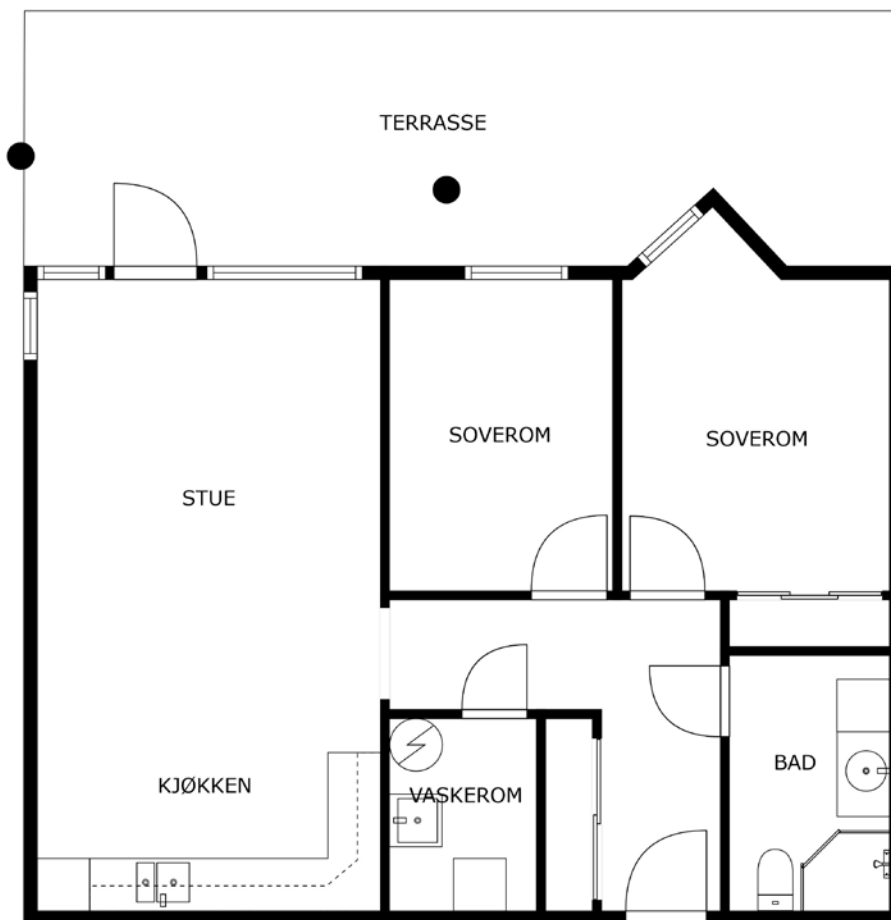


# Guldmand brygge 2



Prisantydning: **kr 3 850 000,-**





PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

# 3 roms selveierleilighet i et av Grimstad meste populære områder. sjøutsikt og parkering i kjeller.

## OMRÅDE

## ADRESSE

**Guldmand brygge 2, 4876  
GRIMSTAD**

## Prisantydning

**kr 3 850 000,-**

Omkostninger: **kr 107 150,-**

Totalpris: **kr 3 957 150,-**

Kommunale avgifter: **kr 5 058,- per år**

Eiendomskatt: **kr 4 985,-**

Fellesutgifter: **kr 2 985,-**

---

BRA-i: 72 m<sup>2</sup>

BRA-e: 9 m<sup>2</sup>

BRA Total: 81 m<sup>2</sup>

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2005

Soverom: 2

Etasje: 1

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 4759.2 m<sup>2</sup>



## Ørjan Mathisen

Eiendomsmegler

**458 94 972**

**[orjan.mathisen@sormegleren.no](mailto:orjan.mathisen@sormegleren.no)**

**Sørmeqleren AS, avd. Grimstad**

Storgaten 10, 4876 GRIMSTAD

37 25 70 00

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

## GULDMAND BRYGGE 2

### OM BOLIGEN

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 200, bruksnummer 1839, seksjonsnummer 16 i Grimstad kommune.

#### Areal

BRA - i: 72 m<sup>2</sup>

BRA - e: 9 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 81 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup> Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Gang, Stue/kjøkken

BRA-e: 9 m<sup>2</sup> Bod i fellesareal

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

#### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Andreas Natvig den 29.04.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Leilighet bygget 2005. Flott 3 roms med sjøutsikt. Usjenerert vendt og sjelden sjanse.

Boligen fremstår i normal bygningsteknisk stand, men det meste er fra byggeår, noe som kan medføre vedlikehold. Modernisering må vurderes av kjøper men fremstår normalt utfra alder.

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

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

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

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

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

Følgende avvik har fått TG2:



#### Utvendig

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2  
Betongheller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe stedvis ujevnheter og vekst.

Tiltak:

- Vurdere vedlikehold.

#### Andre utvendige forhold,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

#### Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskille i betong med oppforet gulvdekke. Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unormale avvik avdekket. Mindre nivåforskjeller kan forekomme. Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

#### Radon,TG2

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her: <https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon>  
Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

#### Innvendige dører,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe bruksmerker karmen.

Tiltak:

Litt vedlikehold med maling karmen mm.

#### Våtrom

1 etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Fliser på gulv. Lokalt fall ved slukene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Riss silikonfug.

Tiltak:

- Bytte noe fug.

1 etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er synlig membranløsning i den ene sluken. Sluktype i den andre hindrer god kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på dette.

Tiltak:

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

1 etasje > Vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er stedvis lite fall mot sluk i rommet. Vil fungere i det daglige men ved vannsøl liknende så vil vann kunne ligge igjen.

Tiltak:

- Oppsyn ved bruk.

Kjøkken

1 etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Parkettgulv. Innredning med laminerte fronter og benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt. Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mindre fuktsvelling på dekkside/sokkel ved siden av der kjøleskap har stått.

Tiltak:

- Vurdere evdlikehold.

Tekniske installasjoner

Varmtvannstank,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Elektrisk anlegg,TG2

---

Automatsikringer, i gangen.

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Kommentar:Byggeår.

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja

5.Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Ukjent

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent

7.Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Ukjent

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

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

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

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

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

Kommentar:Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik. Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.

Leilighet

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Nei

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

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

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

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

4759.2 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten og området rundt er parkmessig opparbeidet med bla. plener, blomster, bed, lekeplass og benker.

### **Beliggenhet**

Guldmand Brygge er et flott opparbeidet område, som ligger i gangavstand til alle sentrums butikker og øvrige tilbud. På området finner man blant annet bystranden. Stor matbutikk og andre butikker ligger like i nærheten.

### **Adkomst**

Guldmand Brygge ligger i vestre del av Grimstad Sentrum. Man følger veien forbi Odden-senteret og tar til venstre i rundkjøringen ved Meny. Kjør forbi innkjørselen til Meny og ta deretter første vei til venstre. Gjesteparkering langs veien. Leiligheten ligger i 1 etasje i 2. bygg på høyre hånd ned mot bystranden. Velkommen!

### **Bygningssakkyndig**

Andreas Natvig

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger informerer:

Det har forekommet maur utenfor bygningen og i vinterhagen hos naboen. Her har det blitt sprøytet. Dette har ikke vært nødvendig i denne leiligheten, men det vil kunne forekomme i en leilighet på bakkenivå.

Jeg vet at det ble satt inn radonmålere en periode mens bygget var ganske nytt. Dette ble gjennomført i regi av borettslaget. Ingen behov for oppfølgende tiltak

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

**Innhold**

1 etasje: Gang, bad, vaskerom, soverom 1, soverom 2 og åpen stue/kjøkken-løsning.

**Standard**

Leiligheten har standard fra byggeår.

Det har kun vært en eier siden nytt.

**Innbo og løsøre**

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

**Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: ingen

**Parkering**

Fast parkeringsplass med tilhørende bod i felles garasjekjeller under bygningen. Her er det også felles søppelrom.

Mulighet for å montere egen el- bil lader.

Det er også felles-/gjesteparkering i området på utsiden.

**Forsikringsselskap**

Gjensidige Skadeforsikring

**Polisenummer**

82232179

**Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at boligen er ryddig og rengjort før visning, og at den ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

**ENERGI****Oppvarming**

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

**Energikarakter**

F

---



**Energifarge**

Rød

**ØKONOMI****Kommunale avgifter**

Kr 5 058

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Renovasjon faktureres via fellesutgifter.

**Eiendomsskatt**

Kr 4 985

**Eiendomsskatt år**

2024

**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten er kr 415,42,- pr mnd

**Formuesverdi primær****Formuesverdi sekundær**

Kr 0

**Info formuesverdi**

forsøkt innhentet ikke funnet.

**Tilbud lånefinansiering**

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

**BOENHETEN****Eierbrøk**

73/4618

**Felleskostnader inkluderer**

Fellesutgifter kr. 2469,-  
TV og internett fra Telia kr 516,-

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 985

**SAMEIET****Sameienavn**

Sameiet Guldmand brygge I

**Organisasjonsnummer**

988 234 346

**Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må

---

leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

#### **Dyrehold**

Det er ikke tillatt å holde kjæledyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at kjæledyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere/beboere. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold. I den grad dyrehold medfører ekstra kostnader til vedlikehold, herunder renhold, må dette bekostes av eier av dyret.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Styret kan kalle inn til dugnad for vedlikehold og liknende etter behov, med plikt for de enkelte seksjoner å delta.

### **FORRETNINGSFØRER**

#### **Forretningsfører**

Arendal Boligbyggelag

#### **Eierskiftegebyr**

Kr 6385

### **OFFENTLIGE FORHOLD**

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4202/200/1839/16:

24.02.2005 - Dokumentnr: 1145 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2005 - Dokumentnr: 1145 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 16

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 73/4618

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1-56.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert . Ferdigattesten gjelder FYLL INN. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

13.06.2008.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Privat vei.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til Anlegg for lek, Annet friområde, Felles avkjørsel, Områder for boliger m/ tilhørende anlegg, tilhører reguleringsplan ODDENOMRÅDET, ODDENOMRÅDET, Bebplan

Byggetrinn-1-Guldmand , datert 25.9.2003,30.8.1999. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

#### **Adgang til utleie**

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter

#### **Legalpant**

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

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

#### **Prisantydning**

Kr 3 850 000

#### **Totalpris**

Kr 3 957 150

---

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 850 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

96 250,00 (Dokumentavgift)

9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
97 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

107 150,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
3 947 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

3 957 150,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
Mangler data

**Overtakelse**

Etter avtale.

**Budgivning**

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

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

**Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

---



### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Dødsbo**

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 1,50 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 9.100,-. I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 104 400,00,- inkl. mva.

### **Selger**

Oddlaug Stien  
Frank Stien

### **Oppdragsansvarlig**

Ørjan Mathisen  
Eiendomsmegler  
[orjan.mathisen@sormegleren.no](mailto:orjan.mathisen@sormegleren.no)  
Tlf: 458 94 972

Sørmeqleren AS, avd. Grimstad, Storgaten 10  
4876 GRIMSTAD  
Tlf: 372 57 000

---

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

21.08.2024

---



Guldmand brygge 2 er bygget i midten av de tre ned mot bystranda.



Leiligheten ligger i byggets 1 etasje. Her kan man spasere fra stue ut til privat hellelagt plattning og videre rett ned til bystranda.





Hellelagt plattning som tilhører leiligheten.











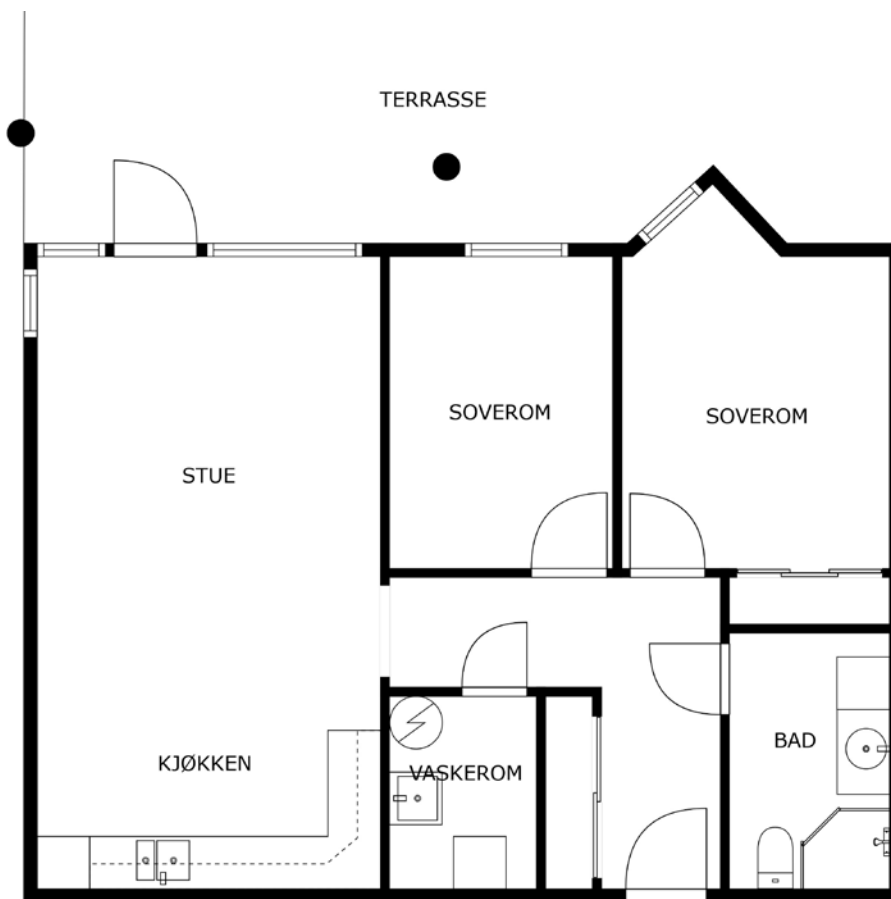
Flott sjøutsikt fra uteområdet.



