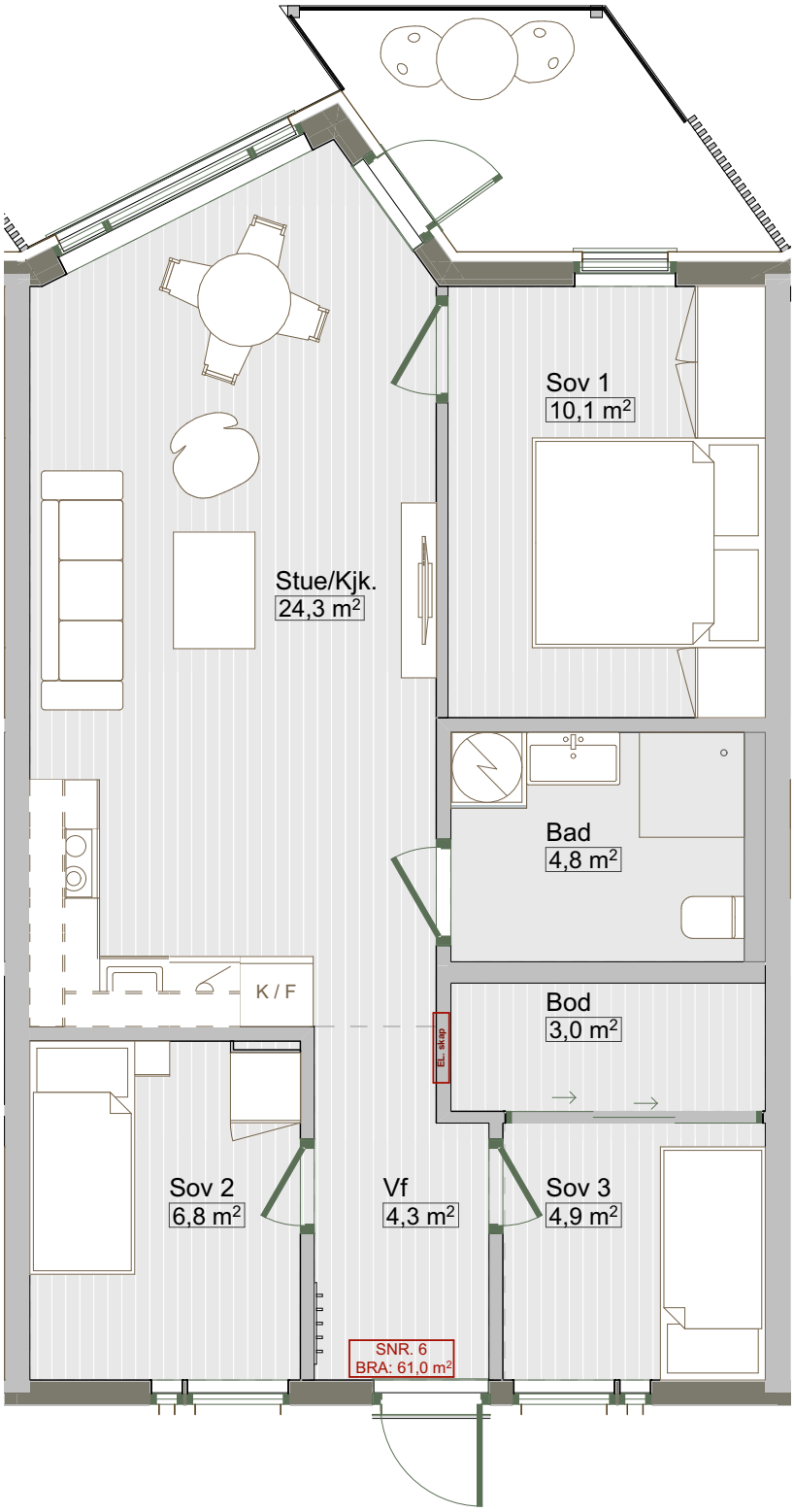
Tegning:	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Målestokk	Tegningsnr.
Seksjonsnr. 4 **Grooseveien 34** **Groosveien 34 4876 Grimstad**	**23-44**	**13.06.2025**	**200/641, 1894**		**A71-104**
	Fase: **Salg**	Sign.	Kontroll:	Godkjent	Rev. ID





2. ETASJE

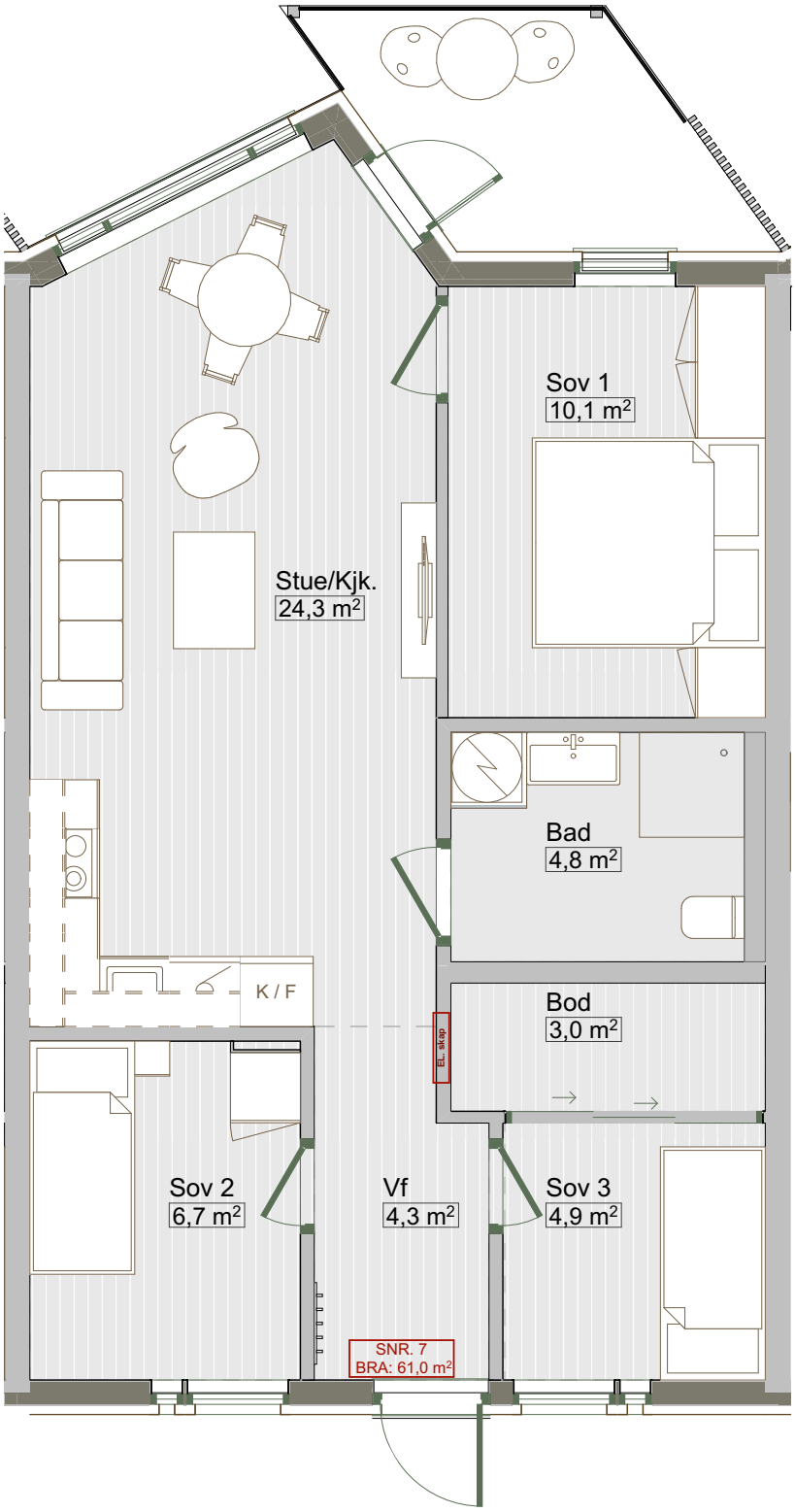
Tegning:	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Målestokk	Tegningsnr.
Seksjonsnr. 5 **Grooseveien 34** **Groosveien 34 4876 Grimstad**	**23-44**	**13.06.2025**	**200/641, 1894**		**A71-105**
	Fase: **Salg**	Sign.	Kontroll:	Godkjent	Rev. ID





2. ETASJE

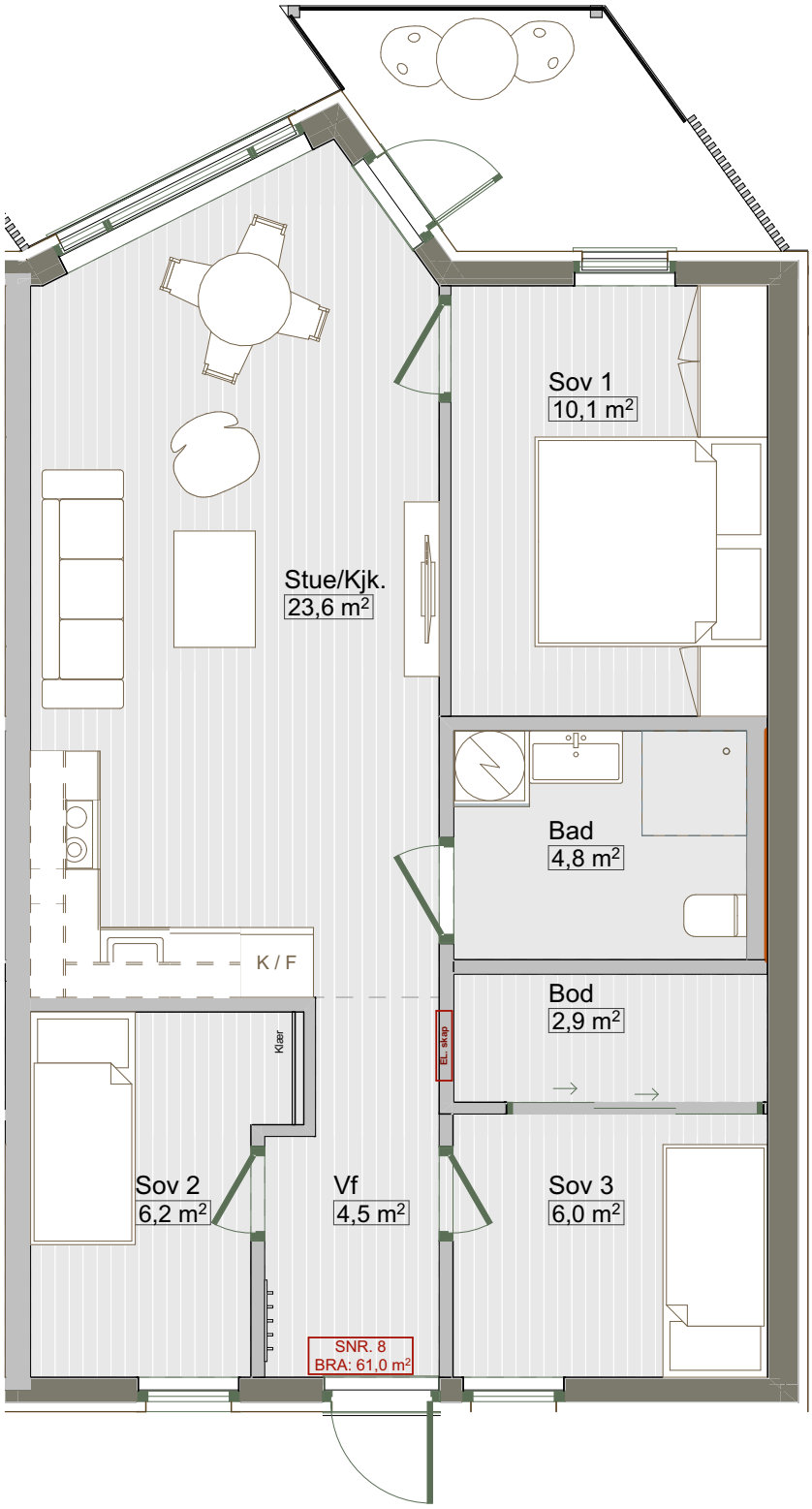
Tegning:	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Målestokk	Tegningsnr.
Seksjonsnr. 6 **Grooseveien 34** **Groosveien 34 4876 Grimstad**	**23-44**	**13.06.2025**	**200/641, 1894**		**A71-106**
	Fase: **Salg**	Sign.	Kontroll:	Godkjent	Rev. ID