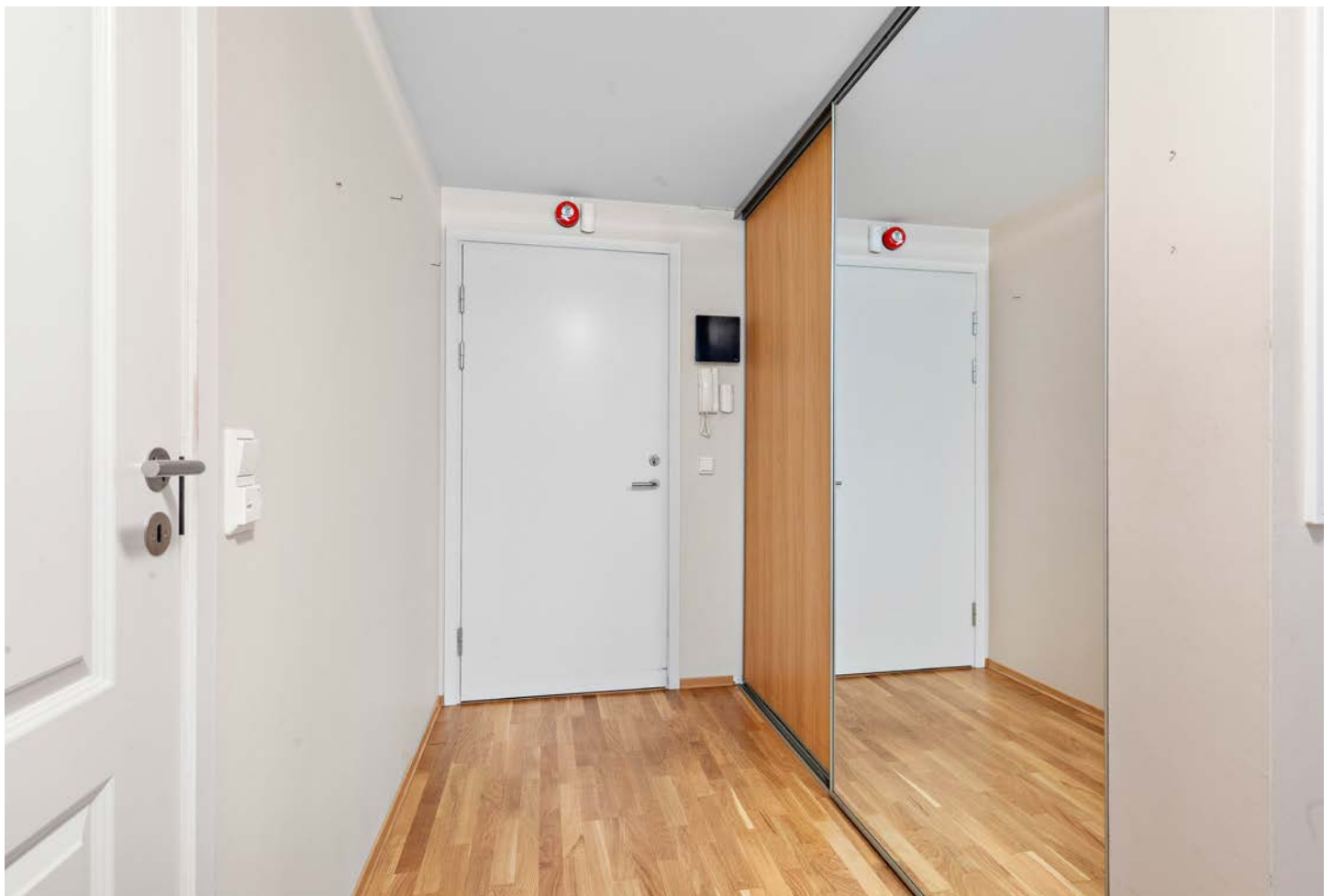




Bystranda ligger bare 50 meter fra leiligheten.



Planløsning 1 etasje.



Velkommen inn!





Romslig skyvedørgarderobe i entre.



Mellom gang.



Badet er flislagt og har godt med skap.





Praktisk med eget vaskerom i leiligheten.



Soverom 1 med skyvedørgarderobe.





Soverom 1



Soverom 2



Åpen stue/kjøkken-løsning.



Hvitevarer er fjernet, kjøper må selv kjøpe nye og sette inn.

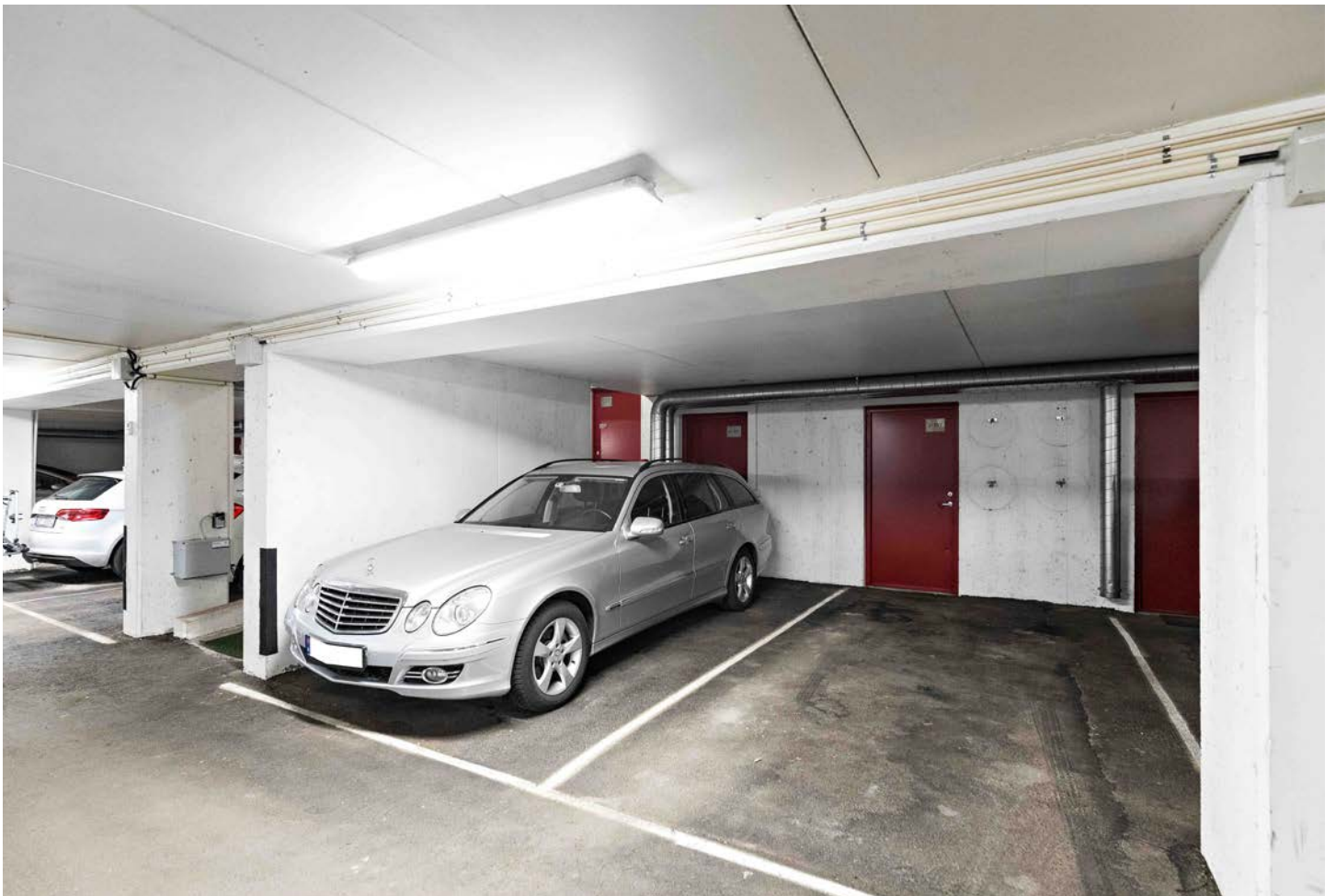




Stuen har store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys.



Det er sjøutsikt fra vinduer i stuen.



Parkering i lukket anlegg med bod på 9 kvm i bakkant.





Bod på 9 kvm.



Ved inngang til leiligheten.

# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

- Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):  
 Kjøleskap / kombiskap       Fryseskap / -boks       Kjøfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin       Annet: \_\_\_\_\_
- Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
- Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikknett. TV-antennene og fellesnett for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikknett følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionnett og ventilasjonsnett medfølger.
- Sentralstøvsuger medfølger med komplett nett, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse medfølger.

..forts. neste side

  
\_\_\_\_\_  
Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Lillesand 22/5 2024

Sted / Dato



Selgers signatur



# Tilstandsrapport

📍 Guldmand brygge 2, 4876 GRIMSTAD

📖 GRIMSTAD kommune

# gnr. 200, bnr. 1839, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m<sup>2</sup> BRA-i: 72 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.05.2024

Rapportdato: 28.05.2024

Oppdragsnr.: 13333-3332

Referansenummer: FW5237

Autorisert foretak: M2 Takst AS



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

## Norsk takst

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



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

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

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



### Rapportansvarlig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet bygget 2005. Flott 3 roms med sjøutsikt. Usjenert vendt og sjelden sjanse.

Boligen fremstår i normal bygningsteknisk stand, men det meste er fra byggeår, noe som kan medføre vedlikehold. Modernisering må vurderes av kjøper men fremstår normalt utfra alder.

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

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

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

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

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

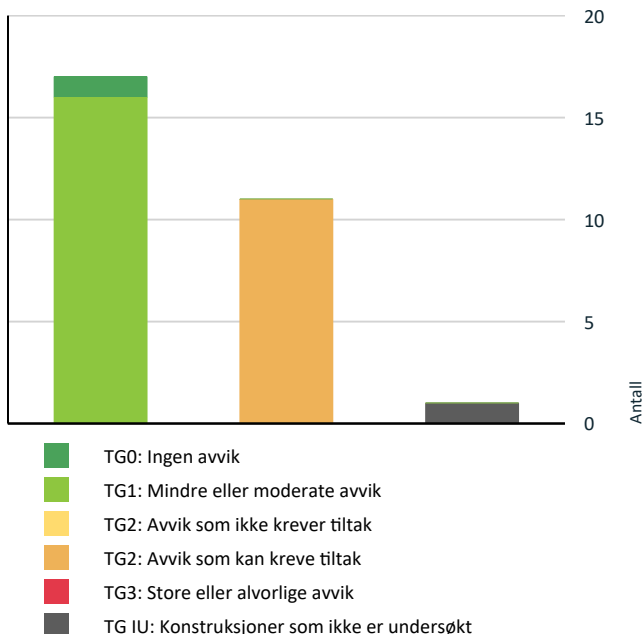
[Gå til side](#)

## Leilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Garasjer/boder med mer har generelt en enkel byggeskikk og standard.


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

Forøvrig må hele rapporten leses.

## Oppsummering av avvik

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

### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)


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

 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

 Innvendig > Radon [Gå til side](#)

 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

 Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**  
2005

**Kommentar**  
Ref eiendomsverdi

**Anvendelse**  
Ubebodd

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

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

### TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.  
- balkongdør av tre med isolerglass. Funksjon OK.  
- inngangsdør, med brann og lydhemmende kvaliteter. Funksjon OK.

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

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

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betongheller.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Noe stedvis ujevnheter og vekst.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Vurdere vedlikehold.



### TG 2 Andre utvendige forhold

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Noe skruer hull mm etter oppheng må forventes. Boligen er tømt og sådan enkelt å få oversikt selv.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong med oppført gulvdekke.

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

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

**Vurdering av avvik:**

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert.

**Konsekvens/tiltak**



# Tilstandsrapport

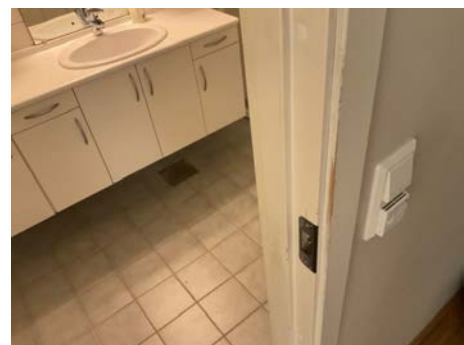
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Bruksmerker.



Bøyd skyvedør.



Enkelte løse feielister.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

#### TO 2 Radon

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

#### TO 2 Innvendige dører

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksmerker karmen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Litt vedlikehold med maling karmen mm.

# Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

## 📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt utfra alder.

1 ETASJE > BAD

## 📍 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Lokalt fall ved slukene.

### Vurdering av avvik:

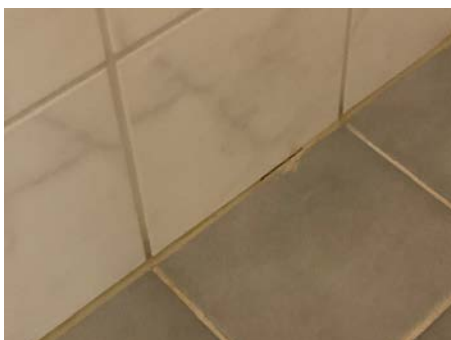
- Det er avvik:

Riss silikonfug.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte noe fug.



1 ETASJE > BAD

## 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i den ene sluken. Sluktype i den andre hindrer god kontroll.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på dette.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



1 ETASJE > BAD

## 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning, wc og dusjvegg/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE > BAD

## 📍 TG 1 Ventilasjon

Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Mekanisk avtrekk. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD

## 📍 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

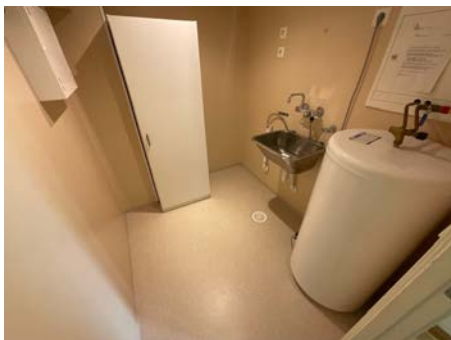
Dusjsone vender mot felles areal. Hulltaking langt utenfor der det er naturlig med fuktpåkjenning ansees lite relevant fordi det er relativt usannsynlig med tegn til fukt der. Det er derav ikke utført hulltaking.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



1 ETASJE > VASKEROM

## Generell



1 ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsbelegg vegger og systemhimling. Fremstår normalt utfra alder.

1 ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis lite fall mot sluk i rommet. Vil fungere i det daglige men ved vannsøl liknende så vil vann kunne ligge igjen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk.

1 ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg som membranløsning. Klemt i sluk OK.



1 ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask og opplegg vaskemaskin. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Mekanisk avtrekk. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > VASKEROM

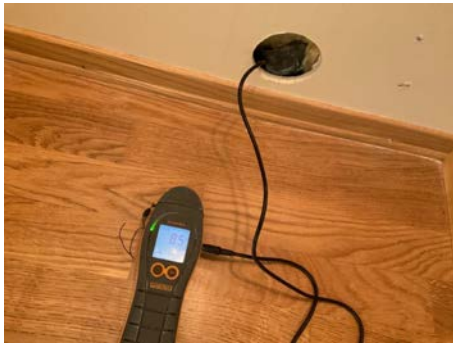
## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra kjøkken og vask.

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



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning med laminerte fronter og benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år.

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre fuktsvelling på dekkside/sokkel ved siden av der kjøleskap har stått.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere evdlikehold.



### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

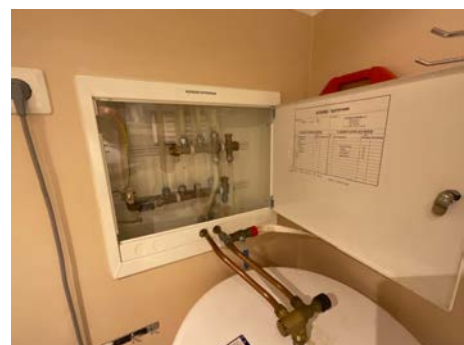
Ventilator fungerte OK. Bryter til ventilasjonsanlegg i vaskerom.