2. ETASJE

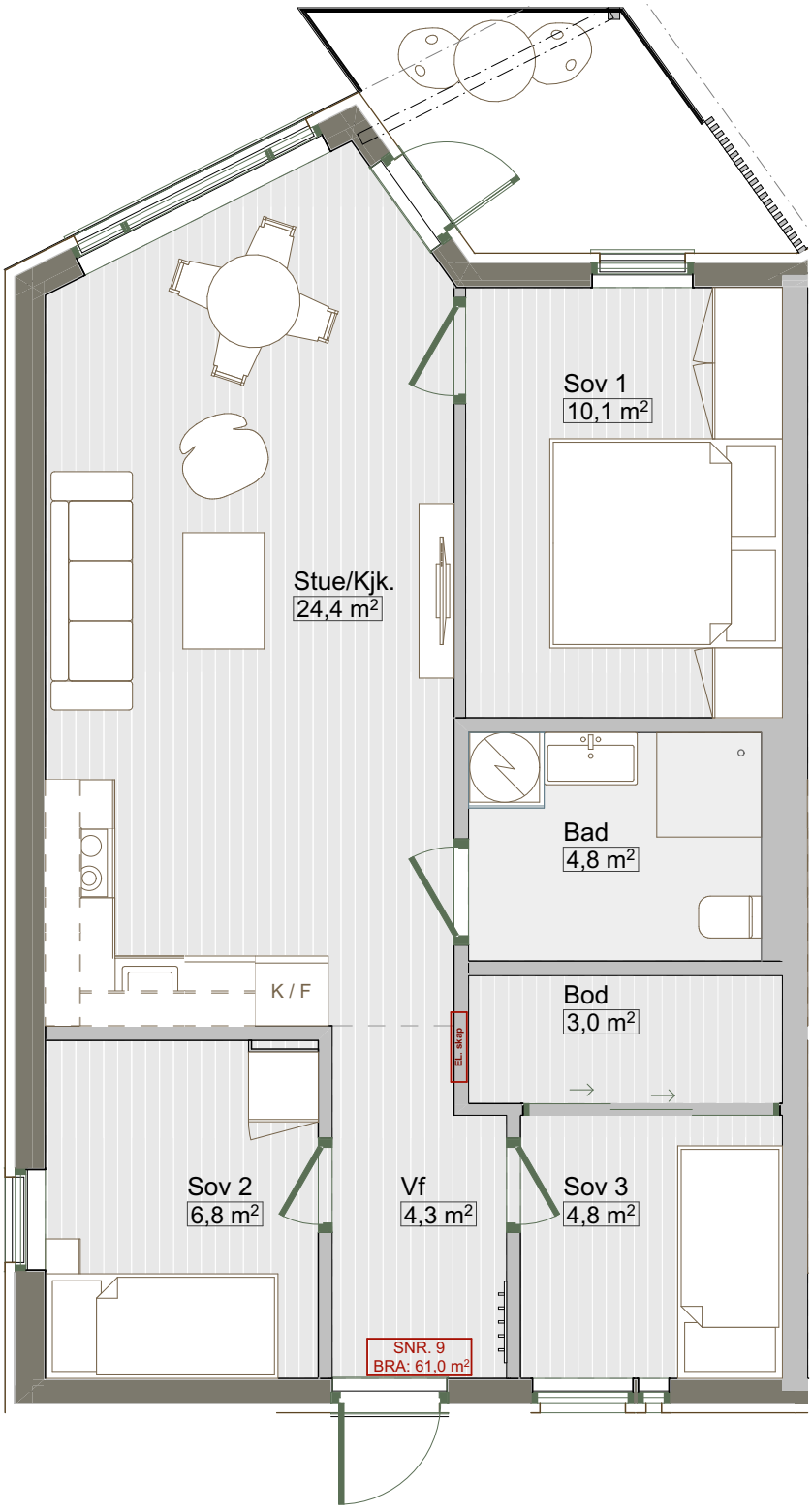
Tegning:	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Målestokk	Tegningsnr.
Seksjonsnr. 7 **Grooseveien 34** **Groosveien 34 4876 Grimstad**	**23-44**	**13.06.2025**	**200/641, 1894**		**A71-107**
	Fase: **Salg**	Sign.	Kontroll:	Godkjent	Rev. ID





2. ETASJE

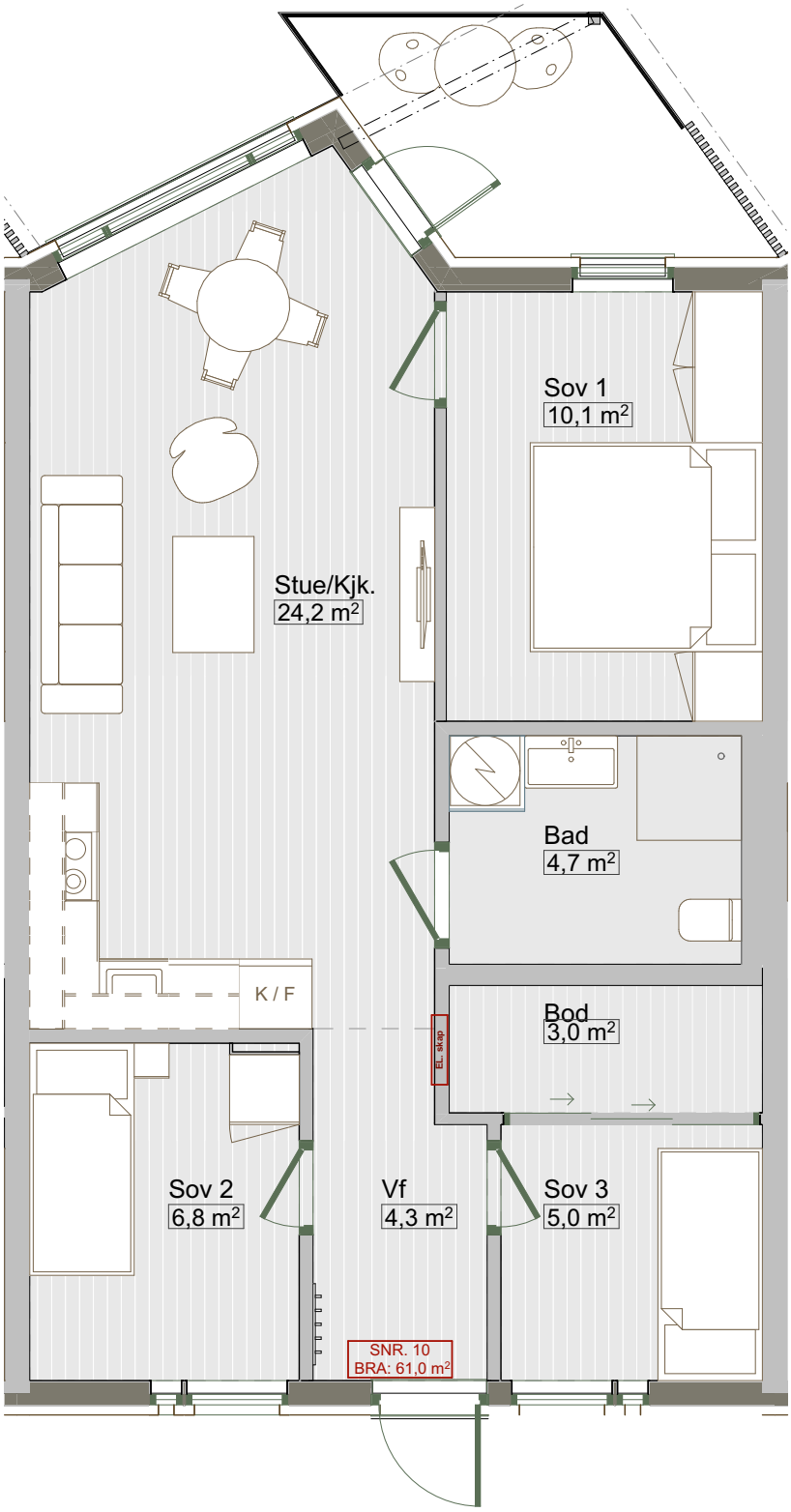
Tegning:	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Målestokk	Tegningsnr.
Seksjonsnr. 8 **Grooseveien 34** **Groosveien 34 4876 Grimstad**	**23-44**	**13.06.2025**	**200/641, 1894**		**A71-108**
	Fase: **Salg**	Sign.	Kontroll:	Godkjent	Rev. ID





3. ETASJE

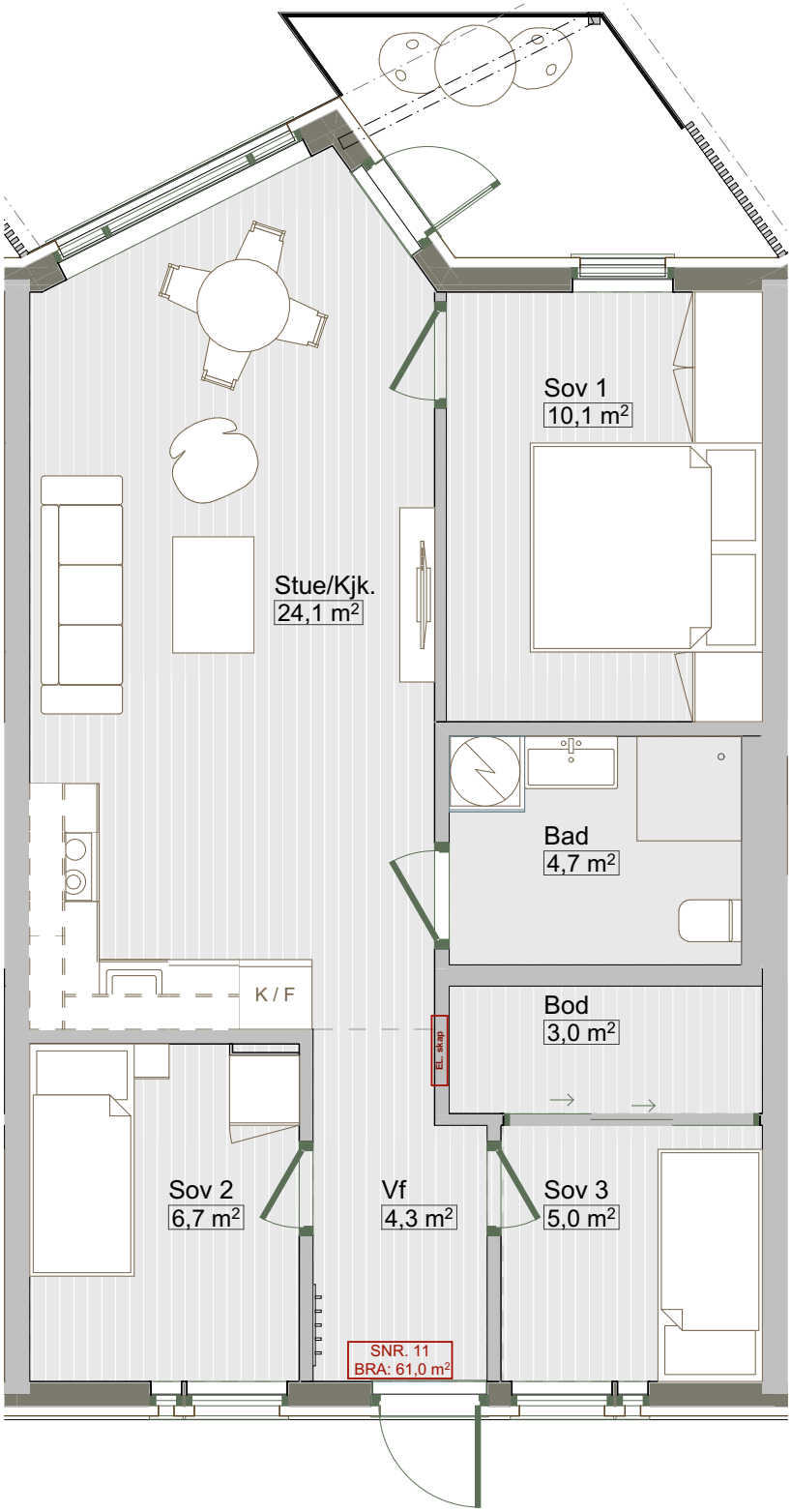
Tegning:	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Målestokk	Tegningsnr.
Seksjonsnr. 9 **Grooseveien 34** **Groosveien 34 4876 Grimstad**	**23-44**	**13.06.2025**	**200/641, 1894**		**A71-109**
	Fase: **Salg**	Sign.	Kontroll:	Godkjent	Rev. ID





3. ETASJE

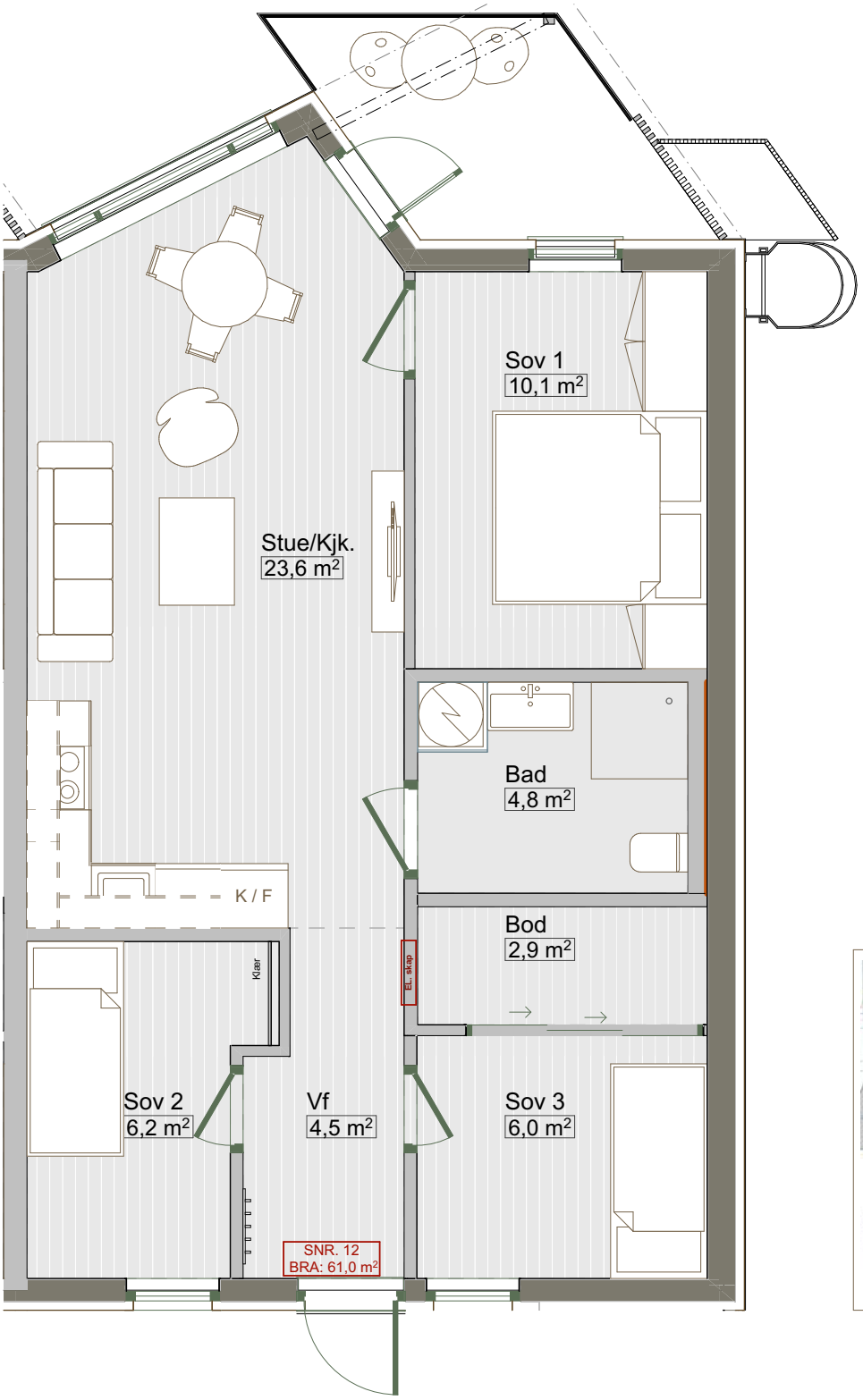
Tegning:	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Målestokk	Tegningsnr.
Seksjonsnr. 10 **Grooseveien 34** **Groosveien 34 4876 Grimstad**	**23-44**	**13.06.2025**	**200/641, 1894**		**A71-110**
	Fase: **Salg**	Sign.	Kontroll:	Godkjent	Rev. ID