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i vaskerom og har synlig drenerør i skap og ved gulv. Stoppekran plassert i skap.



#### TG 1 Avløpsrør

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

Stakeluke ikke lokalisert. Denne kan være skjult bak lagrede gjenstander, eller være bak lukket vegg. Uansett mulig å stake via sluker/avløpsrør om nødvendig.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Avtrekk våtrom via Villavent liknende. Ellers lufting via vindusventiler.

## TG 1 Varmekabler

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

## TG 2 Varmtvannstank

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer, i gangen.

### Spørsmål til eier

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

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik.**

**Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.**

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Brannslange vaskerom.**
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
3. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

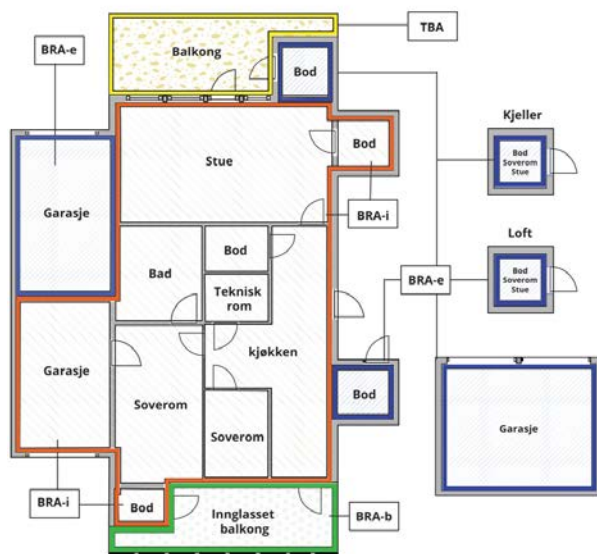
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Bod fellesareal		9		9			9
1 etasje	72			72	20		72
<b>SUM</b>	<b>72</b>	<b>9</b>			<b>20</b>		<b>81</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>81</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bod fellesareal		Bod i fellesareal	
1 etasje	Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Gang , Stue/kjøkken		

### Kommentar

Åpent areal/terrasse, ca 20 kvm.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

Kommentar:

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	72	9

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.5.2024	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Frank Stien	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	200	1839		16	4759 m <sup>2</sup>	Ref eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Guldmand brygge 2

### Hjemmelshaver

Oddlaug Stien

### Kommentar

Størrrelse på tomt er felles for sameiet.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 695 000	2005

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.05.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Megler			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Ikke gjennomgått	0	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FW5237>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Guldmand brygge 2, 4876 GRIMSTAD

15 May 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse

Guldmand brygge 2

Postadresse

Guldmand brygge 2

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene  Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

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

Ikke bodd i leiligheten, men ukentlig besøk og utført «vedlikehold» siste 10 år.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Ble kjøpt ny i 2005

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele perioden untatt siste månedene (flyttet i omsorgsbolig)

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

## Informasjon om selger

Hovedselger





Stien, Frank

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---



9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Det har forekommet maur utenfor bygningen og i vinterhagen hos naboen. Her har det blitt sprøytet. Dette har ikke vært nødvendig i denne leiligheten, men det vil kunne forekomme i en leilighet på bakkenivå.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?**

Jeg vet at det ble satt inn radonmålere en periode mens bygget var ganske nytt. Dette ble gjennomført i regi av borettslaget. Ingen behov for oppfølgende tiltak

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---





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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### **Boligselgerforsikring**

---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

# Egenerklærings skjema

Name

Stien, Frank

Date

2024-05-15

Identification

 Stien, Frank



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Stien, Frank

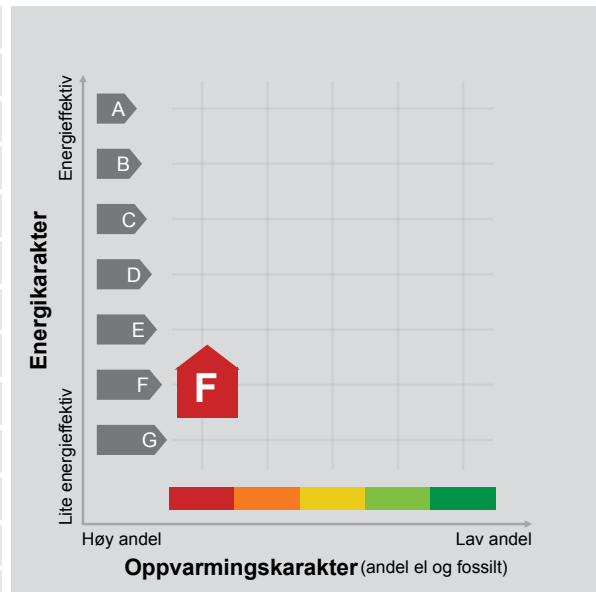
15/05-2024  
11:15:26

BANKID



# ENERGIATTEST

Adresse	Guldmand brygge 2
Postnummer	4876
Sted	GRIMSTAD
Kommunenavn	Grimstad
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	1839
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18887126
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	b9ae8238-912b-4d0c-b887-f582eb76b1fc
Dato	22.05.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2005
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	81
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	4
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Annen/Ukjent ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Guldmand brygge 2  
Postnummer: 4876  
Sted: GRIMSTAD  
Kommune: Grimstad  
Bolignummer: H0102  
Dato: 22.05.2024 7:26:20  
Energimerkenummer: b9ae8238-912b-4d0c-b887-f582eb76b1fc

Kommunenummer: 4202  
Gårdsnummer: 200  
Bruksnummer: 1839  
Seksjonsnummer: 16  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 18887126

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

### **Tiltak 10: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### **Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### **Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

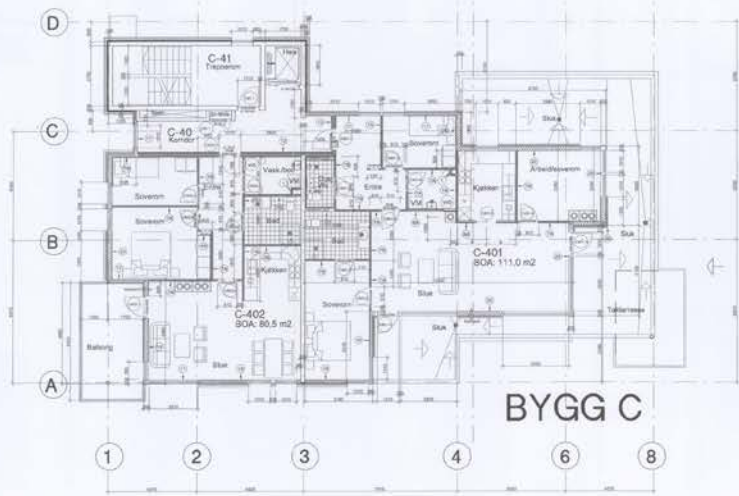
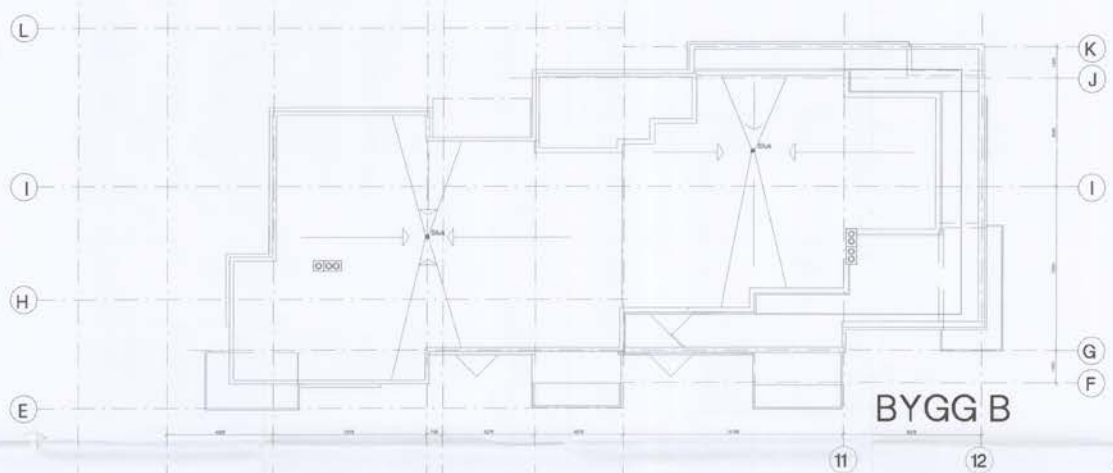
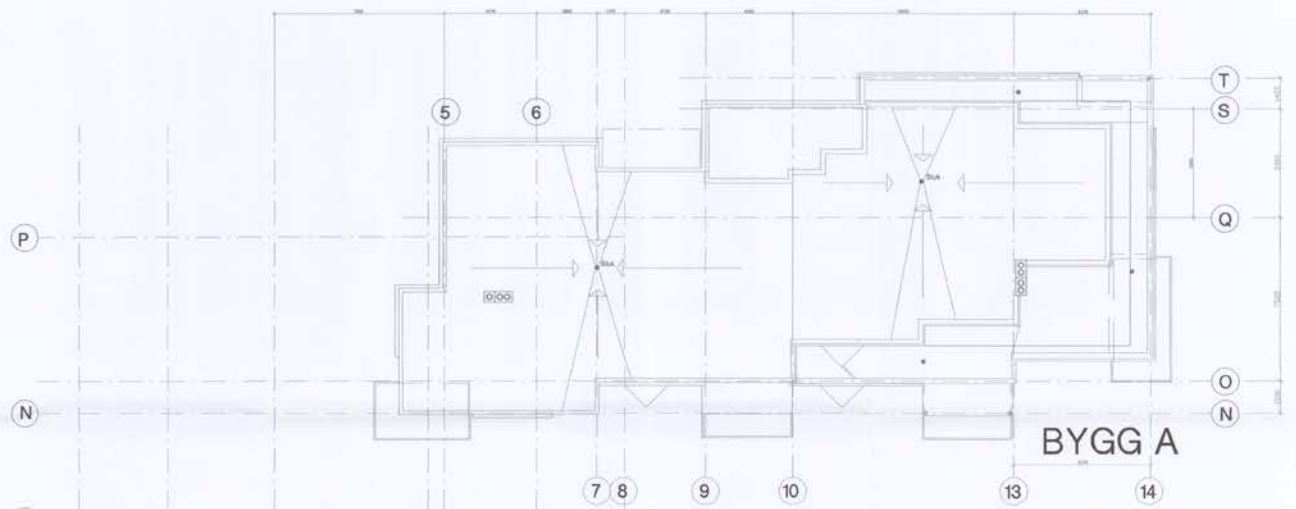
#### **Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.









GULDMAND BRYGGE		PLAN 3 ETAGE		MÅL 1:50	
NOG	01	01	01	01	01
NOG	02	02	02	02	02
NOG	03	03	03	03	03
NOG	04	04	04	04	04
NOG	05	05	05	05	05
NOG	06	06	06	06	06
NOG	07	07	07	07	07
NOG	08	08	08	08	08
NOG	09	09	09	09	09
NOG	10	10	10	10	10
NOG	11	11	11	11	11
NOG	12	12	12	12	12
NOG	13	13	13	13	13
NOG	14	14	14	14	14

GULDMAND BRYGGE 1 AS		GULDMAND BRYGGE	
LEILIGHETER MED PARKERING			
TAKPLAN BYGG A OG B (4. ET BYGG C)			
ARBEIDSTEIGNING			
1:100	22.05.2014	TK	184
ARKADE AS A ABC-150			











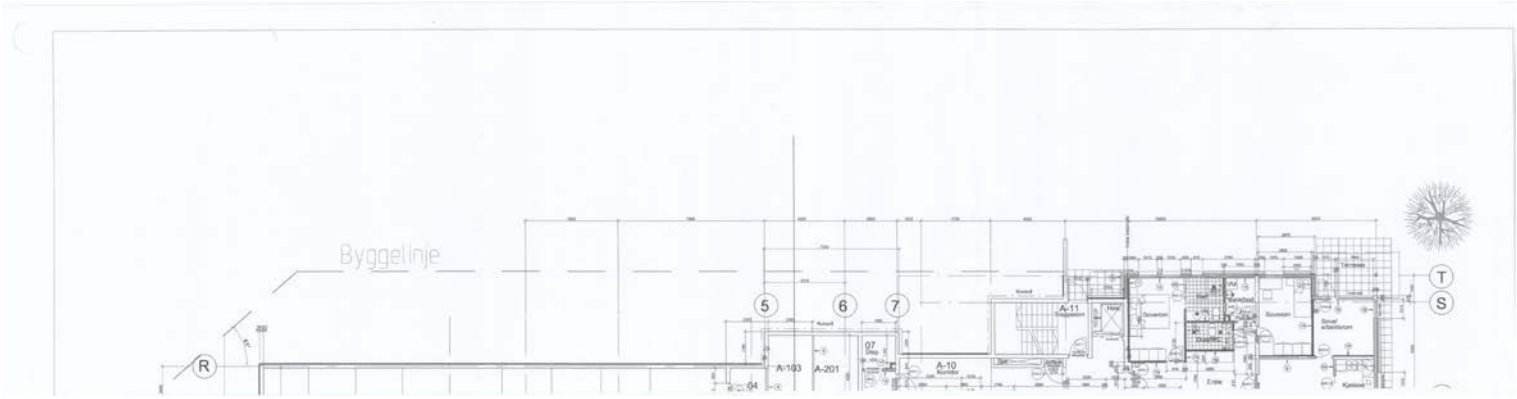
Vedlegg 2-11

GRIMSTAD KOMMUNE	
TEKNISSJEFEST	
30. SEPT. 2003	

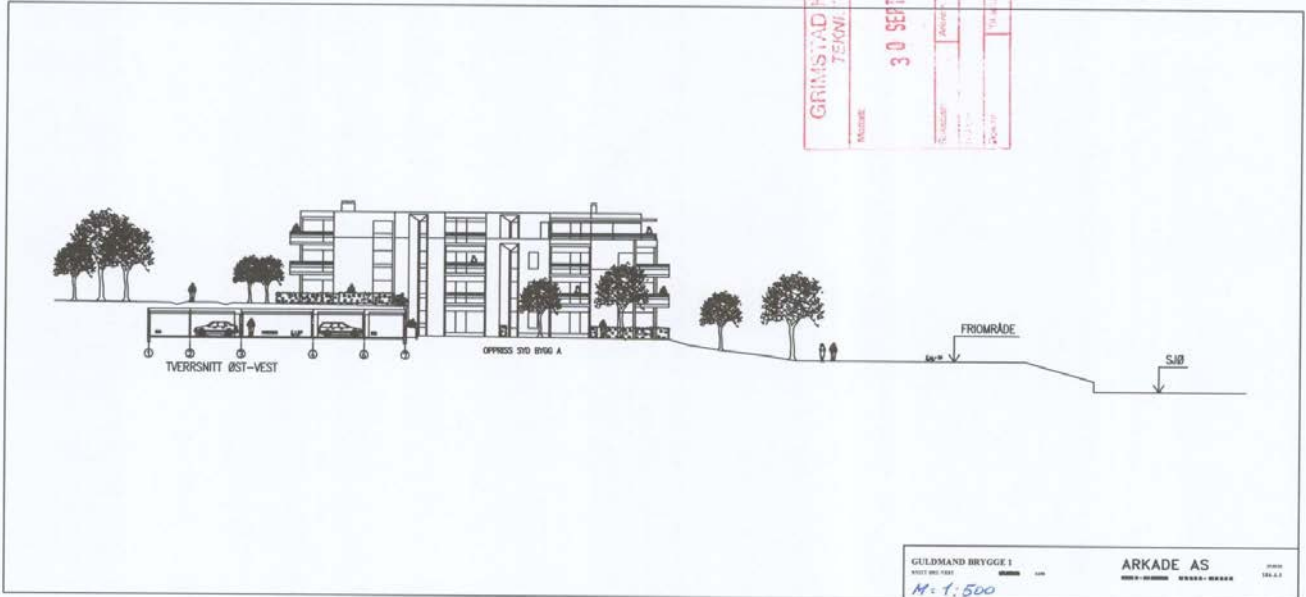


MOTTATT  
12 SEPT. 2003

<b>GULDMAND BRYGGE 1</b>	<b>ARKADE AS</b>	29.05.03
SNITT ØST-VEST	MÅLSTOKK: 1:500	126-A-1
LUGNØY 18 - 4014 KRISTIANSDAL TEL 38 12 21 31 - FAX 38 12 21 38		



GRIMSTAD KOMMUNE  
TEKNIKT ETAT  
30. SEPT. 2009



GULDMAND BRYGGE 1  
ARKADE AS  
M: 1:500



# GRIMSTAD KOMMUNE

Teknisk sektor  
Forvaltningstjenesten

## FERDIGATTEST

Arkivnr.	
Saksnr.	03/1592
Dato	28

gitt i medhold av Plan og Bygningslovens av 14.06.85 nr.77, PBL § 99.