3. ETASJE

Tegning:	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Målestokk	Tegningsnr.
Seksjonsnr. 11 **Grooseveien 34** **Groosveien 34 4876 Grimstad**	**23-44**	**13.06.2025**	**200/641, 1894**		**A71-111**
	Fase: **Salg**	Sign.	Kontroll:	Godkjent	Rev. ID





3. ETASJE

Tegning:	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Målestokk	Tegningsnr.
Seksjonsnr. 12 **Grooseveien 34** **Groosveien 34 4876 Grimstad**	**23-44**	**13.06.2025**	**200/641, 1894**		**A71-112**
	Fase: **Salg**	Sign.	Kontroll:	Godkjent	Rev. ID

Nabolagsprofil

Grooseveien 34 - Nabolaget Lauvstø/Grøm - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Grooseveien Totalt 8 ulike linjer	2 min 0.2 km
Grimstad Odden Totalt 13 ulike linjer	10 min 0.9 km
Rise stasjon Linje R50	18 min 17.7 km
Guldsmedenga ferjekai Linje 191	20 min 18.1 km
Norodden ferjekai Linje 191	21 min 18.7 km

Skoler

Frivoll skole (1-7 kl.) 157 elever, 12 klasser	14 min 1.2 km
Jappa skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km
Holviga barneskole (1-7 kl.) 426 elever, 24 klasser	4 min 2.3 km
Drottningborg ungdomsskole (8-10 kl.) 178 elever, 14 klasser	3 min 0.3 km
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl.) 360 elever, 26 klasser	15 min 1.3 km
Holviga ungdomsskole (8-10 kl.) 173 elever, 10 klasser	4 min 2.3 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	5 min 0.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

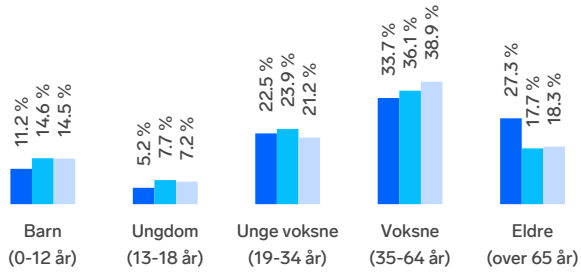
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lauvstø/Grøm	1 379	813
Grimstad	13 647	6 988
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Markveien kulturbarnehage (0-5 år) 63 barn	8 min 0.7 km
Hokus Pokus barnehage Grimstad (1-5 ... 115 barn	10 min 0.8 km
Villa Matilda Fuhr (1-5 år) 48 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Grimstad PostNord	4 min 0.3 km
Rema 1000 Grimstad PostNord	7 min 0.6 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100

Sport

Grimstadhallen - squash Aktivitetshall, squash	4 min 0.4 km
Dahlske Balløkke kunstgress Ballspill	6 min 0.5 km
Gym36	3 min
Fresh Fitness Grimstad	9 min

Boligmasse



67% enebolig
21% blokk
12% annet

«Fredelig men samtidig veldig sentralt og med veldig trygg skolevei.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Oddensenteret	10 min
Apotek 1 Interiørgården	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
44% 6-12 år
17% 13-15 år
15% 16-18 år

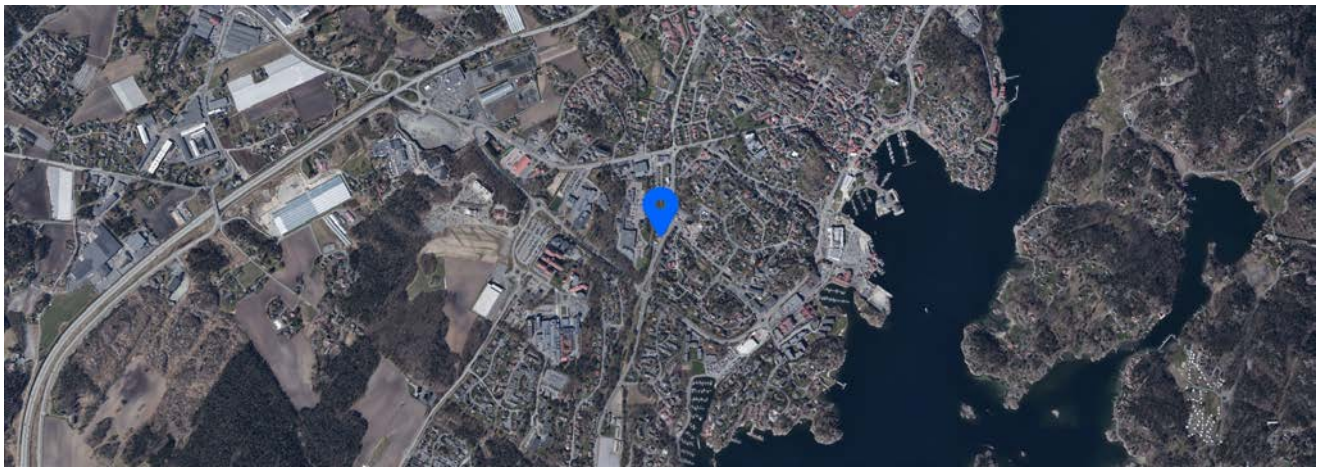
Familiesammensetning

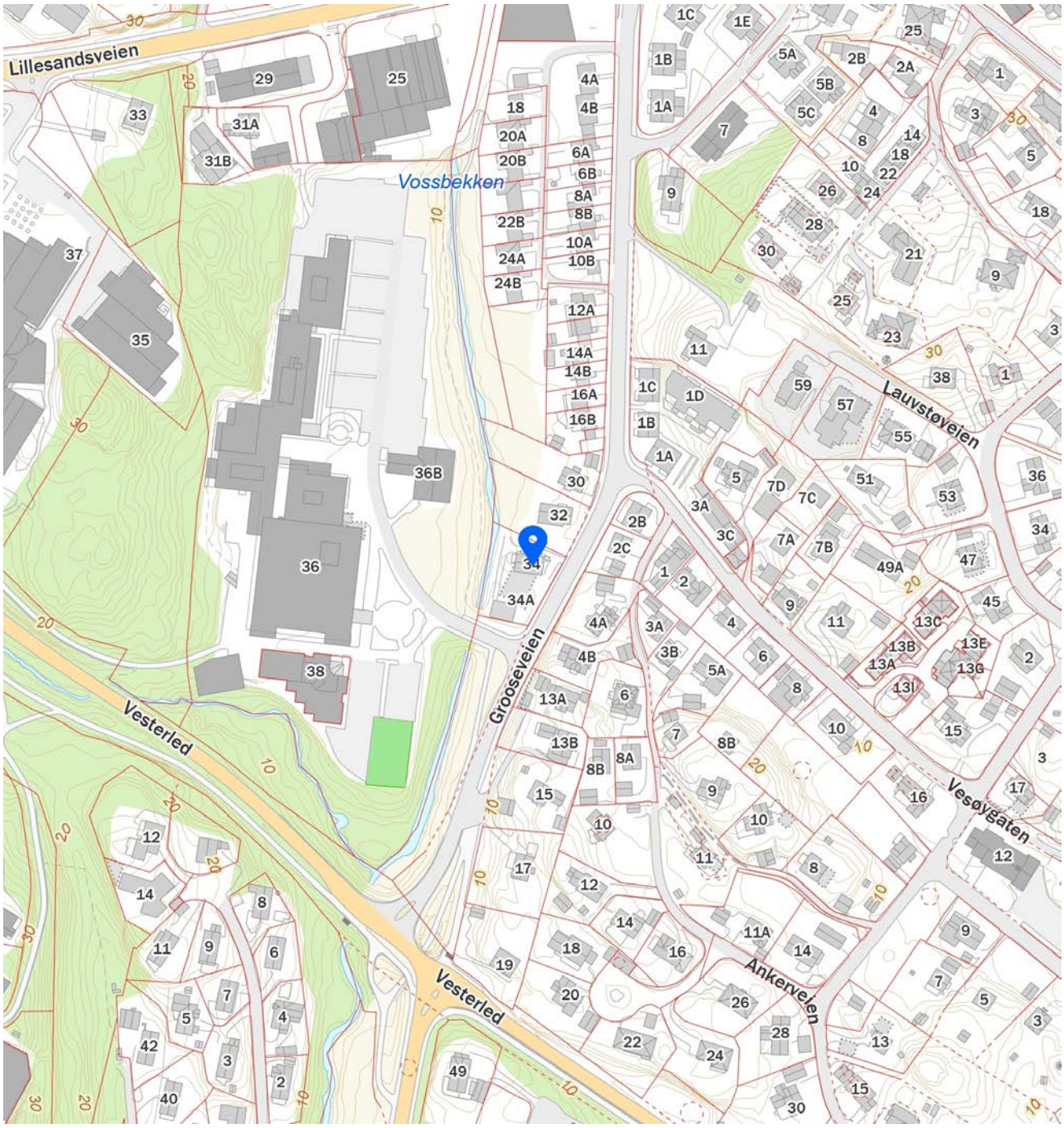


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Leveransebeskrivelse

for

Agder Bolig Entreprenør AS

Dato:	16.juni 2025
Prosjekt:	Grooseveien 34
Kommune:	Grimstad
Prosjektleder:	Christen Wroldsen

Beskrivelse prosjekt
Boligprosjektet har adresse Grooseveien 34 og består av 12 leielighter fordelt på 3 etasjer.
Leilighetene har tilnærmet samme planløsning inkludert 3 soverom.
Prosjektet er tegnet av BGM Arkitekter i Grimstad.

Bærende konstruksjoner
Bærende konstruksjoner er utført i betong, stålkonstruksjoner og hulldekk-elementer. Takutstikk over svalgangen og balkonger er utført i trekonstruksjoner. Bygget er pelet til fjell.

Utvendig kledning
Royal-impregnert Furu 19x148 grå. (Møre Royal 2.0 RG30)
Mot svalgangen er det levert Thermowood Furu fra Woodify. (Brann klassifisert.)

Taktekking
Taket er tekket med takbelegg type Mataki Uno Tech FR.

Gulv
Stue, kjøkken, soverom, bod og vindfang har klikkvinyl type Lyra Stabil – Washed Oak 4510.
Badegulv har våtrommsbelegg fra Tarkett, iQ Megalit | Megalit BLACK 0601.

Himling.
Malte gipsplater.

Vegger
Innvendige vegger er bygget opp med stålprofiler, isolert og kledd med gips.

Listverk
Listverk på dører leveres hvitmalt (klassisk hvit) med synlige spikerhoder. Vinduer og overgang tak/vegger i leilighetene er utført listefritt.

Kjøkkeninnregning.
Kjøkkeninnredning er levert fra Sigdal: Vidde Granitt 0103.
Hvitevarer er levert av Skousen og inkluderer Vestfrost induksjonstopp, innbygningsovn, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys og Silverline ventilator med plasmafilter (vedlikeholdsfritt, opptil 15 års levetid.) Eira, ettgreps sot blandebatteri. Tappekran og avstengingsventil for oppvaskmaskin. Avløp for oppvaskmaskin og vask i kjøkkenbenk.

Baderom
Det er levert sort baderomsseksjon fra Sigdal med heldekkende servant og underskap med skuffer. Speilskap med lys. Ettgreps blandebatteri i sort utførelse.
Varmvannsbereder er plassert i skap over vaskemaskin.

Vegghengt vannklosett i hvit porselen med slim sete med soft close-funksjon.

Dusjhjørne med sorte profiler og klart sikkerhetsglass. Dusjveggene er ikke vanntette, men skal begrense vannspill på badegulv. Til dusj leveres sort termostatbatteri komplett med slange, hånddusj og glidestang på vegg for dusjhåndtak. Tappekran og avløpsrør for vaskemaskin i servantskapet.

På veggene er det levert Fibo våtromspanel, Denver White 60x30 flismønster.

Boder
Innvendig bod har malte gipsplater på vegg. Romdeler utført med skyvedører fra Amiga.
Bod utenfor leiligheten har ubehandlet betong på gulv og ubehandlede og synlige stendere på vegg. Sportsboden ligger i samme etasje som leiligheten og er på ca. 2 m2.

Vinduer og utvendige dører
Vinduer og utvendige dører er levert av NorDan.
Vinduer er levert aluminiumsbelagt, farge RAL 9005 matt Jet black pulverlekkert, glass 30.
Alle vinduer mot syd og vest har påmontert screens (solskjerming).
Det er montert luftefelt ved siden av vindu mot svalgangen som ivaretar brannkrav.
Ytterdører og boddører, Løven 801 i RAL 9005 Jet Black.
Alle leilighetsdører har montert Salto Systems (nøkkelkort) i tillegg til sylinderlås.

Innvendige dører
Innvendige dører type BRIS med karm levert ferdig behandlet fra Scanflex i farge klassisk hvit.
Leveres med matt forkrommet dørvridere og flat terskel. Låskasser 2016 er forbrett for montering av sylinderlås. Ledig / opptatt vrideknapp til bad.

Balkonger/Terrasser/Svalgang
Balkong og terrasser er levert med overflate av royalimpregnerte bord, 28x120 farge grå.
Gulvet på svalgangen er stålglattet betong.
Rekkverk i glass fra Norline Design på svalgang og balkonger.

Oppvarming
Det er elektriske varmekabler i vindfang, stue / kjøkken og bad.

TV/Bredbånd
Det er levert et felles digitalt nettverk for TV og data. Data leveres med 1 uttak i stue.

Elektriske installasjoner (NEK 400:2022)
Det er levert sikringsskap med måler i utvendig TKS skap på gavlveggen mot nord.
Skult elektrisk anlegg med unntak av lydvegg mellom boliger. Utvendige lysarmaturer veggmontert ved hovedinngangsdør og terrassedør. Det er montert lamper i alle rom foruten stue. (LED armaturer). Kursfortegnelse i sikringsskap.

Heis
Bygget har personheis med innvendige sjaktmål 1600x2430 mm.
Det er montert automatiske døråpnere på dørene til forrom i hver etasje.

VVS
Leilighetene har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Fuktføler på badet og automatisk forsering når kjøkkenvifta er aktivert. Aggregatet er montert i himlingen på badet.
200 liter varmtvannsbereder plassert over vaskemaskin av typen AEG LWR834G96T, vaske og tørkemaskin.

Sikkerhetsutstyr.
1 stk. 6 kg pulverapparat til hver leilighet.
1 stk. røykvarsler tilkoblet strømnettet i hver etasje.
Det er montert brannvarsling med direkte varsling til brannvesenet.
Alle leiligheter, boder, balkonger, terrasser og svalgang er sprinklet. (NS12845)
Det er montert en rømningsstige med ryggbøyle fra balkongen til leiligheten mot nord i 3. etg.

Utomhus
Parkeringsarealet er asfaltert og oppmerket. Parkering etter nærmere anvisning.
Det er montert 5 elbil-ladere mot parkeringsplassene. Det ligger belegningsstein under svalgangen i 1. etg. Mot vest er det plantet plen. Arealer mot nord og øst er gruset.
Sykkelparkering langs gavlveggen mot nord med plass til 12 sykler.
Leilighetene i 1.etg har egne «hage» markert med hekkplanter. Det er plantet hekk mot Grooseveien og opparbeidet en adkomst for sykler og gående fra nord-Øst.

Generelt.
Trebaserte materialer påvirkes av fuktighet og uttørking. Det kan oppstå sprekker på grunn av bevegelser i materialene. Agder Bolig Entreprenør påtar seg ikke reklamasjonsansvar for dette.

Heksesot kan oppstå på deler av innvendige overflater, vanligvis på malte flater, laminater eller plast. Det er foreløpig lite kunnskap om årsaken til heksesot. Mye tyder på at måten boligen brukes på påvirker hyppigheten, og at risikoen er størst de to første årene. Det er spesielt viktig å unngå overdreven bruk av stearinlys/luktlys, og at det sørges for tilstrekkelig og god ventilasjon og utlufting.

På dager hvor det er kaldt og høyt luftfuktighet kan det oppstå kondens på utsiden av glasset på vinduer og dører. Gode vinduer og dører med lav u-verdi (godt isolerte glass) slipper igjennom mindre varme. Da blir glasset varmere på innsiden og kaldere på utsiden. Inne blir det da mindre kaldras og mindre kondens på den innvendige siden. På utsiden av vinduene og dørene vil det da kunne oppstå kondens.

Agder Bolig Entreprenør tar ikke på seg ansvar for skadedyr som f.eks. rotter, mus, maur og div. insekter som kan opptre i boligen. Dette gjelder også dyr av type sølvkre, skjeggkre, saksedyr m.v. Skyldes forholdet at boligen ikke er bygget på godt faglig vis (f.eks. manglede tetthet, feil montering av musebånd, fuktproblemer etc.) vil dette behandles iht. de ordinære reglene for reklamasjon.

Det tas forbehold om skrivefeil.

Romskjema

	Gulv	Vegg	Himling	VVS	Ventilasjon	Elektro	Annet
Entre	Klikkvinyl Lyra Stabil Washed Oak 4510. Fotlist i klassisk hvit	Betongvegger/gip splater sparklet og malt i fargene sommersne (1928) eller kalkgrå (10342)	Nedforet gipshimling malt i klassisk hvit med listefri overgang mellom tak/vegg		Avtrekk	NEK 400 EL skap plassert i entre Avstillingspanel ved falsk brannalarm Varmekabler på gulv Salto dørstyring montert på vegg	Nordan inngangsdør sort med Salto låssystem for styring med nøkkel, brikke eller mobiltelefon
Stue/kjøkken	Klikkvinyl Lyra Stabil Washed Oak 4510. Fotlist i klassisk hvit	Betongvegger/gip splater sparklet og malt i fargene sommersne (1928) eller kalkgrå (10342)	Nedforet gipshimling malt i klassisk hvit med listefri overgang mellom tak/vegg	A-coll Azur Eco svart matt kjøkkenkran Franke Maris MRG 610-52 nedfelt vask	Tilluft i stuedel Ventilator fra Silverline med Plasmafilter på kjøkken	NEK 400 varmekabler på gulv styring til screens to lampepunkter	Vestfrost VIH 1060P Induksjonstopp Vestfrost VBO1060N Innbyggingsovn Frigor IOP700 oppvaskmaskin Vestfrost VICF30177S Kjøl/Frys Møbel og/eller interiørpakke kan medfølge mot tillegg

Romskjema

	Gulv	Vegg	Himling	VVS	Ventilasjon	Elektro	Annet
Soverom	Klikkvinyl Lyra Stabil Washed Oak 4510. Fotlist i klassisk hvit	Betongvegger/gip splater sparklet og malt i fargen kalkgrå (10342)	Nedforet gipshimling malt i klassisk hvit med listefri overgang mellom tak/vegg		Tilluft	NEK 400 Soverom i vest og syd har styrepanel til utvendige screens	Garderobeskap medfølger kun på utvalgte leiligheter
Bad	Gulvbelegg Tarkett Megalit BLACK 0601	Fibo baderomsplater med flismønster 60x30cm - Denver White	Hygienehimling	Alterna sort dusjsett Vikingbad sort dusjhjørne Liam 90x90cm Vegghengt toalett Opplegg for Kombi vask/tørk Fordelerskap med bilde	Avtrekk Ventilasjons-aggregat plassert i himling	NEK 400 Egen bryter til lys i speil Varmekabler på gulv	Sort innredning med høyskap for VVB og kombinert vaskemaskin og tørketrommel AEG LWR834G96T Vask/tørk medfølger Speilskap med lys medfølger
Innvendig bod	Klikkvinyl Lyra Stabil Washed Oak 4510. Fotlist i klassisk hvit	Betongvegger/gip splater sparklet og malt i fargene sommersne (1928) eller kalkgrå (10342)	Nedforet gipshimling malt i klassisk hvit med listefri overgang mellom tak/vegg		Avtrekk		Innvendig bod separeres fra soverom med 3 skyvedører med 3 skinner
Utvendig bod	Hulldekke	OSB plater	Hulldekke			Taklampe	
Balkong	Royalimprenerte terrassebord	Royal 2.0 kledning	Lakkerte stålplater med nedløp			Fasadelys dobbel stikkontakt	Glassrekkverk Trespiler mot naboleilighet

Nøkkelinformasjon selveierleiligheter i Grooseveien 34

Selger:
Agder Boligutleie AS. Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Entreprenør/Totalentreprenør:

Agder Bolig Entreprenør AS

Adresser:
Boligene er tildelt individuelle adresser i Grooseveien 34, 4876 Grimstad.

Beskrivelse av prosjektet:
Det nyoppførte bygget utgjør et eierseksjonssameie med 12 seksjoner, med fire leiligheter i hver etasje.

Matrikkelnummer:
Prosjektet ligger i dag på gnr. 200, bnr 641 i Grimstad kommune. Eiendommen er seksjonert etter lov av 16.juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Tomteareal:
Tomten har et beregnet areal på 1.224,2 kvm i følge Grimstad kommune matrikkelinformasjon. Leilighetene i 1. etasje har bruksrett til et noe større uteområde utenfor sin markterrasse enn øvrige balkonger, se vedlagte utomhusbplan.

Beskaffenhet:
Tomten er pent opparbeidet med gressplen, forstøtningsmurer, stensatte områder og asfaltert gårdsplass/gangveier. Se bilder og utomhusplan for detaljer.

Areal boliger:
Arealene som er oppgitt på tegninger i denne salgsoppgaven og i prisliste, er angitt som Internt bruksareal (BRA-i). BRA-i er alt areal av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA-i medregnes også areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940:2023). Eksternt bruksareal(BRA-e) oppgis i tillegg og utgjør del av samlet BRA, og er for eksempel ekstern bod, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet.

Eventuelle innglassede balkonger/verandaer/altaner er oppgitt som BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Summen av bruksarealet for hele boligen (BRA) består av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Energimerking:
Når en bolig selges før den er ferdig bygget, skal Selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstillelse. Normalt påregnes i energiklasse B, man kan dog ende opp med lavere energiklasse uten at dette anses som en mangel.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse:
Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter overtakelsestidspunktet. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse, kan Kjøper i medhold av bustadoppføringslovas § 31 holde tilbake et beløp på meglers klientkonto som sikkerhet frem til ferdigattest foreligger. Det gjøres oppmerksom på at tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med forholdene som gjenstår for at ferdigattest kan foreligge. En uavhengig takstmann kan avgjøre rettmessig tilbakehold, og takstmann får da fullmakt til å frigi beløpet når forholdet som hindrer ferdigattest er utbedret.

Dersom eiendommen skal seksjoneres/re-seksjoneres vil saksbehandling og endelig tinglysing av dette i enkelte tilfeller kunne ta noe tid ut over overtakelse.

Parkering:
Det er opparbeidet 4 P-plasser samt gjesteplasser på sameiets grunn. Det fremgår av finn-annonse hvilke enheter som har rett til å kjøpe parkeringsplass, samt på hvilke vilkår. Parkeringsplassene for salg har bredde 2,5 meter og lengde 5 meter. Alle parkeringsplasser ligger p.t på sameiets fellesareal. Når P-plassene er solgt, og senest innen 01.11.2026, vil utbygger bekoste re-seksjonering slik at de solgte P-plassene tillegges de aktuelle boligseksjonene som tilleggsareal iht eierseksjonsloven. P-plasser skal ikke selges til andre enn sameiets eiere. Kjøpere eller sameiet kan ikke motsette seg dette.

Alle leilighetene vil få tildelt 1 sportsbod som er inklusiv i kjøpesummen for leiligheten.

Reguleringsplaner/Reguleringsbestemmelser:

Eiendommen er delvis regulert til boliger med tilhørende anlegg og delvis til utgått kategori Næring, kontor, tjenesteyting. Bygningen ligger plassert på den del som er innenfor bolig-formål.

Plannavn: Kirkeenga, Campus Områderegulering. Ikrafttredelsesdato 28.01.2008, 23.05.2011.

Vei, vann og avløp:

Eiendommen kobles til offentlig vei, vann og avløp. Vedlikehold og brøyting på sameiets grunn bekostes av sameiet.

Konsesjon:

Kjøp av leilighet i Grooseveien 34 utløser ikke krav til konsesjon.

Utleie:
Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne. Iht. bestemmelser i lov om eierseksjoner av 2017 har sameiet adgang til å begrense omfang av kortidsutleie.

Organisering:
Boligene organiseres som et sameie etter eierseksjonsloven. Det er utarbeidet utkast til vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir Kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligenes størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer.

Eierseksjonsloven § 23 begrenser adgangen til å erverve mer enn to boligseksjoner i ett sameie. Dersom det inngås avtale om kjøp av mer enn to boligseksjoner vil ikke skjøte for seksjon(er) utover to bli tinglyst i forbindelse med overtakelsen. Begrensingen gjelder både direkte og indirekte eierskap.

Vedtekter:
Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

Betalingsbetingelser:
Kjøpesum og omkostninger skal være betales innen overtagelse.

Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har Selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg.

Omkostninger:
Ved kjøp av ny/prosjektert bolig skal det betales dokumentavgift på 2,5 % av tomteverdi. Dokumentavgiften utgjør kr 7.708,- per seksjon. Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t kr. 545,- Tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 545,-

I tillegg kommer et beløp tilsvarende kr. 50,- pr.kvm BRA, som oppstartslikviditet til sameiet.

Det tas forbehold om at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften godkjennes hos Statens Kartverk, samt eventuell endring i de oppgitte offentlige gebyrer.

Felleskostnader:
Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i fellesskap i henhold til de enkeltes sameiebrøker. Driftskostnader kjeller vil bli fordelt mellom brukerne.

Felleskostnadene utgjør ca. kr 35,- pr. kvm BRA pr. mnd. Budsjett over felleskostnader utarbeides innen overtagelse, og angitt nivå er basert på erfaringstall.