<b>Ansvarlig søker:</b> Byggadministrasjon AS Henrik Ibensgate 12 4878 Grimstad	<b>Tiltakshaver:</b> Guldmand Brygge 1 AS c/o Kruse Eiendom AS 4604 Kristiansand
--	---

### Ferdigattest er gitt for:


<b>Eiendommen/byggested:</b> Guldmand Brygge 1,2 og 3	<b>Gnr.</b> 200	<b>Bnr.</b> 1839	<b>Snr.</b>
<b>Søknadsdato:</b> 02.10.03	<b>Arbeidets art:</b> Nybygg		<b>Byggets art:</b> Boligblokker
<b>Behandling:</b> Bygningsmyndigheten	<b>Vedtaksdato:</b> 17.10.03	<b>Saksnr.:</b> 570/03 m.fl.	

Bygningen eller del av denne må ikke tas i bruk til annet formål en det tillatelsen forutsetter, da bruksendring krever særskilt godkjenning. jfr. §93

Ferdigattesten gis på bakgrunn av anmodning om ferdigattest med kontrollerklæring mot-tatt 21.04.08 fra Byggadministrasjon AS.

Grimstad, 13.06.08	Stempel/underskrift: 
--------------------	--



3 0 Z S 3 / 5085219   
200/1839 2003 Nybygg, Riving Ferdi

Postadresse: Serviceboks 503  
4898 Grimstad

Besøksadresse: Arendalsveien 23  
www.grimstad kommune.no

Telefon: 37 25 03 00

Telefaks: 37 04 49 55

Bankgiro: 2840 20 00017

Org.nr: 864964702

E-post: oss@grimstad.kommune.no



## Ferdigmelding

## Gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	200	226				
Adresse				Postnr	Poststed	
Guldmandsveien bygg A, B, C og D				4876	GRIMSTAD	

## Det anmodes om

- MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)  
 FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)  
 ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

## Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

 Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Grimstad kommune  
Servicesenteret
 Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

21 APR. 2008

## Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

## Energiforsyning

Oppvarming		Energikilde		Ikke relevant
<input type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen		

## Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

## Underskrift

## Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver  
Byggadministrasjon AS

Dato | Underskrift

18/4/08 *Jostein Myhre*Gjentas med blokkbokstaver  
Jostein Myhre



# GRIMSTAD KOMMUNE

Teknisk sektor  
Bygningsavdelingen

Arkivnr.	
Saksnr.	03/1592
Prosjekt	23

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

gitt i medhold av Plan og Bygningslovens av 14.06.85 nr.77, PBL § 99.

<b>Ansvarlig søker:</b> Byggadministrasjon AS Henrik Ibsensgt. 12 4878 Grimstad	<b>Tiltakshaver:</b> Guldmand Brygge 1 AS C/o Kruse Eiendom AS 4604 Kristiansand
--	---

### Midlertidig brukstillatelse er gitt for:

<b>Eiendommen/byggested:</b> Guldmandsveien	<b>Gnr.</b> 200	<b>Bnr.</b> 1839	<b>Snr.</b> Bygg A, B og C
<b>Søknadsdato:</b> 02.10.03	<b>Arbeidets art:</b> Nybygg	<b>Byggets art:</b> Leilighetsbygg	

<b>Behandling:</b> Bygningssjefen	<b>Vedtaksdato:</b> 17.10.03	<b>Saksnr:</b> 570/03
--------------------------------------	---------------------------------	--------------------------

Midlertidig brukstillatelse gis på bakgrunn av anmodning om midlertidig brukstillatelse med kontrollerklæring mottatt 11.03.05

Grimstad, 16.03.05	Stempel/underskrift: Grimstad kommune Teknisk etat Bende hundes
--------------------	--



# Ferdigmelding

## Gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr 200	Bnr 226	Festestr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Guldmandsveien			Postnr 4876	Poststed GRIMSTAD	

## Det anmodes om

- MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)  
 **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)  
 **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

## Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: høsten 2005

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

GRIMSTAD KOMMUNE  
Teknisk etat

Mottatt

11 MAR 2005

## Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser

	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

## Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		Ikke relevant
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen	

## Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 -	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

## Underskrift

### Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver  
Byggadministrasjon AS

Dato | Underskrift

10/3-05 *Jostein Myhre*

Gjentas med blokkbokstaver

JOSTEIN MYHRE



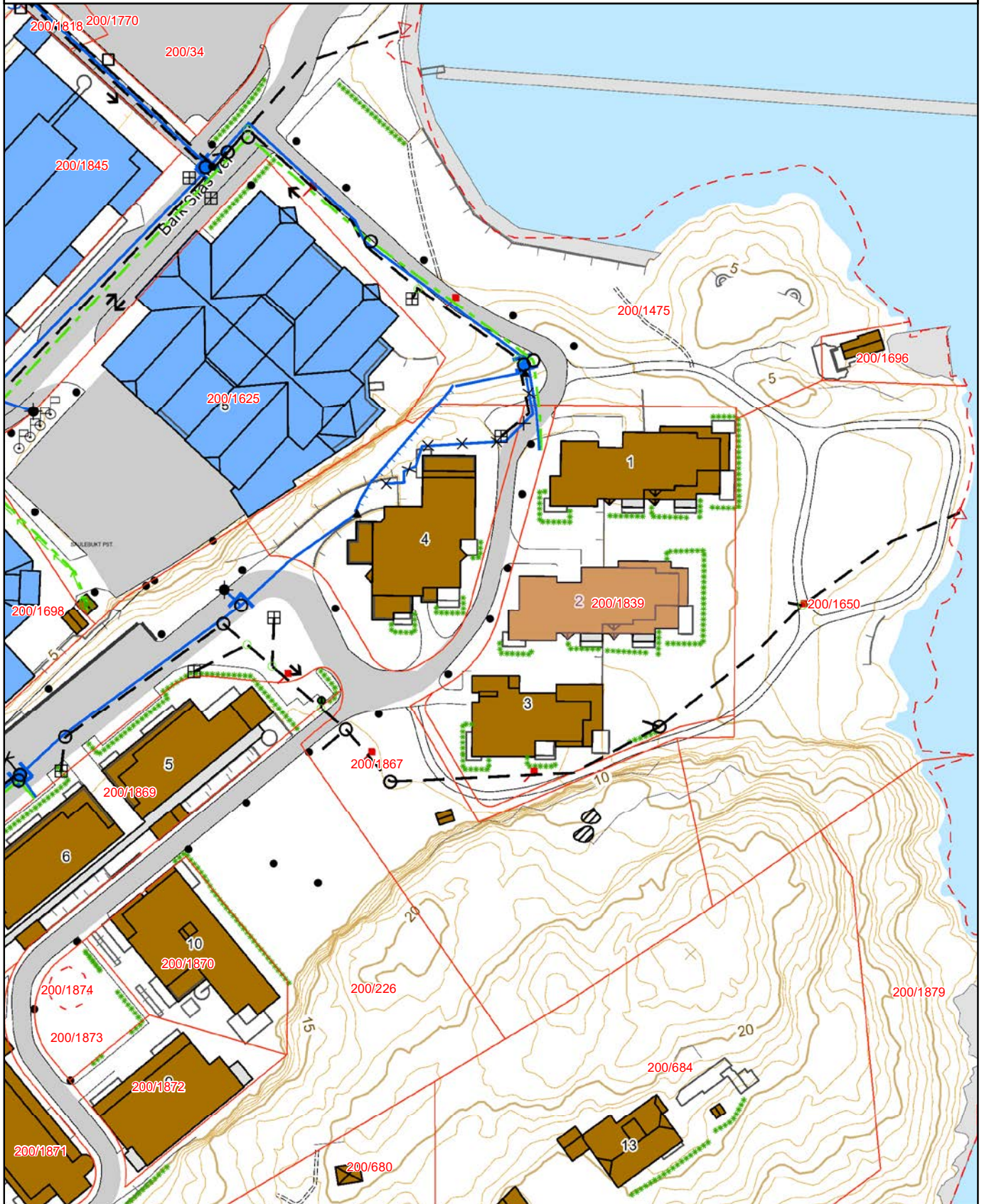
# Ledningskart

Adresse: Guldmand brygge 2, 4876 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/1839/0/16



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 4759 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-05-15











# Tegnforklaring - Ledningskart

## Eiendomsgrenser

### noyaktighet

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

## Vann og avløp

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

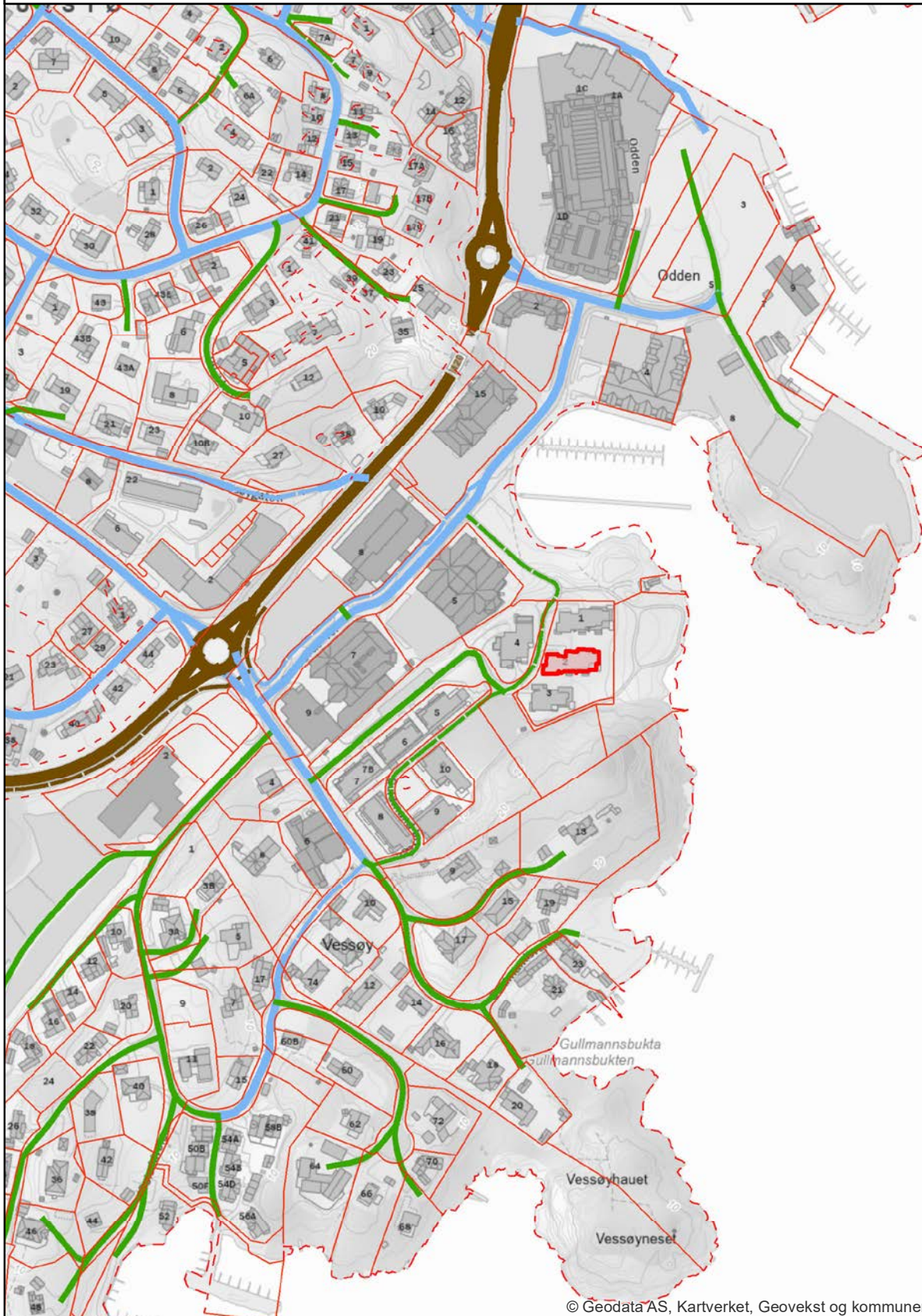
# Veikart

Adresse: Guldmand brygge 2, 4876 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/1839/0/16



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:3,500  
Areal: 4759 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-05-15



## Tegnforklaring - Veikart

### VNR\_VEGKATEGORI, VNR\_VEGSTATUS

-  Europaveg, G - Veggrunn, ikke trafikkformål
-  Europaveg, T - Veger med midlertidig status
-  Europaveg, V - Eksisterende veg
-  Fylkesveg, G - Veggrunn, ikke trafikkformål
-  Fylkesveg, V - Eksisterende veg
-  Kommunal veg, G - Veggrunn, ikke trafikkformål
-  Kommunal veg, V - Eksisterende veg
-  Privat veg, G - Veggrunn, ikke trafikkformål
-  Privat veg, V - Eksisterende veg
-  Privat veg, W - Midlertidig veg
-  Skogsbilveg, V - Eksisterende veg