Felleskostnader dekker bl.a forsikring av bygningene, lys, forretningsførsel, heisdrift, snørydding, vaktmestertjenester, trappevask og andre driftskostnader. Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Eiendomsskatt blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte og beregnes ikke som del av felleskostnader. For beregning av eiendomsskatt for den enkelte leilighet, henvises til Grimstad kommune for nærmere info.

Beløpet inkluderer ikke abonnement til tv, brebånd og telefoni. Det legges opp til at sameiet (ev at utbygger gjør en avtale som gjelder fra innflytting) inngår felles avtale om levering av tv- og internett tjenester med en leverandør.

Bygget vil være forsikret frem til overtakelse. Sameiet tegner fullverdiforsikring fra overtakelse. Kjøper forsikrer eget innbo.

Selger svarer for fellesutgifter for eventuelle usolgte enheter.

Selgeren vil engasjere forretningsfører for sameiet før overtakelsen. Forretningsfører vil innkalle sameierne til et konstituerende sameiermøte med valg av nytt styre, samt vedtakelse av budsjett og vedtekter før boligene er ferdigstilt/overtatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte og forretningsførsel vil belastes sameiet.

Basert på informasjon fra Grimstad kommune januar 2026 er nivå for kommunale avgifter per leilighet i dette sameiet som følger:

Kommunale avgifter fra 2025 kr. 8 885,-

VANN OG AVLØP: Abonnement vann og abonnement avløp 01.01.26-31.01.26: kr. 357,-. Det er 12 terminer i året. (kr. 4288,-).
Kostnad avhenger av den enkeltes faktiske forbruk. Kaldt vann - a konto - avregnes gjennom sameiet. Kr. 200,- pr. måned.

RENOVASJON: Prognose for inneværende år: kr. 4597,-.

Eiendomsskatt: Grimstad kommune opplyser at eiendomsskatt kommer i mars.

Formuesverdi:
Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folke registrert/bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens

areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

Heftelser:
Det gjøres oppmerksom på at grunnboken nå er endret, slik at det ikke lenger er mulig for Kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant på eiendommer hvor det er tinglyste servitutter eller andre heftelser som ikke skal slettes for Selgers regning.

Følgende tinglyste heftelser vil følge eiendommen:

Utover grunndata og registrering av grunn er det ingen servitutter registrert på eiendommen. Selger forbeholder seg retten til å tinglyse avtaler pålagt av offentlig myndighet på eiendommen.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Selgers forbehold/forutsetninger:
Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte enheter.

Overtagelse:
Boligene er klare for overtagelse, og budgiver angir ønsket overtagelsesdato i kjøpetilbud.

Annet:

Leilighetene overleveres i bygge-rengjort stand. I nyoppførte bygninger må det forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong o.l. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved den leverte ytelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å rette, eller yte prisavslag ikke omfatter: Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side og skader som oppstår ved uforsvarlig eller feilaktig bruk av boligen med utstyr.

Meglers vederlag utgjør kr. 37.000,- eks mva per enhet.

Forsikring:
Frem til overtagelse vil bygg og eiendom være forsikret av Selger, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Etter overtagelse vil bygget være forsikret gjennom sameiet, men Kjøper må selv besørge løsøre- og innboforsikring.

Garantier:
For enheter som selges innen 15. desember 2025 stilles det garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen som gjelder i fem år etter overtakelse, jfr. avhl. § 2-11 og buofl. § 12. Garantien stilles snarest mulig etter at avtale er inngått.

Kjøpekontrakter:
Avtale om kjøp forutsettes inngått ved bruk av kjøpetilbudsskjema og påfølgende inngåelse av selgers standard kjøpekontrakt.

Kjøpers undersøkelsesplikt:
Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes Kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som Kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

Lovverk/avtalebetingelser:
Boligene selges iht. lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) av 03.07.1992.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2 pktm.

Kredittvurdering:
Selger eller bank forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

Hvitvasking:
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 kundeforholdets formål og tilsiktede art, samt kontrollere midlenes opprinnelse. 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 har ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

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

Budregler:
Boligene selges til fastpris. Benytt vedlagte skjema «Kjøpetilbud til fastpris». Alle kjøpetilbud må inngis skriftlig sammen med legitimasjon. Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker.

Ansvarlig megler:
Sørmegleren AS, avd. Nybygg – Org.nr. 944 121 331

Arild Aasen

Ansvarlig for salg:

Dajmi E. Birkedal

Visning/presentasjon:
Som annonsert eller etter avtale med megler.

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

- Prisliste
- Etasjetegninger
- Snitt og fasadetegninger
- Romskjema/Byggeteknisk beskrivelse
- Utomhusplan, ikke endelig
- Vedtekter
- Reguleringsplan/bestemmelser

Produsert: 27.01.2026



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Tegning
Utomhusplan
Grooseveien 34
Groosveien 34 4876 Grimstad

bgm ARKITEKTER

Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
23-44	**13.06.2025**	**200/641, 1894**		**A10-03**
Fase. **Salg**	Sign.	Kontroll	Godkjent	Rev. ID



Tegning **Plan 1. etasje** Planer	Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Tegning **Grooseveien 34** **Grooseveien 34 4876 Grimstad**	Prosjekterende: **BGM Arkitekter AS** Nygata 3 4876 Grimstad	Prosjektnr. **23-44**	Dato opprettet **13.06.2025**	Gnr./Bnr./Festenr. **200/641, 1894**	Mål:	Tegningsnr. **A71-113**
									Fase. **Salg**	Sign.	Kontroll	Godkjent	Rev. ID



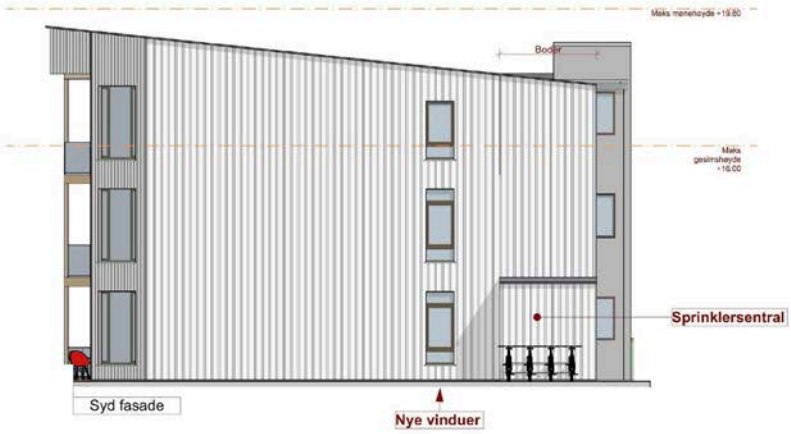
Tegning **Plan 2. etasje** Planer					Tegning **Grooseveien 34** **Grooseveien 34 4876 Grimstad**	Prosjekterende: **BGM Arkitekter AS** Nygata 3 4876 Grimstad	bgm arkitekter	Prosjektnr. **23-44**	Dato opprettet **13.06.2025**	Gnr./Bnr./Festenr. **200/641, 1894**	Mål:	Tegningsnr. **A71-114**
								Fase. **Salg**	Sign.	Kontroll	Godkjent	Rev. ID
Rev	Nr	Beskrivelse		Dato	Sign	Kontr						



Tegning **Plan 3. etasje** **Planer**						Tegning **Grooseveien 34** **Grooseveien 34 4876 Grimstad**	Prosjekterende: **BGM Arkitekter AS** **Nygata 3** **4876 Grimstad**	bgm arkitekter	Prosjektnr. **23-44**	Dato opprettet **13.06.2025**	Gnr./Bnr./Festenr. **200/641, 1894**	Mål:	Tegningsnr. **A71-115**
									Fase. **Salg**	Sign.	Kontroll	Godkjent	Rev. ID
Rev	Nr	Beskrivelse		Dato	Sign	Kontr							


Nye boder
Forrom heis
Nye boder
Sprinklersentral
Øst fasade
Endret dør- og vindusplasering østfasade
Maks mønehøyde +15.00
Nye boder
Maks gesimshøyde +16.00
Nord fasade
Prosjekt:
Grooseveien 34
12 boenheter
Tiltakshaver:
Groosbygg AS
Groosbygg AS
4876 Grimstad
Status:
Rammesøknad
Prosjekterende:
BGM Arkitekter AS
Nygata 3 4876 Grimstad
bgm@bgm.no 37 16 40 80
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
Tegning:
Fasade Nord og Øst
Kontroll prosjekt:
Sign.:
Kontroll
Gnr./Bnr./Festenr.:
200/641, 1894
Prosjektadresse:
Grooseveien
Grimstad 4876
Norge
Prosjektnr.:
19-23
Dato:
31.10.2023
Målestokk:
1:100
Tegningsnr.:
A40-01
Rev.:
-





Prosjekt:
Grooseveien 34
12 boenheter

Tiltakshaver:
Groosbygg AS
Groosbygg AS
4876 Grimstad

Status:
Rammesøknad

Prosjekterende:
BGM Arkitekter AS
Nygata 3 4876 Grimstad
bgm@bgm.no 37 16 40 80

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Tegning:
Fasade Syd og Vest

Kontroll prosjekt:
Sign.: Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.:
200/641, 1894

Prosjektadresse:
Grooseveien
Grimstad 4876
Norge

Prosjektnr.:
19-23

Dato:
22.01.2024

Målestokk:
1:100

Tegningsnr.: Rev.:
A40-02 -


A
B
C
D
E
Maks mønehøyde +15.80
18.32
+17.00
+14.20
+11.35
+8.50
Snitt 2-2
1
2
Maks mønehøyde +15.80
Maks gesimshøyde +15.00
19.20
Snitt 1-1
Prosjekt:
Grooseveien 34
12 boenheter
Tiltakshaver:
Groosbygg AS
Grooseveien
4876 Grimstad
Status:
Rammesøknad
Prosjektansvarlig:
BGM Arkitekter AS
bgm
Kontroll prosjekt:
Sign.:
Kontroll
Gnr./Bnr./Festenr.:
200/641, 1894
Prosjektadresse:
Grooseveien
Grimstad 4876
Norge
Prosjektnr.:
19-23
Dato:
22.01.2024
Målestokk:
1:100
Tegning:
Snitt 1-1 og 2-2
Tegningsnr.:
A30-01
Rev.:
-

NBBL-dok. nr. 3.01
Revidert 23.05.2025

V E D T E K T E R

for

Sameiet Grooseveien 34 org. Nr:

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 23.05.25.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Grooseveien 34. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 12 boligseksjoner på eiendommen gnr. 200, bnr. 641 i Grimstad kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte

- bod
- private uteplasser
- annet
- parkeringsplass

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller

kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet og seksjonseierne disponerer til sammen 7 parkeringsplasser. Av disse ligger alle 4 som seksjonert tilleggsdel og 3 som gjesteparkering på fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

(2) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) Det er el-billadere på parkeringsplasser som er seksjonert som tilleggsdel, samt én el-bilblader på gjesteparkering. El-bilbladerforbruk avregnes av styret/forretningsfører.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) De 4 leilighetene i 1 etg har egne Tilleggsareal tilhørende leiligheten som de plikter å vedlikehold etter instruks fra styret. Dersom dette ikke vedlikeholdes kan styret leie inn profesjonelle folk til å gjøre dette, og legge kostnaden på den enkelte seksjon.

(11) Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde alle ettermonterte installasjoner som nevnt i 3-1 (4). Plikten gjelder også etter eierskifte.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Sameiet er i fellesskap pliktig til å sørge for brøyting av snøen på asfalten helt frem til heissjakten.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles likt mellom seksjonseierne. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig

vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 0-3 medlemmer og 0-2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

SAMEIET GROOSEVEIEN 34

12 boligseksjoner

2025

Forslag til driftsbudsjett første hele driftsår	Totalt	
Lønnskostnader	kr	-
Styrehonorar	kr	6 000,00
Revisjon	kr	-
Arendal BBL - forretningsfører fast.	kr	34 800,00
Kommunale avgifter (Vann, og renovasjon forbruk)	kr	23 000,00
Renovasjon	kr	58 000,00
Andre adm.tjenester	kr	-
Forsikring, utvendig forsikring	kr	23 000,00
Ordinært løpende vedlikehold *	kr	30 000,00
Fremtidig vedlikehold	kr	18 000,00
Service avtaler *	kr	34 000,00
Vaktmester	kr	-
Strøm i fellesareal	kr	10 000,00
Vask av fellesvask		
Grøntareal	kr	10 000,00
Brøyting	kr	15 000,00
Andre driftsutgifter	kr	26 200,00
Totalt driftskostnader pr. år	kr	288 000,00

Fellesutgiftene fordeles etter seksjoneringen (likt)	kr	2 000,00	pr måned
Kollektiv tv og Internett gjennom Altibox til kr		449,-	pr måned
De med parkeringsplass		100,-	pr måned
Kaldt vann - a konto - avregnes gjennom sameiet.		200,-	pr måned
EL-Bil Zaptec. Avregnes av Arendal BBL			

Budsjettet er satt opp delvis etter skjønn samt på grunnlag av innhentet dokumentasjon. Man må derfor påregne at avvik kan forekomme. Etter første driftsår vil sameiet ha bedre grunnlag for budsjettering.

Datert 13.06.2025

Sameiet Grooseveien 34

Ordensregler for sameiet Grooseveien 34

§ 1. Ro, orden:
Alle beboere plikter å sørge for ro og orden i egen boenhet og for at det ikke voldes støy, ulempe eller ubehag for andre beboere. Bråk i ganger og fellesrom må unngås.

§ 2. Støyende virksomhet:
Arbeid som medfører støy og/eller utføres med støyende maskiner må ikke forekomme på søndager, ikke etter kl. 21.00 på vanlige hverdager eller etter kl. 19.00 på lørdager.

§ 3. Musikk:
Radio, TV og musikkanlegg må ikke ha så sterkt volum at det sjenerer naboer. En må være særlig varsom utendørs. Også instrumentspill må gjennomføres uten at naboer sjeneres.

§ 4. Renhold:
Banking av tepper, risting av klær, gulvtepper og matter må ikke foretas fra balkong eller vindu.

§ 5. Avfall:
Husholdningsavfall skal sorteres og behandles etter kommunale forskrifter og plasseres i riktige beholdere. Avfall som ikke omfattes av kommunens henteordning skal ikke henstilles ved søppelkassene.

§ 6. Snøfjerning:
All snø fjernes fra balkonger.

§ 7. Kjæledyr:
Det må ikke holdes kjæledyr til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu.

§ 8. Grilling:
Matlaging/grilling utendørs må gjennomføres på en slik måte at naboer ikke sjeneres. Det må kun brukes gass eller elektrisk grill på balkonger, og gassbeholdere skal oppbevares forsvarlig.

§ 9. Antenner.
Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

§ 10. Parkering
Kjøretøy må kun plasseres på egen p-plass og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser.

Arendal, 23.05.2025

Arendal **Boligbyggelag**

Reguleringsplan

Adresse: Grooseveien 34A, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/641/0/1
Planident: 68,185
Ikrafttredelsesdato: 28.1.2008,23.5.2011
Plannavn: KIRKENGA, Endring, Campus Områderegulering

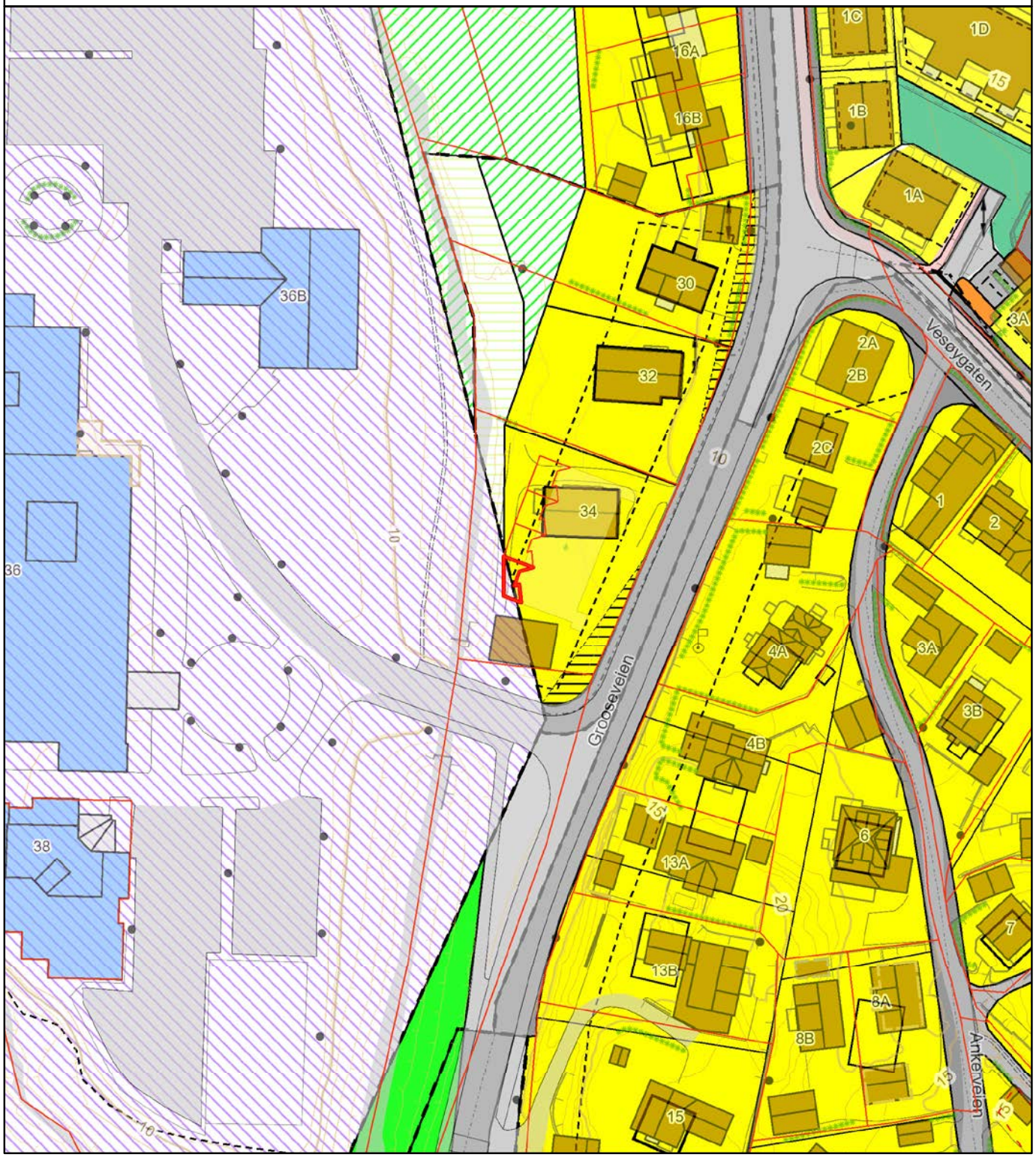
Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-01-08

Formål: 1823 - Næring, kontor, tjenesteyting UTGÅTT, Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



Tegnforklaring -

Reguleringsplan

1242 - Avkjørsel

Reguleringsplan hensynssonegrense

Reguleringsplan restriksjonsgrense

1203 - Regulert tomtegrense

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1225 - Regulert parkeringsfelt

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsplanomriss


RpSikringSone

640 - Frisiktsone

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Annen veggrunn

Gangveg

FRIOMRÅDER


Naturvernområde (på land)


Felles lekeareal for barn

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg

1610 - Lekeplass


1823 - Næring, kontor, tjenesteyting UTGÅTT

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2080 - Parkering

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

Vedtekter for byplan
for del av Grimstad by (planen datert 29/11 – 1965)

Kirkenga

§1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innefor denne grense skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier og grenser som angitt på planen. Mindre forskyvninger kan godkjennes av bygningsrådet når spesielle grunner taler for det. Bebyggelsen skal ikke i noe tilfelle plasseres slik at oversikten i veikryss blir dårligere enn vist på planen. I området for offentlig bebyggelse (tomt for ny teknisk skole for Sørlandet) kan bygningsrådet godkjenne plasseringen av bygninger.

§2. Området øst for Groosebekken er boligområde. På Lillesandsveien nr. 27 og nr. 29 kan det oppføres verkstedbygninger i 1-etasje. I området for offentlig bebyggelse (tomt for ny teknisk skole for Sørlandet) kan det bygges teknisk skole med laboratorier, verksteder, vaktmesterbolig o.a. tilh. bygninger og i det etasjetall som bygningsrådet fastsetter.

§3. Boligtomtene skal bebygges med hus i det etasjetall som er angitt på planen. Endringer kan innenfor rammen av bygningsloven og tilhørende vedtekter godkjennes når tomteeierne i en husgruppe er enige om å bygge anderledes.

§4. 1- og eventuelt 2- etasjes hus på tomtene Grooseveien nr. 5, nr. 7, nr. 9 og Lauvstøveien nr. 46 skal ha takvinkel 25° Bebyggelsen mellom Grooseveien og Groosebekken skal ha pulttak med vinkel 4°. Endringer i takvinkel kan godkjennes av bygningsrådet.

§5. Garasje kan bygges i forbindelse med huset. Det skal være mulig å plassere bil på egen tomt mellom garasje og vei.

§6. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelse ha for øye at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling.

§7. Industri, generende håndverksbedrifter, dyrefarmer eller lignende tillates ikke anlagt i boligområde.

§8. Det er ikke tillatt å etablere servitutter som er i strid med disse vedtekter eller reguleringsplan.

§9. Bygningsrådet kan, når spesielle grunner taler for det, innenfor rammen av bygningsloven og tilhørende vedtekter dispensere fra disse vedtekter. Naboer skal gis anledning til å uttale seg dersom dispensasjonen berører vedkommendes interesser.

§10. Ved siden av disse vedtekter gjelder bygningsloven og byggeforskriftene og de til enhver tid gjeldende bygningsvedtekter.

Stadfestet 01.07.1966.

Se neste side for reguleringsbestemmelser knyttet til området regulert til Industri/næring.

REGULERINGSENDRING FOR ET OMRÅDE VED

(GROOSEBEKKEN SYD FOR LILLESANDSVEIEN)
Kirkeenga –Fagervold - AID

REGULERINGSBESTEMMELSER.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. a. Området kan benyttes til mindre industri- eller håndverksbedrifter.

b. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper henvises til andre industristrøk.

c. Bebyggelsens gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

d. I området tillates ikke bedrifter eller anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for omgivelsene.

e. I industriområdet tillates ikke oppført separate boligbygg. Bygningsrådet kan, med helserådets samtykke, tillate at leilighet blir innredet i industribygning, dersom dette er nødvendig for den aktuelle drift.

f. Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en detaljert plan som viser plassering av alle bygninger, utelager, avkjørsler, parkering og utearealer for øvrig, samt nødvendige høyder.

§ 3. a. Bygningsrådet skal, ved behandling av byggemeldinger, påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene får en mest mulig enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer.

b. Innhegningers og murers utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

c. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

§ 4. Friområdet skal tilplantes og vedlikeholdes parkmessig som et vern mot innsyn, støy og andre ulemper fra industriområdet. Bygningsrådet kan kreve at dette blir gjort før industriområdet blir tatt i bruk.

§ 5. Unntagelse fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

§6. Området N, skal benyttes til næringsområde; forretnings- og kontorformål. Eksisterende bolig på eiendommen kan benyttes til boligformål. BYA for eiendommen settes til BYA=50%. Maks mønehøyde på den mest eksponerte fasade settes til 9,5 meter.

Grimstad, den	12.8.1981 JPL
Rev.	12.11.1981JPL
Rev.	13.06.02, ih.h.t. b.råds vedt. 97/02. (ny§6)

Se neste side for reguleringsbestemmelser knyttet til området Grooseveien 30, 32,og 34.

Reguleringsbestemmelser for GROOSEVEIEN 30,32 og 34

§ 1
Generelt

Området reguleres til:	Boligformål:	B1 – B3
	Fellesområder:	FL1
	Spesialområde naturvern:	SP1
	Offentlig trafikkområde, gang og sykkelveg.	

§2
Område for boligformål B1 – B3
I felt B1- B3 kan tomter bebygges enkeltvis. Ny bebyggelse i området skal tilpasses bebyggelsen i strøket for øvrig mht. materialbruk og farge. Bebyggelsen skal ha saltak/ pulttak.

Ved byggemelding skal planene vise:
- Plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved møne.
- Bebyggelsens høyde og møneretning.
- Lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og fellesarealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak, eksisterende trær som skal bevares.
- Sammen med byggesøknad skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

Ved byggemelding skal det dokumenteres hvordan flomproblematikken i området skal løses.

Utnyttelse
I boligområdet B1- B3 tillates leilighetsbygg med BYA inntil 35%. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Parkeringskjeller som i sin helhet ligger under bakkenivå kan overskride byggegrensen mot vest med inntil 2 meter.

Høyder
Maks mønehøyde for B1 – B3 fastsettes til kotehøyde +19,8.
Maks gesimshøyde for B1 – B3 fastsettes til kotehøyde + 16,0

Det tillates ikke arker eller andre oppløft i takflatene.

Parkering/adkomst
Parkeringsdekning skal være iht. parkeringsvedtekter for Grimstad Kommune og skal fortrinnsvis løses i egen p-etasje under bygg.

Siktsoner
Siktlinjer for avkjørsler er vist på plankart. Det skal ikke etableres hindringer høyere en 0.5m over bakkeplan i skravert felt for siktsone.

Flomsikring
Flomsikringen løses på den enkeltes tomt. Murer og fyllingsføtter ved flomsikring på egen tomt skal ha en avstand på 4 meter fra tomtegrense/byggelinje/regulert tomtegrense.

§4
Områder for Fellesareal FL1
Fellesareal FL1 skal være felles for B1-B3, og skal opparbeides etter egen plan godkjent av kommunen.

§5
Spesialområde naturvern SP1
SP1 er et grøntbelte langs Groosebekken for å ivareta fisk og dyreliv i bekken, samt allmennhetens ferdsel langs bekken. Området kan forvaltes/vedlikeholdes etter nærmere avtale med ansvarlige myndigheter. Det skal etableres egnet kantvegetasjon langs Groosebekken og på egen tomt for å sikre massene langs bekkeløpet. Videre skal det opparbeides en sti/adkomst langs bekken fra innkjørsel til UiA og frem til fellesområde FL1.

Bygningsmyndigheten kan, etter begrunnet dispensasjonssøknad, vurdere alternativ plassering av fellesareale/lekeområde FL1 innenfor tilliggende regulert fellesområde i reguleringsplan for Kirkeenga. Det forutsettes at opparbeidet område får minst like god kvalitet og omfang som FL1, og at det ordnes direkte og god adkomst fra områdene B1, B2 og B3. kommunens vedtekter for felles lekeareal skal følges.
§6
Trafikkområde Veg
Trafikkområde består av eksisterende offentlig veg og fortau. Frisiktsoner er inntegnet på plankartet. Innenfor frisiktsonene skal det være frisikt i høyde 0,5 meter over terrengnivå.

§7
Rekkefølgebestemmelser
Fellesarealer FL1 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor B1-B3 kan tas i bruk.

Sti/adkomst over SP1 til FL1, samt kantvegetasjon langs Groosebekken og på egen tomt, skal være etablert før boliger kan tas i bruk.