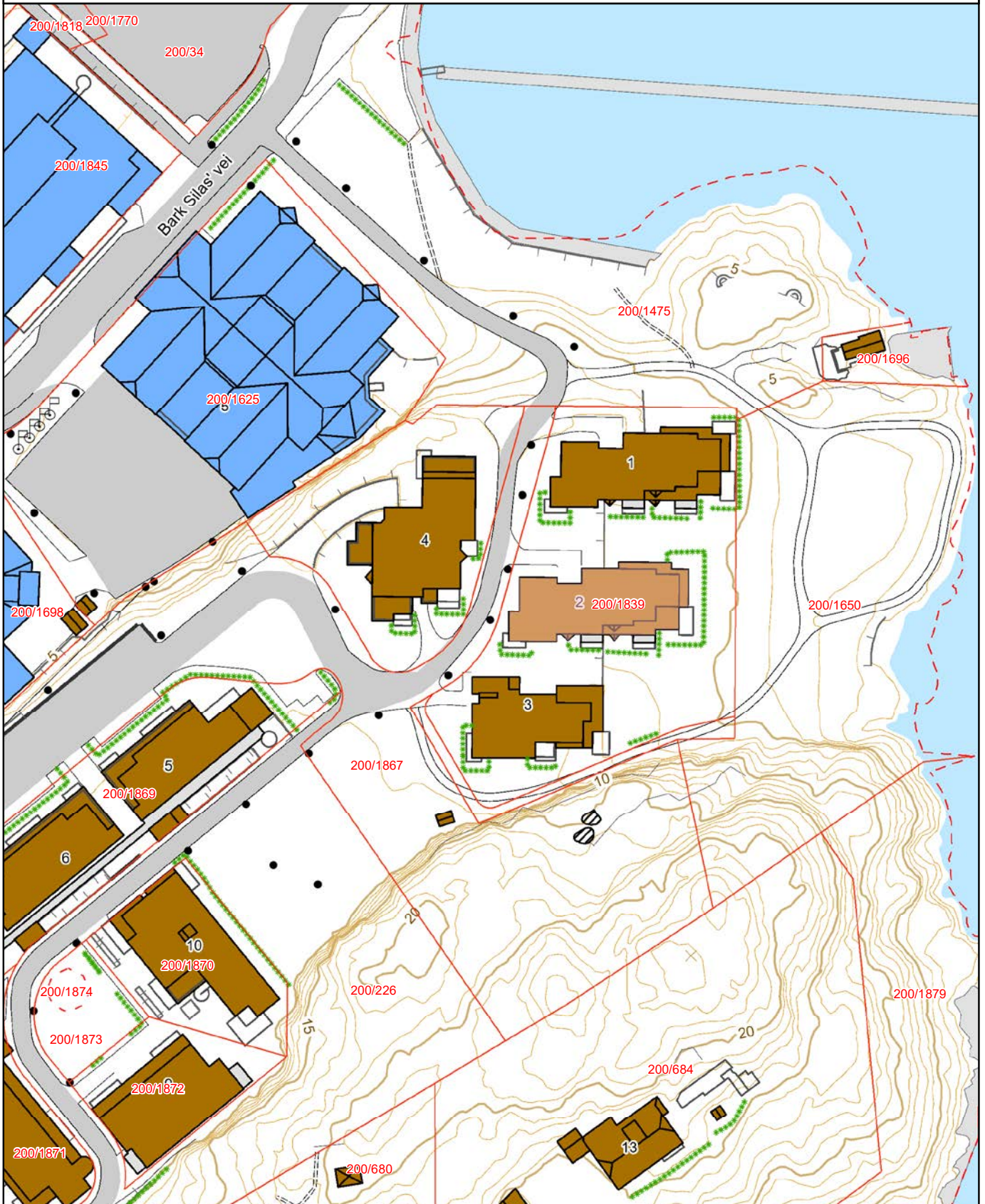
# Grunnkart

Adresse: Guldmand brygge 2, 4876 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/1839/0/16



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 4759 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-05-15





## Tegnforklaring - Grunnkart

### Eiendomsgrenser

#### noyaktighet

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

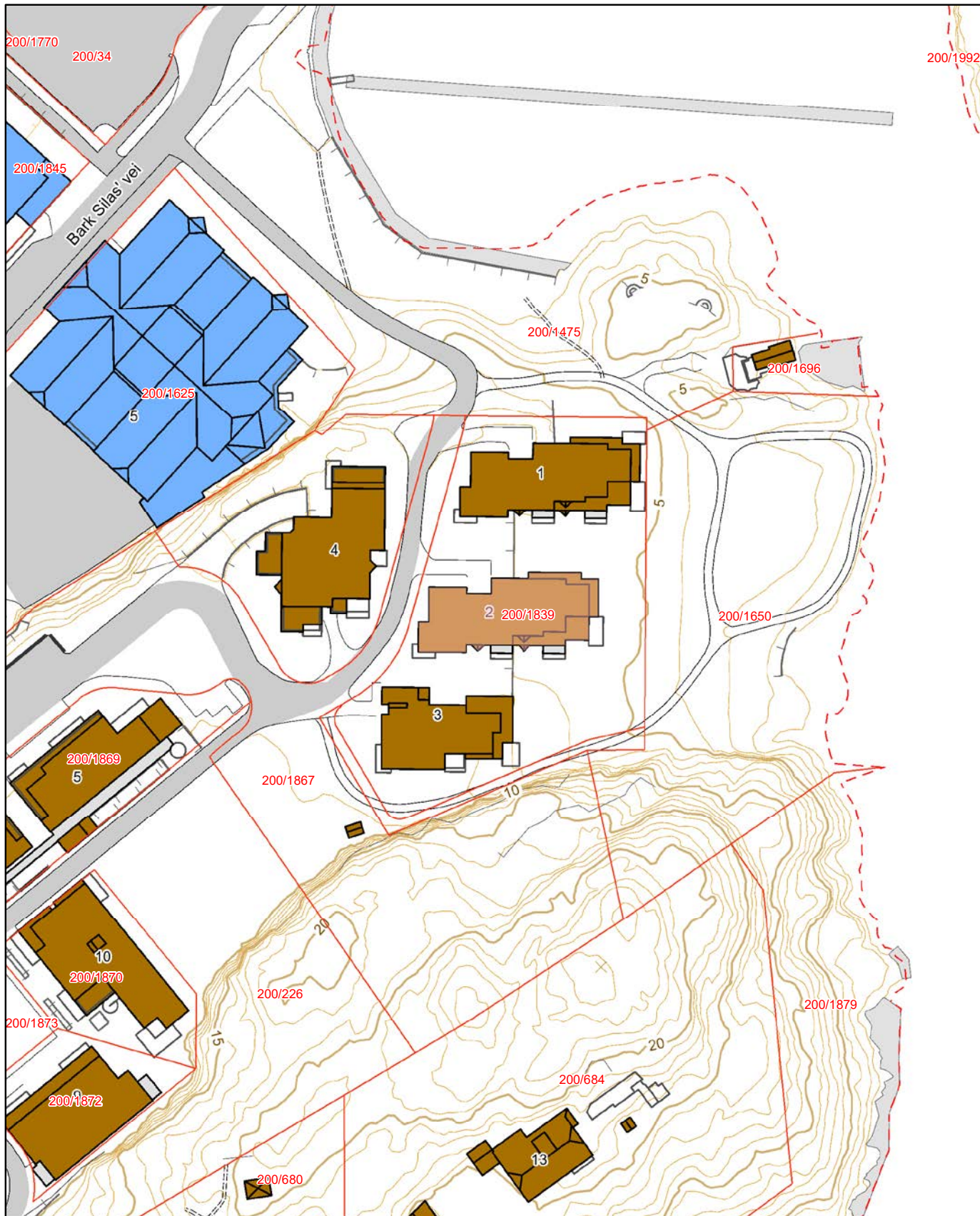
# Oversiktskart



Grimstad  
kommune

Adresse: Guldmand brygge 2, 4876 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/1839/0/16

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 4759 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-05-15



# Matrikkelkart



Grimstad  
kommune

Adresse: Guldmand brygge 2, 4876 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/1839/0/16

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 4759 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-05-15

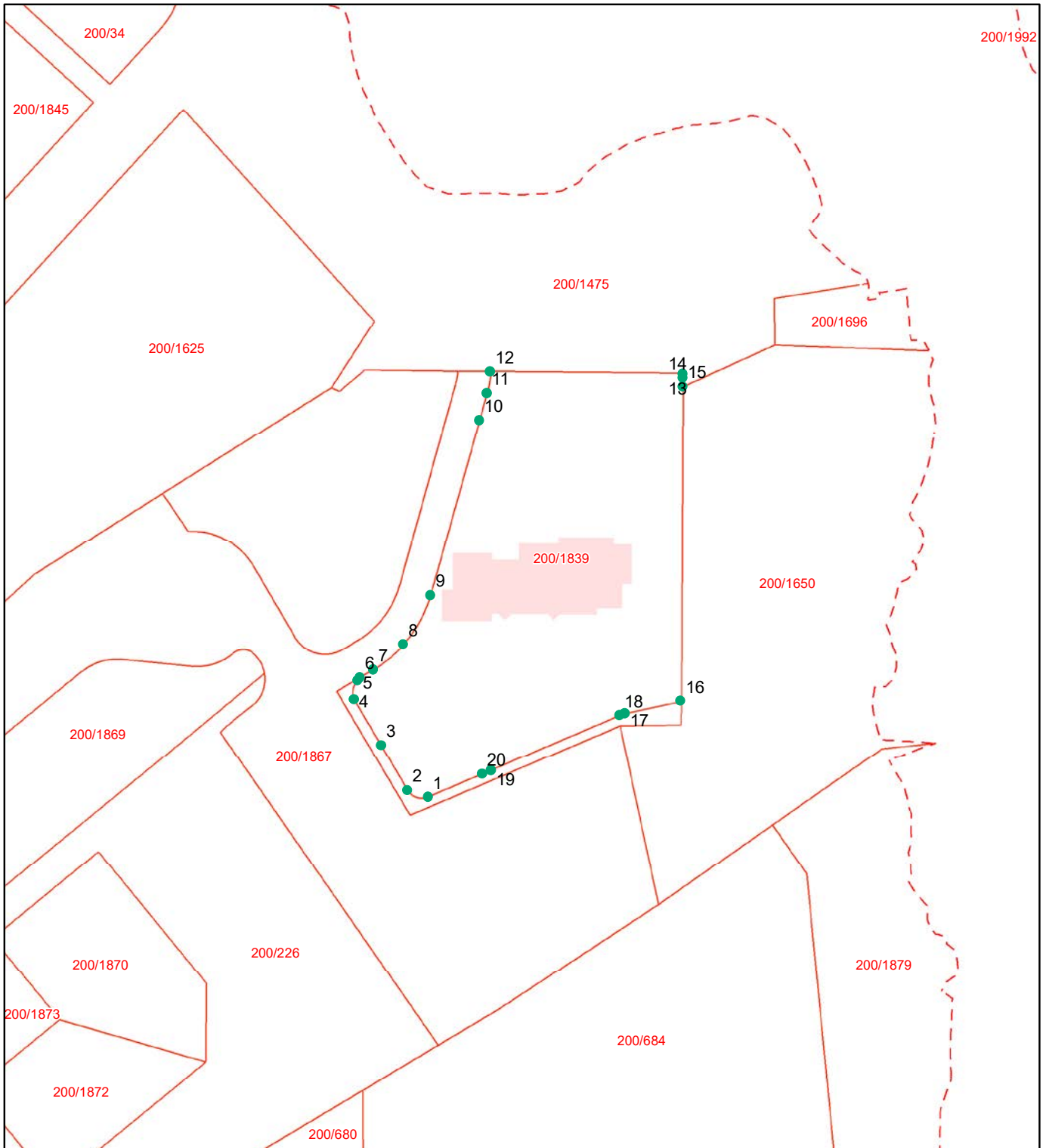


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
3193.3		EUREF89 UTM Sone 32



# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 15.5.2024

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6466072.08142	476142.799993	Ikke spesifisert	4.38	Umerket		Terrengmålt	13	3.004
2	6466073.31508	476139.001237	Ikke spesifisert	9.51	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6466081.51402	476134.188356	Ikke spesifisert	9.8	Geometrisk hjelpепunkt		Terrengmålt	13	0
4	6466089.94003	476129.224861	Ikke spesifisert	3.79	Umerket		Terrengmålt	13	3.004
5	6466093.40966	476129.91668	Ikke spesifisert	0.74	Geometrisk hjelpепunkt		Direkte innlagt på skjerm	1000	3.004
6	6466094.0264	476130.312519	Ikke spesifisert	2.85	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6466095.46811	476132.759363	Ikke spesifisert	7.19	Umerket		Terrengmålt	13	23.036
8	6466100.01095	476138.276322	Ikke spesifisert	10.49	Geometrisk hjelpепunkt		Terrengmålt	13	23.034
9	6466109.11607	476143.254762	Ikke spesifisert	33.38	Umerket		Terrengmålt	13	0
10	6466141.21655	476152.189263	Ikke spesifisert	5.2	Umerket		Terrengmålt	13	0
11	6466146.22256	476153.585519	Ikke spesifisert	4	Umerket		Terrengmålt	13	18.027
12	6466150.14781	476154.216524	Ikke spesifisert	35.43	Umerket		Terrengmålt	13	0
13	6466149.78489	476189.589214	Ikke spesifisert	0.8	Umerket		Terrengmålt	13	0
14	6466148.99227	476189.579955	Fjell	1.59	Bolt		Terrengmålt	13	0
15	6466147.39707	476189.562327	Ikke spesifisert	57.83	Umerket		Terrengmålt	13	0
16	6466089.67234	476189.184848	Ikke spesifisert	10.52	Umerket		Terrengmålt	13	0
17	6466087.41201	476178.933369	Ikke spesifisert	1.05	Umerket		Terrengmålt	13	0
18	6466087.09168	476177.929688	Ikke spesifisert	25.67	Umerket		Terrengmålt	13	0
19	6466077.01515	476154.365785	Ikke spesifisert	1.8	Geometrisk hjelpепunkt		Terrengmålt	13	0
20	6466076.31703	476152.724384	Ikke spesifisert	10.81	Geometrisk hjelpепunkt		Terrengmålt	13	0

side: 2

# Matrikkelkart



Grimstad  
kommune

Adresse: Guldmand brygge 2, 4876 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/1839/0/16

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 4759 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-05-15

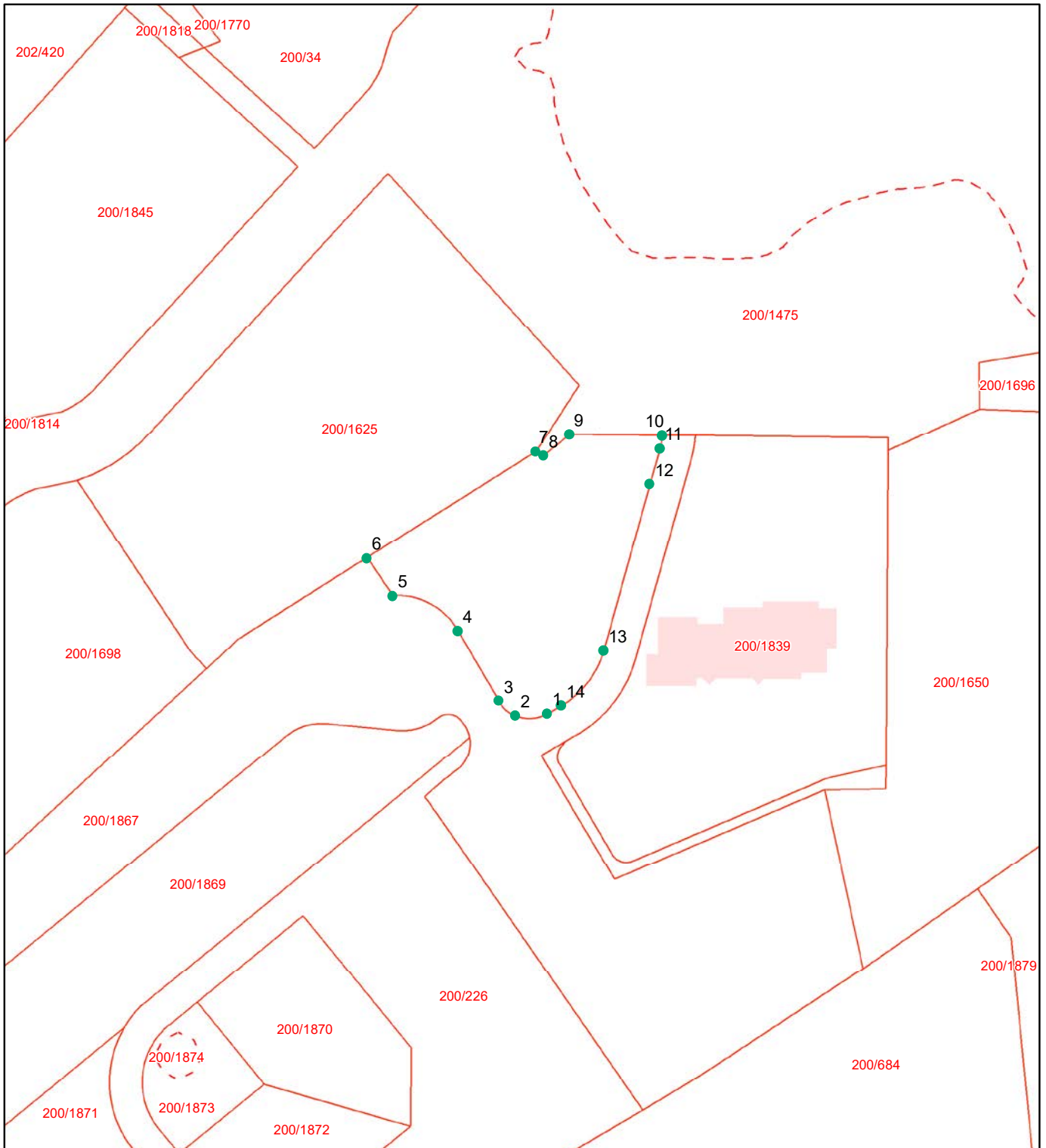


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunkt rapport

Rapportdato : 15.5.2024

## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1565.7		EUREF89 UTM Sone 32

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6466099.13648	476127.15916	Ikke spesifisert	6.1	Umerket		Terrengmålt	13	6.51
2	6466098.76249	476121.29925	Ikke spesifisert	4.15	Umerket		Terrengmålt	13	6.508
3	6466101.45654	476118.251823	Ikke spesifisert	14.9	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6466114.30577	476110.747678	Ikke spesifisert	14.32	Umerket		Terrengmålt	13	13.017
5	6466120.7416	476098.775952	Ikke spesifisert	8.42	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6466127.69764	476094.07428	Ikke spesifisert	36.65	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6466147.22386	476125.011276	Ikke spesifisert	1.62	Bolt		Terrengmålt	13	0
8	6466146.53219	476126.466328	Ikke spesifisert	6.09	Umerket		Terrengmålt	13	0
9	6466150.38204	476131.183336	Fjell	17.07	Bolt		Terrengmålt	13	0
10	6466150.21236	476148.217144	Ikke spesifisert	2.42	Umerket		Terrengmålt	13	12.015
11	6466147.83955	476147.798026	Ikke spesifisert	6.83	Umerket		Terrengmålt	13	0
12	6466141.27236	476145.980188	Ikke spesifisert	31.76	Umerket		Terrengmålt	13	0
13	6466110.73395	476137.477213	Ikke spesifisert	13.07	Umerket		Terrengmålt	13	17.024
14	6466100.63859	476129.720873	Ikke spesifisert	2.97	Umerket		Terrengmålt	13	0







## Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.01.1000	3 193.4	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.01.1000	1 565.8	

## Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Guldmand brygge	2		4876 GRIMSTAD
Guldmand brygge	4		4876 GRIMSTAD
Guldmand brygge	3		4876 GRIMSTAD
Guldmand brygge	1		4876 GRIMSTAD

**Matrikkelrapport for Seksjon 4202-200/1839/0/16**

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	01.02.2005	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere                 | <input type="checkbox"/> Har festegrunn         |
| <input type="checkbox"/> Bestående           | <input checked="" type="checkbox"/> Har grunnforensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert          | <input type="checkbox"/> Har kulturminner               | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage     |

**Tinglyste eierforhold**

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
OMMUND STIEN		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/1

**Forretninger**

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	01.02.2005			

**Grunnforensing registrert på eiendommen**

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato
3149	Scandia Ship Service	X - Mistanke om påvirkning	03 - Fylkesmann	05.04.2017

**Bygninger**

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
18887126	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk

**Bygning 18887126: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 109.0
Antall boenheter	13	BRA Annet	204.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 313.0
Avløp		Har heis	<input checked="" type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	02.01.2004	09.03.2004
IG - Igangsettingstillatelse	01.02.2004	09.03.2004
TB - Tatt i bruk	16.03.2005	08.10.2005

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0102	72.0	3	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	333.0	57.0	390.0	0.0
H01	2	179.0	39.0	218.0	0.0
H04	3	264.0	52.0	316.0	0.0
H03	4	333.0	56.0	389.0	0.0

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Guldmand brygge	2		4876 GRIMSTAD



# Kommuneplan

Adresse: Guldmand brygge 2, 4876 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/1839/0/16

Planident:

Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019

Plannavn: Grimstad

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

Formål: Boligbebyggelse nåværende, Sentrumsformål nåværende



Grimstad  
kommune

N

Målestokk:

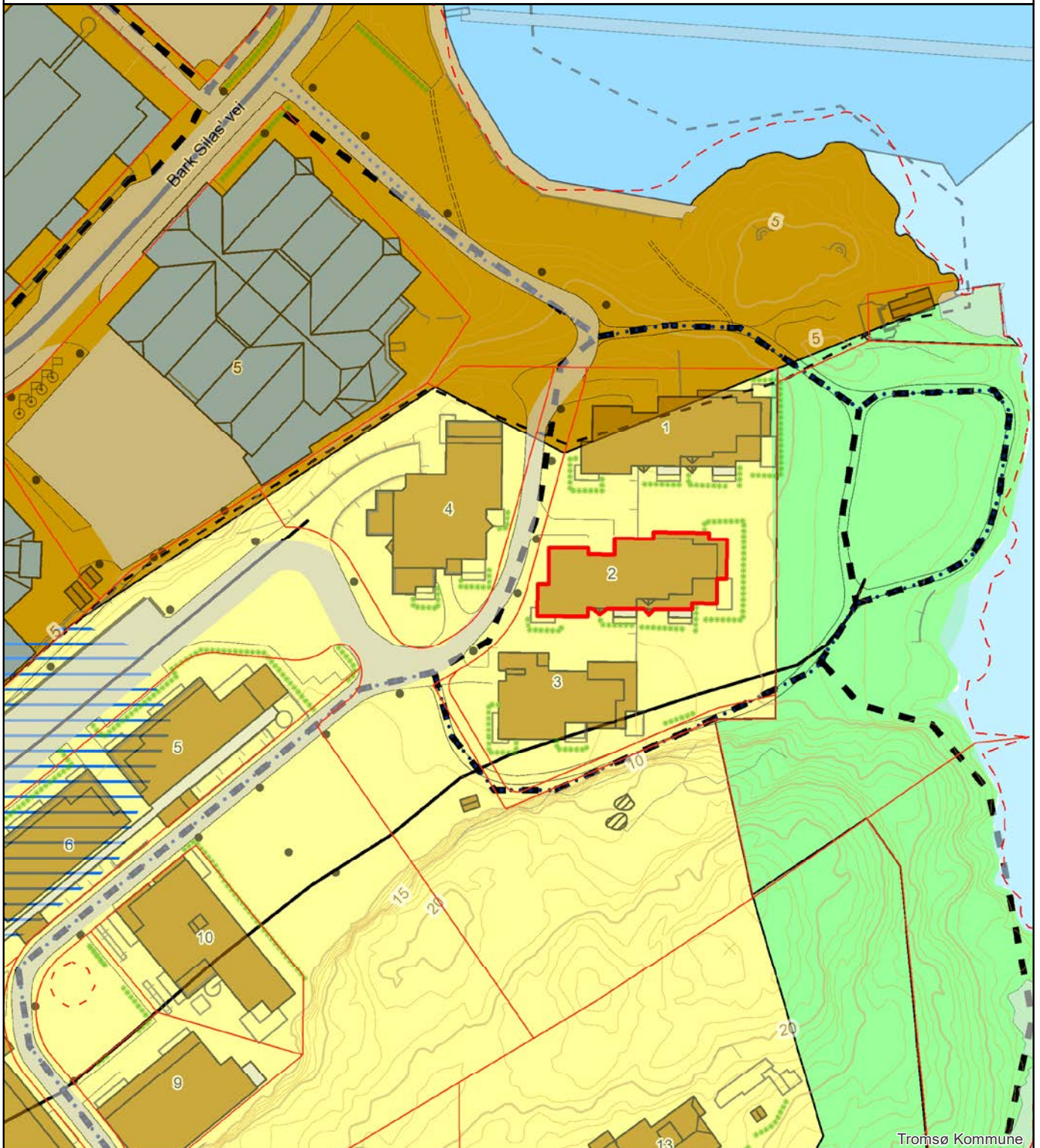
1:1,000

Dato:

2024-05-15



Hensynssone:



Tromsø Kommune

## Tegnforklaring -

# Kommuneplan

### KpJuridiskLinje

#### KPJURLINJE

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

### KpHensynszoneOmrade

#### presentasjon

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

### KpArealformalOmrade

#### KAO\_Presentation

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

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



# Kommunedelplan

Adresse: Guldmand brygge 2, 4876 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/1839/0/16

Planident:  
Ikrafttredelsesdato:  
Plannavn:



Grimstad  
kommune

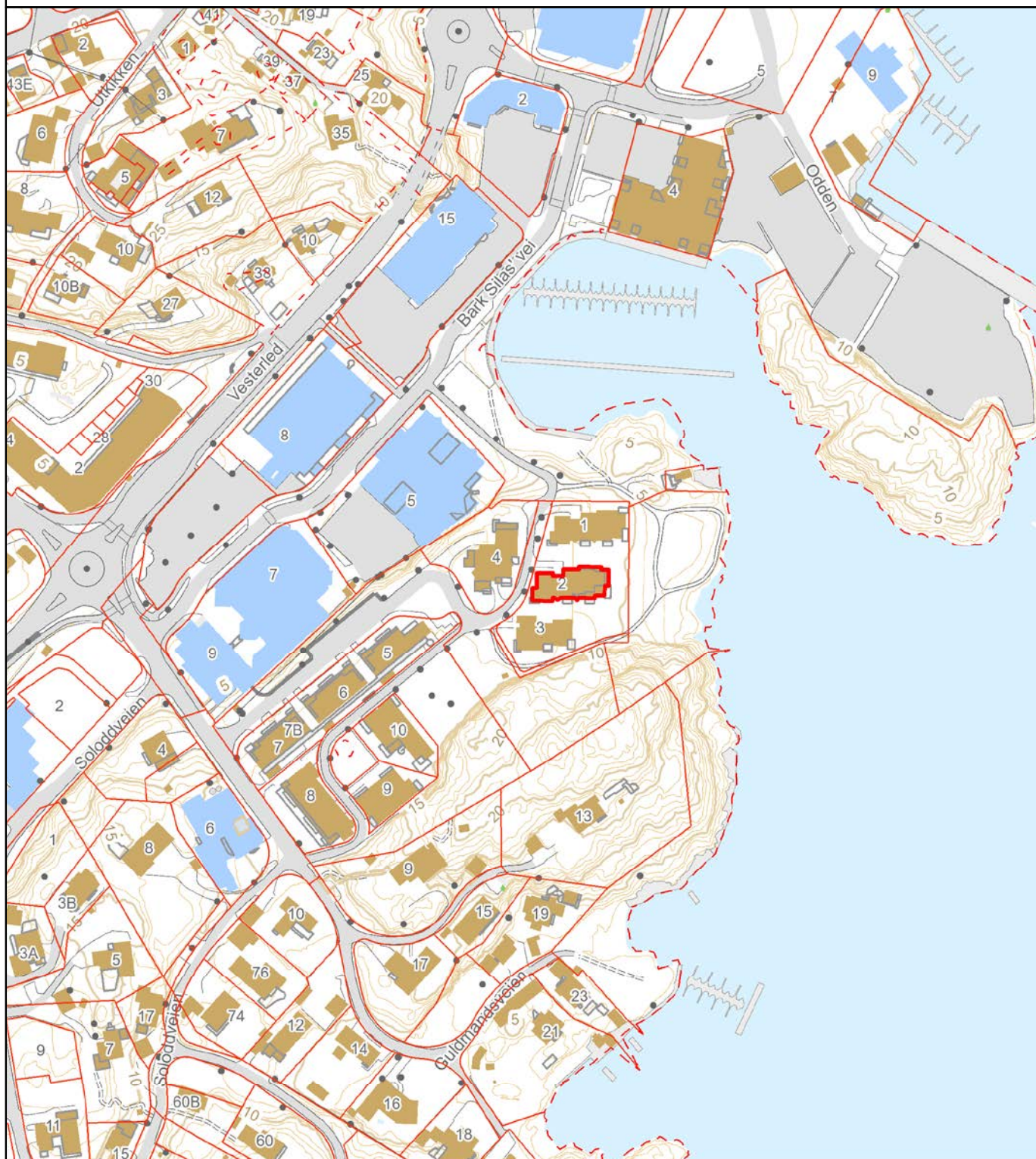
N

Målestokk: 1:2,500  
Dato: 2024-05-15



Formål:

Hensynssone:







# Reguleringsplan

Adresse: Guldmand brygge 2, 4876 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 200/1839/0/16