Rev Ark B.Michalsen	26.12.07
Rev	03.01.08
Rev ihht k.styresak 079/08	01.09.08

OMRÅDEREGULERING AV CAMPUS GRIMSTAD, GRIMSTAD KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser
Datert 14.06.10, sist revidert 22.04.11.
1. gangsbehandlet av kommunestyret i sak 103/10 den 25.10.10
Vedtatt av kommunestyret i sak 11/47 den 23.05.11

§1. Formålet med planen:

1.1 Planen skal gi Campus Grimstad rammebetingelser som underbygger Universitet i Agder sin satsing nasjonalt og internasjonalt innen moderne og anvendbar teknologi. Den skal videre sikre utviklingen av Grimstad som universitetsby og Campus som ny bydel og byutviklings-område på kort og lang sikt.

1.2 Planen skal utformes i samsvar med Mulighetsstudie vedtatt et av kommunestyret 31.03.08 og Arealdisponeringsplan/Masterplan vedtatt av kommunestyret 23.04.09.

§2. Reguleringsformål og hensynssoner:

2.1 Innenfor plangrensen inngår følgende reguleringsformål:

Bebyggelse og anlegg, PBL § 12-5. nr. 1:
- Område for boligbebyggelse, B1-B2
- Område for Fjernvarmeanlegg, Varmesentral

Kombinerte formål, PBL § 12-5.
- Område for kombinasjon Bolig/Tjenesteyting – B/T
- Område for kombinasjon Forretning/Kontor/Tjenesteyting – F/K/T
- Område for kombinasjon Næring/Kontor/Tjenesteyting – N/K/T
- Område for annet kombinert formål, Bolig/Kontor/Tjenesteyting– B/A-1
- Område for annet kombinert formål, Parkeringsplass/Næring/Kontor/Tjenesteyting – B/A-2
- Område for annet kombinert formål, Næring/Kontor/Tjenesteyting/Idrettsanlegg/Hotell – B/A-3

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL § 12-5, nr. 2:
- Vei
- Annen veigrunn, park
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og andre hovedformål

Grønnstruktur, PBL § 12-5, nr. 3:
- Grønnstruktur
- Turdrag
- Park

Hensynssoner, PBL § 12-6, jfr § 11-8:
- Støy
- Særlig hensyn til kulturminner

§3. Fellesbestemmelser:

3.1. Teknisk plan (PBL § 12-7 nr 12)

3.1.1 Det skal utarbeides plan for overordnet teknisk infrastruktur, inkludert vann/avløp, håndtering av overflatevann, tilførsel av fornybar energi, veiareal og parkeringsarealer. Planen skal også omfatte annen teknisk infrastruktur som EL- forsyning, tele, bredbånd m.m. Alle slike anlegg skal legges som jordkabel.

3.2. Krav om detaljreguleringsplan (PBL § 12-7, nr.11)

3.2.1 Før tiltak etter PBL § 20-1 iverksettes skal det utarbeides detaljreguleringsplan for hvert delområde. Detaljreguleringsplanen skal inkludere nødvendige deler av atkomstvei og tilliggende grønnstruktur/park.

Detaljreguleringsplan skal som et minimum avklare:

a) Avgrensning av byggeområder og grønnstruktur innenfor delområdet.
b) Sammensetningen av reguleringsformål i delområder med kombinerte formål i tråd med planens formål i § 1
c) Nødvendig del av hovedvei, delområdets tilknytning til hovedvei og internveier til byggeområder
d) Fastsette utnyttelse, byggehøyder og planeringshøyder for terreng
e) Løsninger for VA-nett, håndtering av overflatevann, tilkobling til fjernvarmenett, EL-forsyning, tele, bredbånd og annen nødvendig infrastruktur.
f) Bruk av fornybare energikilder
g) Internvei, adkomst, privat og felles parkering.
h) Gang- og sykkelveisystem.
i) Grønnstruktur, turområder og friområder.
j) Byggegrenser og bebyggelsens utforming.
k) Tomtegrenser og utbyggingsetapper.
l) Lekearealer.
m) Fellesarealer.

3.2.2 Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for område Park, jfr. § 3.3.1

3.3 Utredningskrav (PBL § 12-7 nr 12)

3.3.1 I området Park skal det i forbindelse med detaljregulering gjennomføres en arkeologisk registrering i marken jf. Kulturminnelovens § 9. Nødvendige tiltak knyttet til påviste funn innarbeides i detaljreguleringsplanen.

3.3.2 Det skal gjennomføres geotekniske undersøkelser som avklarer forhold knyttet til sulfidholdig fjell, ustabile grunnforhold og radon for de aktuelle delområder. Nødvendige tiltak skal beskrives og innarbeides i detaljreguleringsplan for hvert enkelt delområde.

3.3.3 Det skal utarbeides formingsveileder for helhetlig utforming av planområdet, dvs byggeområder og felles utomhusområder og park.

3.3.4 For å kunne dokumentere trafikkutviklingen på Vesterled skal det utarbeides en plan for oppfølgende trafikktellinger innen 31.12.2011. Tellingene skal dokumentere trafikkutviklingen som følge av videre utbygging innenfor Campus Grimstad, Sentrumsområdet og øvrige utbyggingsområder i kommuneplanen. Tellingene skal gi grunnlag for å bestemme tidspunkt for oppstart av planarbeid og prosjektering av en 4-feltvei på Vesterled, jfr. § 8.3.2.

3.4. Parkering (PBL § 12-7 nr 7)

3.4.1 For de enkelte formål gjelder følgende makskrav til parkeringsplasser:

a) 1,5 parkeringsplass pr. boenhet på egen tomt eller i felles parkeringsplass. For studentboliger gjelder 0,5 plasser pr enhet. I tillegg kan det etableres 0,25 plass pr boenhet i utvendig parkering på bakkeplan.
b) 1 parkeringsplass pr 50 m2 BRA undervisning
c) 1 parkeringsplass pr.50 m2 BRA kontor
d) Parkeringsdekning for område F/K/T-1 skal avklares i detaljregulering av området.
e) 1 parkeringsplass pr. rom for hotell (inkludert behov for ansatte).

3.4.2 For bygg med mer enn 10 boenheter skal 80 % av parkeringsplassene legges i fellesanlegg innomhus og/eller under bakkeplan.

3.4.3 For kontor- og handelsetableringer skal 50 % av parkeringsplasser ligge under bakken eller under bygg.
3.4.4 Alle felles og offentlig tilgjengelige parkeringsplasser skal tilrettelegges med minimum 5 % plasser for bevegelseshemmede.

3.5 Universell utforming (PBL § 12-7, nr. 4)

3.5.1 Fellesarealer, parker, turveier, stier og andre utomhusarealer skal der terrenget tillater det, tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming.

3.5.2 Minimum 50 % av nye boenheter skal tilrettelegges etter prinsipper om universell utforming.

3.5.3 All offentlig bebyggelse og minimum 50 % av private nærings-/forretningsbygg skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Parkeringsplasser for bevegelseshemmede, jfr § 3.4.4, skal etableres i tilknytning til bebyggelsen, nærmest mulig inngangene.

3.6 Krav til lekeplassarealer (PBL § 12-7 nr 4)

3.6.1 I området Park skal etableres et sentralt lekefelt på minimum 6 daa som kan inngå i beregning av lekearealer for B1 og 2.

3.6.2 For nye boenheter skal det i tillegg settes av inntil 50 m2/boenhet til leke- og uteoppholdsarealer innenfor det aktuelle delområde og/eller område Park.

3.6.3 Lekearealer må være ihht avstandskrav i kommuneplanen.
3.6.4 Arealer regulert til park, turdrag og grønnstruktur i områdereguleringsplanen kan inkluderes i beregningene av uteoppholdsareal som gitt i § 3.6.2.

3.7 Grønnstruktur (Pbl § 11-9 nr 6)

3.7.1 Innenfor hvert delområde skal det minimum etableres grønnstruktur, herunder fellesområder, lekeområder, naturområder med mer, som angitt under.

Område	% grønnstruktur
B1	20 %
B2	20 %
B/A-1	20 %
B/T	20 %
F/K/T 1	10 %
N/K/T 1	10 %
N/K/T 2	10 %
N/K/T 3	5 %
N/K/T 4	15 %
N/K/T 5	15 %
N/K/T 6	10 %
N/K/T 7	10 %
N/K/T 8	5 %
N/K/T 9	5 %
N/K/T 10	10 %
B/A-2	15 %
B/A-3	10 %

3.7.2 Intern grønnstruktur i hvert delområder skal nyttes til overordnet grønnstruktur, turveier og gang-/sykkelveier.

§4. Områder for bebyggelse og anlegg PBL § 12-5, nr. 1

4.1 Boligbebyggelse B1 og B2

4.1.1 Innenfor område B1 gjelder følgende:

a) Maksimal utnyttelse % BYA = 35 %
b) Det skal etableres minimum 390 boenheter.

c) Maksimalt 50 enheter kan oppføres som rekkehusbebyggelse eller enebolig i rekke.
d) Resterende bebyggelse skal oppføres som blokkbebyggelse.
e) Maksimal mønehøyde er cote +62
f) Rekkehus kan oppføres i inntil 2 etasjer
g) Blokkbebyggelse kan oppføres i inntil 4 etasjer med tilbaketrukket 5.etg. I tillegg kan det bygges p-kjeller under bygget.

4.1.2 Innenfor område B2 gjelder følgende:

a) Maksimal utnyttelse % BYA = 35 %
b) Det skal etableres minimum 180 boenheter.
c) Maksimalt 50 enheter kan oppføres som rekkehusbebyggelse eller enebolig i rekke.
d) Resterende bebyggelse skal oppføres som blokkbebyggelse.
e) Maksimal mønehøyde er cote +65
f) Rekkehus kan oppføres i inntil 2 etasjer
g) Blokkbebyggelse kan oppføres i inntil 4 etasjer med tilbaketrukket 5.etg. I tillegg kan det bygges p-kjeller under bygget.

4.2 Område for Fjernvarmeanlegg, Varmesentral

4.2.1 Området kan benyttes til varmesentral

4.2.2 Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA= 500m2

4.2.3 Makimalt tillatte mønehøyde innenfor området er cote +32. Det tillates etablering av pipe med maksimal total høyde cote +45 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.3 Kombinert formål, Bolig/Tjenesteyting (B/T) (stud boliger i universitetsplanen)

4.3.1 Området skal benyttes til studentboliger med tilhørende funksjoner.
4.3.2 Tillat bebygd areal settes til BYA=3800m2.
4.3.3 Maksimal mønehøyde for bebyggelse innenfor området er cote +53.

4.4 Område for kombinasjon Forretning/Kontor/Tjenesteyting (F/K/T1)

4.4.1 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken, % BYA = 80 %.
4.4.2 Maksimal mønehøyde for bygninger innenfor område er cote +49. Bebyggelsen kan oppføres i maksimal høyde 16 meter, regnet fra planert tomtehøyde som angitt i kart.
4.4.3 Innenfor område tillates etablering av forretning, kontor, undervisningslokaler, forskningslokaler med tilsvarende funksjoner.
4.4.4 Næringsområdet skal gis en utforming og et uttrykk mot Vesterled, innfallsporten til universitetsbyen, i tråd med planens intensjoner og formål, jfr § 1
4.4.5 Forretninger skal være volumhandel, dvs minimumsareal pr utsalgsenhet på BRA 1 200 m2
4.4.6 Inntil 2000 m2 kan nyttes til dagligvarer. Kjøpesenter tillates ikke.
4.4.7 Det tillates etablert BRA 7 500 m^2 handelsareal. Rammene for utbyggingstakt utover BRA 7 500 m^2 skal avklares gjennom rullering av regional delplan for senterstruktur og handel i Aust-Agder og kommuneplan for Grimstad.

4.5 Område for kombinasjon Næring/Kontor/Tjenesteyting (N/K/T-1-10)

4.5.1 Innenfor områdene tillates etablering av næringsvirksomhet, kontorformål, undervisningslokaler, forskningslokaler, samt tilhørende funksjoner. Det tillates også barnehage.
4.5.2 Det tillates etablering av lokaler for kulturell-, aktivitets- og opplevelsesrelatert virksomhet i området. Mindre lokaler for forretning kan tillates i områdene, maksimumsareal pr utsalgsenhet er BRA 300 m2 og det tillates inntil 2 enheter innenfor hvert delområde.
4.5.3 Studentboliger tillates i området N/K/T-7.

4.5.4 Utnyttelsen, høyder, og minste grøntareal skal forholde seg til følgende:

Område N/K/T	Utnyttelsesgrad inkl parkering på bakken (%-BYA)	Maksimal byggehøyde (meter)	Maksimal mønehøyde (cote)	Min grøntareal
1	80 %	10	60	10 %
2	80 %	13	62	10 %
3	85 %	24	56	5 %
4	75 %	16	39	15 %
5	75 %	16	28	15 %
6	80 %	10	49	10 %
7	80 %	13	42	10 %
8	85 %	10	50	5 %
9	85 %	16	62	5 %
10	85 %	10	50	5 %

4.5.5 Høydeangivelse regnes som meter regnet fra det høyeste punktet der ferdig planert terreng skjærer grunnmuren.

4.5.6 For N/K/T-2 og 3 regnes høyde fra planeringshøyde. Planeringshøyder vist i plankart er veiledende og kan ved behov justeres i forbindelse med detaljregulering.

4.6 Område for annet kombinert formål, Bolig/Kontor/Tjenesteyting (Bevertning), B/A-1

4.6.1 Innenfor området kan etableres leilighetsbygg/blokkbebyggelse i kombinasjon med næring/kontor.

4.6.2 Det tillates også etablering av lokaler for kulturell-, aktivitets- og opplevelsesrelatert virksomhet i området. Mindre lokaler for forretning og servering kan tillates i området. For forretning tillates inntil 2 enheter med et maksimalt utsalgsareal på BRA 300 m^2 pr enhet.

4.6.3 Det tillates etablering av barnehage i området.

4.6.4 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken, %-BYA = 70%.