Planident: 66

Ikrafttredelsesdato: 25.9.2003,30.8.1999

Plannavn: ODDENOMRÅDET, ODDENOMRÅDET, Bebplan Byggetrinn-1-Guldmand



Grimstad  
kommune

N

Målestokk:

1:1,000

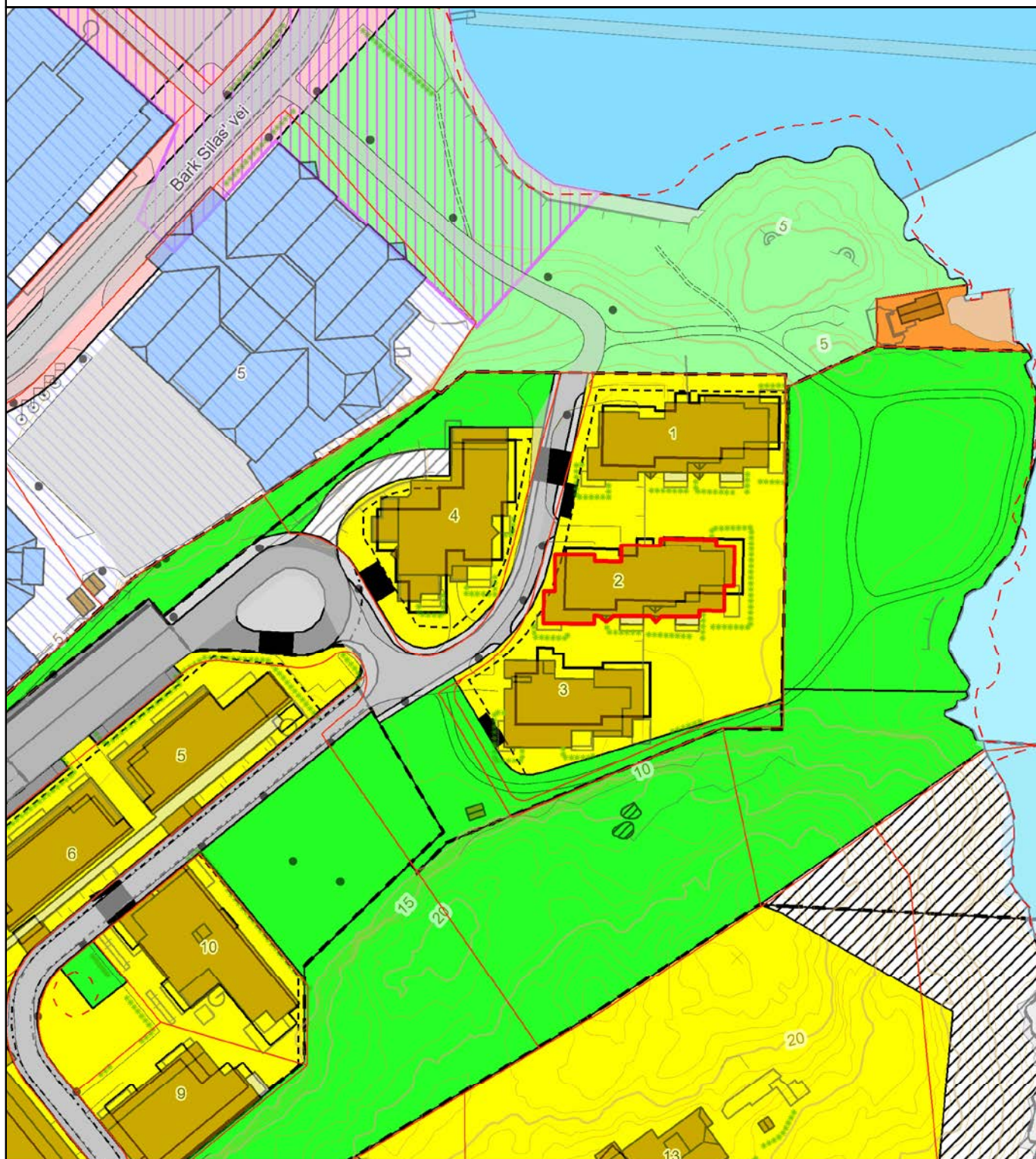
Dato:

2024-05-15



Formål: Anlegg for lek, Annet friområde, Felles avkjørsel, Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



# Tegnforklaring - Reguleringsplan

-----	Regulert høydelinje
——	1203 - Regulert tomtegrense
-----	1211 - Byggegrense
——	1213 - Planlagt bebyggelse
——	1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-----	1221 - Regulert senterlinje
-----	1223 - Regulert kant kjørebane
■	1259 - Måle- og avstandslinje
——	Reguleringsplan formålsgrense
- - -	Reguleringsplanomriss
■	Områder for boliger m/tilhørende anlegg
■	Kjørevei
■	Annen veggrunn
■	Gang- / sykkelveg
■	Parkeringsplass
■	Trafikkområde i sjø og vassdrag
■	Anlegg for lek
■	Annet friområde
■	Friområde i sjø og vassdrag
▨	Felles avkjørsel
▨	Felles grøntareal
■	1589 - Uthus, naust, badehus
▨	1802 - Bolig, forretning, kontor
■	2011 - Kjøreveg
■	2012 - Gate med fortau
■	2013 - Torg
■	2016 - Gangveg, -areal, gågate
■	2073 - Kollektivholdeplass
■	3050 - Park
■	6230 - Småbåthavn
■	6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
□	3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

# REGULERINGSPLAN FOR "ODDENOMRÅDET".

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### KAP. 1: INNLEDNING.

#### **1.1 DEFINISJON:**

**Handelssentrum i Grimstad** defineres som området mellom Kulturhuset i Storgaten og Oddensenteret  
**Storhandelsforretninger:** Forretninger som forhandler varegrupper som er plassskrevende. Eksempler: Møbelforretninger, kontorutstyrsforr., spesialforretninger for bilutsty

Rene matvareforretninger vurderes på lik linje med storhandelsforretninger.

#### **1.2 MÅLSETTING:**

- Å styrke Grimstad som handelssentrum med sine kulturelle og miljømessige kvaliteter jfr. hovedmål 4 i kommuneplanen 1998 - 2010.
- Å legge tilrette for etablering av ny virksomhet som vil styrke det handelssentrum som er i Grimstad sentrum.
- Legge til rette for byrom/romslig og attraktiv møteplass.

#### **1.3 REGULERINGSFORMÅL.** Området reguleres for følgende formål:

Forretningsområder

Offentlige områder

Industriområder

Havneområder

Trafikkområder

Friområder

Spesialområder: a) parkbelte i industriområde.

b) bevaringsområde

Fareområde Forurenset grunn

Område for båtbu og brygge

### KAP. 2 : OMRÅDE FOR OFFENTLIG SERVICE, RUTEBILSTASJON M.V. OC1.

2.1. I dette området kan etableres bussterminal, drosjeholdeplass, postkontor, politistasjon. Det bør også hensyntas mulig inn/utkjøring til parkeringsareal i Vardeheia. Boliger tillates i plan over gateplan. Forretninger kan etableres i området.

Utnyttelsesgraden for området: Tu= 140% BYA=70%

**2.2 Bebyggelsesplan.** Før byggesøknad kan behandles skal det utarbeides en bebyggelsesplan for området. Bebyggelsesplanen skal utarbeides i målestokk 1: 500 og skal omfatte arealene frem til sorenskriverhagen og sjøen.

#### Bebyggelsesplanen skal inneholde:

- bebyggelsens plassering og utforming, herunder høydeplassering med snitt som viser ny bebyggelse i forhold til eksisterende-, også vis a vis Pharos vei..
- avgrensning av tomter og fellesarealer
- lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde fellesarealer eller off-entlig areal.
- terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde.
- et større parkeringsanlegg i området og/eller adkomst til parkeringsanlegg i Vardeheia.
- møteplass med bord, benker, beplantning, lekeplasser m.v. plassen skal tilrettelegges både for barn og voksne, jfr. kommuneplanens delmål 4.1, strategi B. Møteplasser planlegges etter retningslinjer for oppholds,- leke- og aktivitetsarealer R 5.3.1

### KAP. 3: OMRÅDER FOR FORRETNINGSFORMÅL A2,A4, D1 - D4.

3.1. I områdene A2 kan oppføres bygninger for forretnings- og kontorformål, med tilhørende parkeringsanlegg.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ODDENOMRÅDET

**3.2.** I områdene **D1 - D4** kan oppføres bygninger for storhandelsforretninger med tilhørende parkeringsanlegg. Detaljhandelsforretninger kan henvises til områder innenfor området definerert som Grimstad handelssentrum. Møbelforretninger, kontorutstyrforretninger, spesialforretninger for bilutstyr m.v. defineres som storhandelsforretninger.

Det kan ikke etableres butikksenter med små detaljhandelsforretninger. Lokalene som inn-redes skal, for den enkelte forretningsvirksomhet, minst ha et areal på 300 m<sup>2</sup>. Det kan ikke etableres «shop in shop», «butikk i butikken».

I områdene kan oppføres bygninger til kontorformål med tilhørende parkeringsanlegg.

**3.3. Boliger.** Det tillates innredet boliger/leiligheter i områdene D1, D2 og D4. I område D3 kan det ikke innredes boliger/leiligheter i noen deler av bygningen(e).

Ved planlegging av boliger skal det foretas støyberegninger, slik at prosjektet kan vurderes i forhold til mulige / ønskelige støyvernende tiltak. Det samme gjelder ved bruksendring til bolig.

I bygg med mulig støyende virksomhet (f.eks. hotell- og restaurant- eller kafedrift) tillates ikke etablert boliger. Etableringer eller bruksendring til mulig støyende virksomhet kan ikke skje i bygning med boliger.

Ved søknad om byggetillatelse for bygninger som også skal innredes med leiligheter skal det fremlegges og godkjennes lekearealer i tråd med kommunens retningslinjer R 5.3.7.

**3.4 Byggelinjer.** For bygninger innenfor områdene D2 og D3 skal fasadene mot vei legges i områdegrensen, bortsett fra i område D2, der byggelinje mot Vesterled ligger 3,0 m innen for områdegrensen.

**3.5. Gesims- og mønehøyde.** For de enkelte områder gjelder følgende krav til maks. gesims-høyde mot offentlig trafikkareal, og maks. høyde for topp takkonstruksjon.

OMRÅDE	TOMTAREAL I M <sup>2</sup>	MAKS.GESIMS-HØYDE I METER	MAKS. TOPP TAKHØYDE I METER
A2	5500	8,0	12,0
A4		6,5	10,5
D1	1200	7,5	11,5
D2	9170	7,5	11,5
D3	7290	10,5	15,0
D4	2400	7,5	11,5
TILS.		TU: se plankartet	

**3.6 Gravearbeider.** Ved grave eller mudringsarbeider skal tiltakshaver redegjøre for for-urensningsmessige konsekvenser og nødvendige tiltak/prosedyre dersom forurensninger i grunnen oppdages.

**3.7 Parkering.** Hver virksomhet skal på egen grunn eller i felles parkeringsanlegg ha parkeringsplasser med slik parkeringsplassdekning:

Forretningsvirksomheter skal ha 1 p-plass pr. 35 m<sup>2</sup> forretningsareal.

Øvrige virksomheter skal ha parkeringsdekning i henhold til kommunens vedtekt til plan- og bygningslovens §69 nr.3.

Virksomhetene skal dekke ½ parkeringsbehovet i hus eller fjellanlegg. ½ behovet kan anlegges som bakkeparkerings.

**3.8** I område **A4** kan det etableres parkeringsanlegg.

#### **KAP. 4: OMRÅDE FOR INDUSTRIFORMÅL I1, H/I**

**4.1** I området kan det oppføres bygninger for industrivirksomhet med tilhørende anlegg.

I området tillates ikke oppført boligbygg.

Det skal etableres et parkbelte mellom industribebyggelsen og omkringliggende områder.

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ODDENOMRÅDET



Virksomheter som bygningsrådet vurderer som særlig brann- og eksplosjonsfarlig eller for-urensende industrivirksomheter, tillates ikke i området.

Bebyggelse innenfor område H/I kan ha en maksimal møne-/gesimshøyde på 15 meter.

Bygningsrådet kan kreve inngjerding av hele, eller deler av, industriområder.

#### **KAP. 5: OMRÅDER FOR HAVNEFORMÅL, H1 - H3, HI.**

**5.1** Område **H1** skal brukes til trafikkhavn med tilhørende bygninger, anlegg og innretninger. I området **H1** kan det oppføres bygninger og anlegg til bruk for fiskebåter.

**5.2.** Område **H2** skal brukes til småbåthavn. Faste båtplasser skal ha parkeringsdekning i henhold til kommunens vedtekter.

**5.3** Område **H3** skal nyttes til farled og manøvreringsareal for båter. Området skal være åpent uten andre tekniske installasjoner enn det som er nødvendig for driften av havneområdene. I område **H3** kan det anlegges flyteanlegg for fiskebåter.

**5.4** Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er til skade eller ulempe for tilstøtende områder; f.eks. skjemmende utelagring.

#### **KAP. 6: FRIOMRÅDER, F1 - F4.**

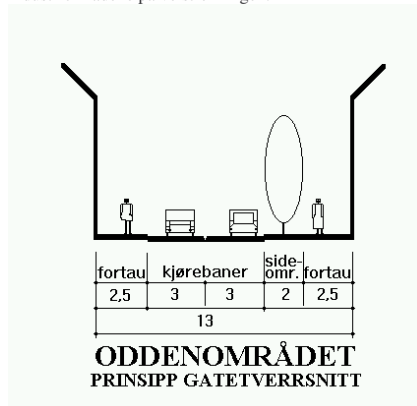
**6.1** Friområdene skal opparbeides parkmessig. Bygningsrådet kan bare tillate anlegg, innretninger og bygninger som har naturlig tilknytning til bruken av områdene. I området kan det opparbeides gangveger for allmennhetens bruk.

**6.2** I friområde F4 kan det tilrettelegges slik at nødvendige spesialtransporter til og fra H/I1 kan pasere over området. Det kan ikke etableres vegetasjon eller andre innretninger som rager mer enn 1,0 meter over bakken så lenge det er aktuelt å kjøre spesialtransporter over området.

#### **KAP.7: OFFENTLIGE KJØREVEIER, GANG- OG SYKKELVEIER.**

**7.1** Avkjørseler skal godkjennes av vedkommende vegmyndighet og utformes etter reglene for private avkjørsler.

**7.2** Langs vei 3 fra begynnelse F4 og frem til vei 2 skal det i 7 meter fra senter vei ikke etableres vegetasjon eller andre innretninger som rager 1,0 meter over bakken så lenge det er aktuelt å kjøre spesialtransporter fra industriområdene på veistrekningen.



**7.3** Kjørevei nr.3 er regulert med 6.0 meter kjørebanebredde og 2 meter rabatt mot vest samt 2,5 meter gangareal inntil bygningene, jfr. figuren over.

### REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ODDENOMRÅDET

**7.4** Innenfor frisktsonen skal terrenget planeres ned slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Beplanting (ikke hekk eller trær) tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m. over tilstøtende vegers nivå.