4.6.5 Bebyggelse kan oppføres i inntil 5 etasjer. Øverste etasje skal trekkes tilbake. I tillegg kan det bygges p-kjeller under bygget. Bebyggelsen kan oppføres i maksimal høyde 16 meter regnet fra gulv i sokkeletasje.

4.7 Område for annet kombinert formål, Parkeringsplass/Næring/Kontor/Tjenesteyting (B/A-2)

4.7.1 Innenfor området kan etableres bebyggelse for kontorformål, undervisningslokaler, forskningslokaler med mer, samt tilsvarende funksjoner. Området kan benyttes til parkeringsplass frem til realisering av bebyggelse.

4.7.2 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken, % BYA = 75%.

4.7.3 Bebyggelsen kan oppføres i maksimal høyde 13 meter regnet fra det høyeste punktet der ferdig planert terreng skjærer grunnmuren.

4.8 Område for annet kombinert formål, Næring/Kontor/Tjenesteyting/Idrettsanlegg/Hotell (B/A-3)

4.8.1 I området kan etableres kombinert bygg for kontorformål, undervisningslokaler, forskningslokaler med mer, samt tilsvarende funksjoner, samt idrettsanlegg/flerbrukshall og hotell og konferansesenter.

4.8.2 Det tillates også etablering av lokaler for kulturell-, aktivitets- og opplevelsesrelatert virksomhet i området. Mindre lokaler for forretning og servering kan tillates i området. For forretning tillates inntil 2 enheter med et maksimalt utsalgsareal på BRA 300 m^2 pr enhet.

4.8.3 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken, % BYA = 80 %.

4.8.4 Maksimal mønehøyde for bygninger innenfor område er cote +45.

4.8.5 For at fjerning av matjord fra området B/A-3 kan tillates, stilles det krav om godkjent massedisponeringsplan.

§5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL § 12-5:

5.1. Kjørevei

5.1.1 Arealer for hovedvei system er vist i kart. Innenfor arealet kan etableres vei med nødvendige sidearealer, rabatter med beplantning, tilhørende gang- og sykkelbaner mv.

5.2. Annen veigrunn

5.2.1 Innenfor området kan etableres sideområde til vei, snøopplag, grøfter, skjæring og fylling. Gang- og sykkelveier skal også ha sideområde — grøfter, plass til snøopplag etc.

5.3. Område for kombinert formål for samferdselsanlegg

5.3.1 Det er en forutsetning at det etableres planskilt kryssing av Vesterled i område K/S-1 når 4-feltsløsning etableres. Konsekvenser for sideareal utenfor planområdet forutsettes vist i detaljreguleringsplan for kollektivterminal, jfr. § 8.1.6.

5.3.2 I område K/S-2 kan det etableres lokk over Terje Løvåsvei for plandelt overgang for gang- og sykkeltrafikk.

5.3.3 I område K/S-3 kan det etableres lokk over Vesterled. På lokket kan det etableres bebyggelse for næring/kontor/tjenesteyting, der planlagt tiltak skal forelegges for regional kulturminnevernmyndighet for avklaring i forhold til visuell skjemming av gravminne. Det skal beholdes gangveiforbindelse over Vesterled som er åpen for allmenn ferdsel. Vesterled skal opprettholdes som fullverdig fylkesveianlegg. Ved etablering av overgang skal det tas særlig hensyn til kulturminner i området jf. kulturminnelovens § 3 og § 6.

§6. Grønnstruktur, PBL § 12-5, nr. 3

6.1 Turdrag

6.1.1 Områdene tillates tilrettelagt med turvei tilknyttet internt sti- og gang-/og sykkelveisystem.

6.1.2 Turvei mot Morholtskogen kan opparbeides som gang og sykkelvei med fast dekke.

6.2 Park

6.2.1 Området tillates opparbeidet og tilrettelagt for aktivitet og rekreasjon med idretts- og lekeplasser, beplantning, turstisystem med videre.

6.2.2 Frem til det foreligger vedtatt detaljregulering for Tønnevoldsjordet kan dette kun benyttes til ordinær landbruksmessig produksjon.

6.2.3 Dersom detaljregulering av området åpner opp for fjerning av matjord, stilles det krav om godkjent massedisponeringplan.

6.3 Grønnstruktur

6.3.1 Området skal få en parkmessig behandling og tilrettelegges for gang- og sykkelmuligheter.

§7. Hensynssoner, PBL §§ 12-6 og 11-8

7.1. Støysone

7.1.1 Innenfor B-2 er angitt sone (H220-1). Innenfor sonen kreves støydempende tiltak for å ivareta støygrenser gitt i T-1442, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.

7.2 Særlig hensyn til kulturmiljø

7.2.1 Innenfor sonen Park (H570-1)kreves oppfyllelse av undersøkelsesplikten i henhold til Kulturminnelovens § 9, i forbindelse med detaljregulering av område for Park.

7.2.2 Området (H520-2) er avsatt til grønnstruktur i kombinasjon med fredete og båndlagte kulturminner (H730-1,2 og 3). Alle planlagte tiltak skal forelegges regional kulturminnemyndighet til uttalelse

§8. Rekkefølgebestemmelser, PBL § 12-7 nr 10

8.1 Detaljregulering

8.1.1 Før detaljreguleringsplan for de enkelte områder kan godkjennes, skal det foreligge godkjent overordnet teknisk plan, jfr § 3.1.

8.1.2 Før detaljreguleringsplan for det enkelte delområde kan godkjennes, skal formingsveileder være utarbeidet og godkjent av kommunen.

Formingsveilederen skal være basert på prinsipper nedfelt i konskvensutredningens kap 4.7 om arkitektur og estetikk

8.1.3 Før detaljreguleringsplan for de enkelte områder kan godkjennes skal gjeldende utredningskrav for det konkrete delområdet være oppfylt, jfr § 3.3.

8.1.4 Før detaljreguleringsplan for B-2 kan godkjennes skal adkomstløsning over grøntdrag fram til B1 være avklart i denne planen.

8.1.5 Før detaljreguleringsplan for områdene B-2 og B-1 kan godkjennes, skal adkomstløsning med tilfredsstillende stigning, - og siktforhold på Terje Løvåsvei være avklart. Detaljreguleringen av område B-2 skal derfor inkludere det areal som er nødvendig utenfor områdereguleringsplanen for å kunne oppnå stigning, - og siktforhold som kan godkjennes av veimyndighet.

8.1.6 Før detaljreguleringsplan for området F/K/T-1 kan godkjennes, skal plassering av kollektivterminal være avklart i en egen detaljreguleringsplan.

8.2 Igangsettingstillatelse

8.2.1 Før igangsettingstillatelse for tiltak innenfor de enkelte delområder kan gis, skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan med tilhørende utomhusplan og teknisk plan.

8.2.2 Før igangsettingstillatelse for tiltak innenfor de enkelte delområder kan gis skal utbyggingsavtale for fellesanlegg, inkludert infrastruktur, i henhold til områdereguleringsplan være inngått og godkjent.

8.2.3 Før igangsettingstillatelse for tiltak innenfor B/A-3 kan gis, skal egen utbyggingsavtale for område Park, inkludert opparbeidelse og fremdrift for trinnvis ferdigstillelse, være inngått og godkjent.

8.2.4 Før igangsettingstillatelse for B-1, B-2 og B/A-1 kan gis, må det foreligge en detaljreguleringsplan for område Park som viser hvordan krav til felles lek, - og uteoppholdsarealer er ivaretatt, jfr. § 3.6.1 og 3.6.2.

8.3 Brukstillatelse

8.3.1 Før brukstillatelse for bygg innenfor F/K/T-1 kan gis skal ny rundkjøring på Vesterled, med tilhørende omlegging av gang- og sykkelvei og sidearealer, være ferdigstilt. Langsgående gang og sykkelvei skal være planskilt.

8.3.2 Før det kan gis brukstillatelse til mer enn 150 000 m2 BRA innenfor planområdet skal Vesterled være ferdigstilt og oppgradert til 4-feltsvei som vist på plankartet med planskilt kryssing av gang- og sykkeltrafikk, jfr. § 3.3.4

8.3.3 Før det gis brukstillatelse til boliger i område B-2 skal omlegging av Terje Løvåsvei, samt etablering av atkomstvei til området og støydempende tiltak for eksisterende boliger mot Groosåsen være ferdigstilt. Se også bestemmelse 8.1.5.

8.3.4 Før brukstillatelse til boliger i område B-1 kan gis skal atkomstvei, inkludert kryssing av turdrag med tilhørende opparbeidelse/terrengbearbeidelse, være ferdigstilt.

8.3.5 Før det gis brukstillatelse til flerbrukshall innenfor B/A-3 skal omlegging av Lillesandsveien, som vist i planen, være etablert.

8.3.6 Før det gis brukstillatelse til bebyggelse innefor N/K/T-3 og B/A-1, skal atkomst fra Terje Løvåsvei, samt utvidelse av Terje Løvåsvei til tre felt være etablert fra rundkjøring på Vesterled til rundkjøring ved Televeien.

8.3.7 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i område N/K/T-1 eller 2, skal ny atkomst fra Øygardsdalskrysset, inkludert ny atkomst til eksisterende boliger og tomter som i dag har atkomst, nødvendig omlegging av dagens gang- /og sykkelvei langs E18 ned til Vesterled være etablert.

8.3.8 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i område N/K/T-3 eller B/A-2 skal planskilt gang- og sykkelkryssing mellom områdene være etablert over Terje Løvåsvei, jfr. Temakart nr 1 om veisystem

8.4 Utbyggingsetapper

8.4.1 Utbygging av Campus Grimstad skal i hovedsak skje i følgende etapper:

1) F/K/T-1, N/K/T-3 og N/K/T 6-10, B2 og B/A-1
2) B/A-2, N/K/T 1-2 og B1

Følgende områder som kan bygges ut gjennom hele perioden: B/A-3, N/K/T-4-5, PARK, B/T

8.4.2 Områder B1 kan påbegynnes når 80 % av B2 og B/A-1 er ferdigstilt.

Grimstad

Bgm Arkitekter As

Nygaten 3
4876 Grimstad

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Håvard Flatland	BYGG-24/00209 oppgis ved alle henvendelser		23.06.2025

200/641 Grooseveien 34, Ferdigattest riving av eksiterende bolig - oppføring av 3 etasjes boligbygg med 12 boenheter, AGDER BOLIGUTLEIE AS

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	200 / 641 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Bgm Arkitekter As
Tiltakshaver:	AGDER BOLIGUTLEIE AS

Vedtak:
Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1, ferdigattest for 200/641 Grooseveien 34, Ferdigattest riving av eksiterende bolig - oppføring av 3 etasjes boligbygg med 12 boenheter. Det vises til søknad mottatt 13.06.2025.

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

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen, vedtak BYGG-24/00209, forutsetter.

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

Med hilsen
GRIMSTAD KOMMUNE

Håvard Flatland
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: AGDER BOLIGUTLEIE AS

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

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

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

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

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

Innholdet i klagen
Hvilket vedtak du klager over.
Årsaken til at du klager.
Den eller de endringer som du ønsker.
Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.
Klagers navn og adresse.
Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Prisliste nyoppførte boliger

Grooseveien 34 | Grimstad

27.01.2026

Leilighet	Etasje	S.nr	BRA-i	BRA-e	Samlet BRA	TBA Balkong	Pris	Omk.	Total-pris
G 34 A	1	1	61	2	63	6 + hage	**SOLGT**		
G 34 C	1	2	61	2	63	6 + hage	**IKKE FOR SALG**		
G 34 D	1	3	61	2	63	6 + hage	**SOLGT**		
G 34 E	1	4	61	2	63	6 + hage	**3 190 000**	8 790,-	3 198 790,-
G 34 B 201	2	5	61	2	63	6	**3 390 000,-**	8 790,-	3 398 790,-
G 34 B 202	2	6	61	2	63	6	**SOLGT**		
G 34 B 203	2	7	61	2	63	6	**SOLGT**		
G 34 B 204	2	8	61	2	63	6	**IKKE FOR SALG**		
G 34 B 301	3	9	61	2	63	6	**3 590 000,-**	8 790,-	3 598 790,-
G 34 B 302	3	10	61	2	63	6	**IKKE FOR SALG**		
G 34 B 303	3	11	61	2	63	6	**SOLGT**		
B 34 B 304	3	12	61	2	63	6	**IKKE FOR SALG**		

Det er satt av plasser til gjesteparkering på sameiets grunn. Enkelte leiligheter har private p-plasser. Det er ikke flere p-plasser for salg i sameiet. er det fire P-plasser for salg i sameiet.

Notater

KJØPETILBUD TIL FASTPRIS

Eiendomsmegler Norge

Prosjekt Grooseveien 34, 4876 Grimstad onr: 21255061

Megler Dajmi Irene Egenæs Birkedal m. 913 48 590 dajmi.birkedal@sormegleren.no

Bolig/leilighetsnr.:

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

Budgiver: ☐ Er forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi gir med dette bindende bud på eiendommen til følgende pris:

Siffer	Blokkbokstaver
Kr	**Kr**

+ omk. ihht. prisliste og øvrige betingelser i nøkkelinformasjon og salgsoppgave datert 27.01.2026

Budet gjelder til: Kjøpetilbudet gjelder til kl. 15:00 tre virkedager etter mottak hvis ikke annet er avtalt.

Betalingsplan:
Kjøpesum og omkostninger innbetales før overtakelse.

Evt. forbehold:

Finansiering av kjøpet:

Långiver:	Lånefinansiering kr.
Saksbehandlers bank:	Egenkapital kr.
Telefonnummer:	Sum totalt kr.

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av budgiverne med tanke på informasjon, avslag eller aksept.
NB! Bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Notater

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen 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 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

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. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

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, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). 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.



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Grimstad
Storgaten 10,
4876 GRIMSTAD
37 25 70 00