**7.5** Ved detaljutforming av regulert innkjøring til industriområde II, skal det legges vekt på trafikktrygge forbindelser til de private veiene: Guldmannsveiens fortsettelse og Soloddveien.

**7.6** Der gang- og sykkelvei må krysse bilvei, må det legges til rette for å sikre overganger på de myke trafikkanters premisser.

#### **KAP. 7B: FAREOMRÅDER**

Der det er nødvendig å grave i grunnen f.eks. ved tilkobling til offentlig ledningsnett skal det søkes om gravetillatelse. I søknaden skal det redegjøres for tiltak og prosedyre for behandling av forurensete masser.

Innenfor byggeområdene skal det ikke graves ut for ringmur eller tilsvarende tradisjonell fundamentering. I området skal det fundamenteres med pelefundamentering. Annen fundamenteringsmåte skal godkjennes særskilt. Under 1. gulvnivå skal det legges en gasstett membran.

I tillegg til bestemmelsene for fareområde gjelder bestemmelsene gitt til de forskjellige re-guleringsformål.

#### **KAP. 8: SPESIALOMRÅDER SB1 OG SP1.**

##### **8.1. Spesialområde bevaring, SB1.**

Antikvarisk myndighet skal gis anledning til å uttale seg før bygningsrådet behandler evt. byggesaker i området.

Eksisterende utnyttelsesgrad skal beholdes.

Ved utbedring og reparasjon tilbygge/påbygg endring skal bygningens karakter og særpreg opprettholdes.

Eksisterende trær må ikke fjernes.

##### **8.2 Spesialområde «parkbelte i industriområde» SP1**

Eksisterende vegetasjon må ikke fjernes. I området skal der videre, i samråd med bygart-neren, plantes vernebelte av nåletrær.

#### **KAP.9: FELLESBESTEMMELSER.**

**9.0** Dersom forurensninger i grunnen oppdages skal alle arbeider stanses og Kommunen v/Teknisk Sjef skal kontaktes umiddelbart. Kommunen skal godkjenne prosedyre for det videre arbeid før gravearbeidene fortsetter

Mudringsarbeider krever godkjenning i henhold til gjeldende forskrifter.

**9.1 Rekkefølge.** Før byggetillatelse kan gis for nye bygg i området skal offentlige veier og offentlig friområde rundt pollen i Saulebukta være ferdig opparbeidet.

Før nybygg i områdene D2 og D3 tas i bruk skal rundkjøring i kryss Vesterled-Guldmannsveien og "vei 3" være etablert.

**9.2. Bebyggelsesplan.** Bygningsrådet kan kreve at det utarbeides bebyggelsesplan for det enkelte område før byggetillatelse gis. Nødv. trafokiosk/er skal vises.

**9.3** Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon, vegger, gangveger, og parkeringsareal\_samt evt. trafokiosker.

**9.4 Arkitektur.** Det skal tilstrebes en enhetlig arkitektonisk uttrykksform Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse samtidig som ny bebyggelse skal utformes som et bygg av den tid det oppføres. Bygningsrådet skal godkjenne utvendig materialbruk, herunder også taktekking.

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ODDENOMRÅDET

**9.5 Støyskjerming.** Bygningsrådet kan kreve at det blir utarbeidet en støyvurdering før byggetillatelse blir gitt for bolig, eller tillatelse til omdisponering til boligformål blir gitt. Nødvendige skjermingstiltak i form av fasadeisolering e.l. for å få akseptable innendørs støy-forhold i boligene, skal gjennomføres.

**9.6 Utendørs lagring.** Utendørs lagring må ikke foregå på en måte som etter Bygningsrådets skjønn er skjemmende.

**9.6 Innhegninger.** Innhegningers og murers utforming skal godkjennes av Bygningsrådet.

**KAP. 10: BÅTBU OG BRYGGE (B) :**

**10.1. Eksisterende båtbu og brygge** kan ikke utvides.

Reguleringen skal revurderes ved etablering av industrihavn i tilstøtende område H/I.

06.04.99

BR 22.04.99

BR 17.6.99

let/vcj 20.7.99

Kommunestyret 30.05.99

Kommunestyret 31.1.2000 :

tillegg i pkt. 1.3 : *område for båtbu og brygge*, og

*nytt kap. 10: båtbu og brygge.*

Rev. vedt. i kommunestyret 16.02.04, sak 010/04, gjelder pkt. 5.1 og 5.3.

Se neste side for reguleringsbestemmelser til reguleringsendring for omr  
II m.fl. "Guldmandområdet", vedtatt i k.st. 24.03.03, sak 26/03, sist rev.  
17.11.03.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ODDENOMRÅDET

Reguleringsplan for  
**DEL AV ODDENOMRÅDET**

*Bestemmelser*

Behandling	Dato	Sak
Melding om planarbeid	05.02.02	
Behandlet i bygningsrådet (det faste utvalg for plansaker)	13.06.02	099/02
Utlagt til offentlig ettersyn	15.07.02 - 15.08.02 og 22.11.02 - 23.12.02	
Behandlet i bygningsrådet (det faste utvalg for plansaker)	13.02.03	022/03
Behandlet i teknisk utvalg	11.03.03	012/03
Vedtatt av kommunestyret	24.03.03	026/03

Plankartets dato: 31.03.03

Siste revisjon: 17.11.03

**1.0 Generelt**

- 1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet, og erstatter bestemmelser til reguleringsplan for "Oddenområdet" vedtatt 30.08.99.
- 1.2 Området reguleres til følgende formål:

<i>Byggeområder</i>	<i>Boliger/kontorer Båtbu</i>	<i>BK1 – BK3 B1</i>
<i>Offentlige trafikkområder</i>	<i>Kjøreveier Fortau/gang- og sykkelvei Annen veigrunn Trafikkområde sjø Småbåthavn</i>	<i>Veg 1 – veg 2 Veg 3 H1 H2</i>
<i>Friområder</i>	<i>Friområder Friområde sjø</i>	<i>F4 – F6 F sjø</i>
<i>Fellesarealer</i>	<i>Fellesarealer</i>	<i>Fa</i>
<i>Fareområde</i>	<i>Forurenset grunn</i>	
<i>Spesialområder</i>	<i>Parkering Trafo kiosk Siktsoner</i>	<i>Sp1 Sp2</i>

**2.0 Fellesbestemmelser**

- 2.1 *Søknad om tillatelse til tiltak*  
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en situasjonsplan og en utomhusplan for det aktuelle tiltaket. Situasjonsplanen skal fremstilles i målestokk 1:500 eller 1:200, og vise plassering av bygninger og anlegg (m/høydeangivelser), avkjørsel m/siktsoner, atkomst, parkering m.v., og oppgi avstander til grenser og annen bebyggelse. Utomhusplanen skal vise utforming og opparbeidelse av oppholdsarealer, parkeringsplasser, sidearealer og skråninger, gangveier og trapper, forstøttingsmurer, gjerder m.v.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ODDENOMRÅDET



## 2.2 Parkeringskrav

Antall parkeringsplasser skal tilfredsstille følgende krav:

Type bebyggelse	Bruksareal i m <sup>2</sup>	faste p-plasser	Felles p-plasser
Boliger	0 – 65	1,0	0
	65 - 85	1,0	0,2
	> 85	1,0	0,5
Kontorer	50		1,0

*Faste p-plasser kan anlegges i innelukket p-anlegg. Fellesparkering må være åpen for besøkende.*

## 2.3 Lekeareal

Lekeplasser (sandlek/kvartalslek) for bebyggelsens behov skal opparbeides på egnede steder innenfor planområdet. Plassering og utforming av lekearealer må vises i bebyggelsesplan.

## 2.4 Forurensing

Ved graving, mudring og utfylling i fareområdet skal tiltakshaver redegjøre for forurensningsmessige konsekvenser og nødvendige tiltak/prosedyre dersom forurensinger i grunn eller sedimenter oppdages.

Dersom forurensing i grunnen oppdages skal alle arbeider stanses og kommunen skal kontaktes umiddelbart. Kommunen skal godkjenne prosedyre for det videre arbeid før gravarbeidene fortsetter.

## 2.5 Privatrettslige avtaler

Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler som strider mot reguleringsplanen eller bestemmelsene til planen.

## 2.6 Unntak

Mindre vesentlige unntak fra plan og bestemmelser kan tillates av det faste utvalg for plansaker.

## 3.0 Byggeområder

### 3.1 Bebyggelsesplan

Godkjent bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-1 må foreligge som grunnlag for gjennomføring av byggeområdene. Planen må vise bebyggelsens plassering og utforming, herunder høydeplassering med snitt, avgrensning av tomter og fellesarealer, lekearealer, vei/parkering og annen disponering av ubebygde fellesarealer eller offentlige arealer samt terrengplanering og forstøtningsmurer med høydeangivelse.

Avgrensning og nærmere krav til innhold fastsettes av kommunen i det enkelte tilfelle.

### 3.2 Område for boliger/kontorer: BK1 – BK3

Området kan nyttes til boliger eller kontorer eller til bebyggelse med en kombinasjon av boliger og kontorer.

Ny bebyggelse må plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på kartet og angitt i bestemmelsenes punkt 4.3.

Maks mønehøyde er angitt med kotehøyde på plankartet. Mindre takoppbygg, piper, sjakter m.v. kan bygges opp over mønehøyden. Tillatt mønehøyde for bebyggelsen mot nordvest og mot Guldmannveien avtrappes med en etasje. Avtrappingen kan bestå i minimum 2,5 meter tilbaketrekking av toppetasjen i forhold til underliggende etasjer. Dersom bebyggelsen trekkes mer enn 4 meter tilbake fra regulert byggegrense, kan kommunen i *bebyggelsesplanen* godkjenne at avtrappingen sløyfes.

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ODDENOMRÅDET

Områdene kan utnyttes som angitt på plankartet. Ved beregning av utnyttelse i %TU skal alt areal innenfor formålsgrensen legges til grunn. Bruksareal i etasjer hvor avstanden mellom himling og gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng er mindre 1,5 meter medregnes ikke. Balkonger og svalganger medregnes ikke i bruksarealet.

I området skal innarbeides et sentralt plassert friområde på min.1,5 daa.

### 3.3 *Område for båtbu: B1*

Område kan nyttes til båtbu. Eksisterende bygning kan ikke påbygges eller tilbygges. Det er heller ikke tillatt å utføre hovedombygging/-restaurering som medfører at bebyggelsen får en vesentlig verdiøkning.

## 4.0 Offentlige trafikkområder

### 4.1 *Generelt*

Avkjørsel fra Guldmannveien er vist i reguleringsplanen. Videreføring av atkomst (veg 2) med fortau skal vises i bebyggelsesplanen. Fortau kan erstattes med separat gangvei innenfor området som ikke følger veg 2 dersom dette gir en hensiktsmessig løsning og det fører til sikkert skille mellom kjøretrafikk og gang-/sykkeltrafikk.

Gang-/sykkelvei (veg 3) er vist til formålsgrensen for byggeområdet. Videreføring og tilknytning til veinettet innenfor byggeområdet skal vises i bebyggelsesplan.

Veier må detaljprosjekteres før gjennomføring. Teknisk utførelse og standard skal tilfredsstillende kommunens gjeldende normer.

### 4.2 *Sikt*

Avkjørsler og kryss skal ha fri sikt som vist på plankartet. Det er ikke tillatt å beplante eller nytte siktsonene slik at fri sikt over 0,5 meter over veinivå hindres. Dersom frisisiktsoner ikke er vist, fastsettes siktkravet i det enkelte tilfellet av veimyndigheten.

### 4.3 *Byggegrenser mot offentlig vei*

Bebyggelse må ikke plasseres nærmere offentlig kjørevei enn 8,0 meter og ikke nærmere gang-/sykkelvei enn 5,0 meter målt fra veiens senterlinje.

### 4.4 *Havneområder/småbåthavn*

Område H1 skal nyttes til farled og manøvreringsareal for båter. Området skal være åpent uten andre tekniske installasjoner enn det som er nødvendig for driften av havneområdene.

Område H2 kan nyttes til småbåthavn. Faste båtplasser skal ha parkeringsdekning i henhold til kommunens vedtekter.

## 5.0 Friområde

### 5.1 *Friområder: F4 – F6*

Friområde F4 skal opparbeides parkmessig.

I friområdene kan det bare tillates anlegg, innretninger og bygninger som har naturlig tilknytning til bruken av områdene. Gangveger og stier for allmennhetens bruk kan etableres. Skateboard-anlegg kan etableres i området F4. Før det gis tillatelse til bygging av skateboard-anlegget skal berørte parter orienteres om detaljplanene og støyberegninger fremlegges.

### 5.2 *Friområde sjø: F sjø*

Kan benyttes til lek og bading.

## 6.0 Fellesareal

### 6.1 *Fellesareal: Fa*

Området er felles for de eiendommer som har rettigheter til bruk av området

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ODDENOMRÅDET

## 7.0 Fareområde

### 7.1 Forurenset grunn

Ved søknad om tiltak innenfor fareområdet skal det redegjøres for behandling av forurensete masser.

## 8.0 Spesialområder

### 8.1 Parkeringsplasser: Sp1

Parkeringsplasser opparbeides som vist på plankartet.

### 8.2 Trafo kiosk: Sp2

Området nyttes til trafo kiosk

8.3 For området BK1 og BK2 innarbeides eventuell trafokiosk som en del av bygget.

## 9.0 Rekkefølgebestemmelser

9.1 Vei iflg. godkjent bebyggelsesplan må være anlagt før ny bebyggelse i områdene BK1 og BK2 tas i bruk.

9.2 Gang-/ sykkelvei ( veg 3 ) må være anlagt før bebyggelse i området BK1 og BK2 tas i bruk.

9.3 Lekeplass må være anlagt før første boligenhet tas i bruk.

9.4 Rundkjøring i kryss Vesterled/Guldmandveien må være gjennomført før ny bebyggelse tas i bruk.

9.5 Eksisterende industribygning må være revet før ny bebyggelse tas i bruk.

9.6 Før byggetillatelse gis for nye bygg i planområdet skal offentlige veier og offentlige friområder være ferdig opparbeidet etter detaljplaner godkjent av kommunen.

**Longum Park/Grimstad, 31.03.03**

### Revisjoner:

Dato	Tekst
20.06.02	Rettet i tråd med bygningsrådets vedtak av 13.06.02
01.07.02	TU i delområde BK2 endret til 130 % (ingen endringer i bestemmelsene)
15.10.02	Rettet etter offentlig ettersyn
31.03.03	Rettet i samsvar med kommunestyrets vedtak av 24.03.03
25.09.03	Rev i h.h. til bygningrådets vedtak sak 134/03, vedr. trafo (nytt pkt 8.3)
17.11.03	Rev § 5.1 i h.h. til kommunestyrets vedtak sak 99/03, vedr. skateboard-anlegg.

# Arealplaner under arbeid

Adresse: Guldmand brygge 2, 4876 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 200/1839/0/16

Planident: 313,305,243,43

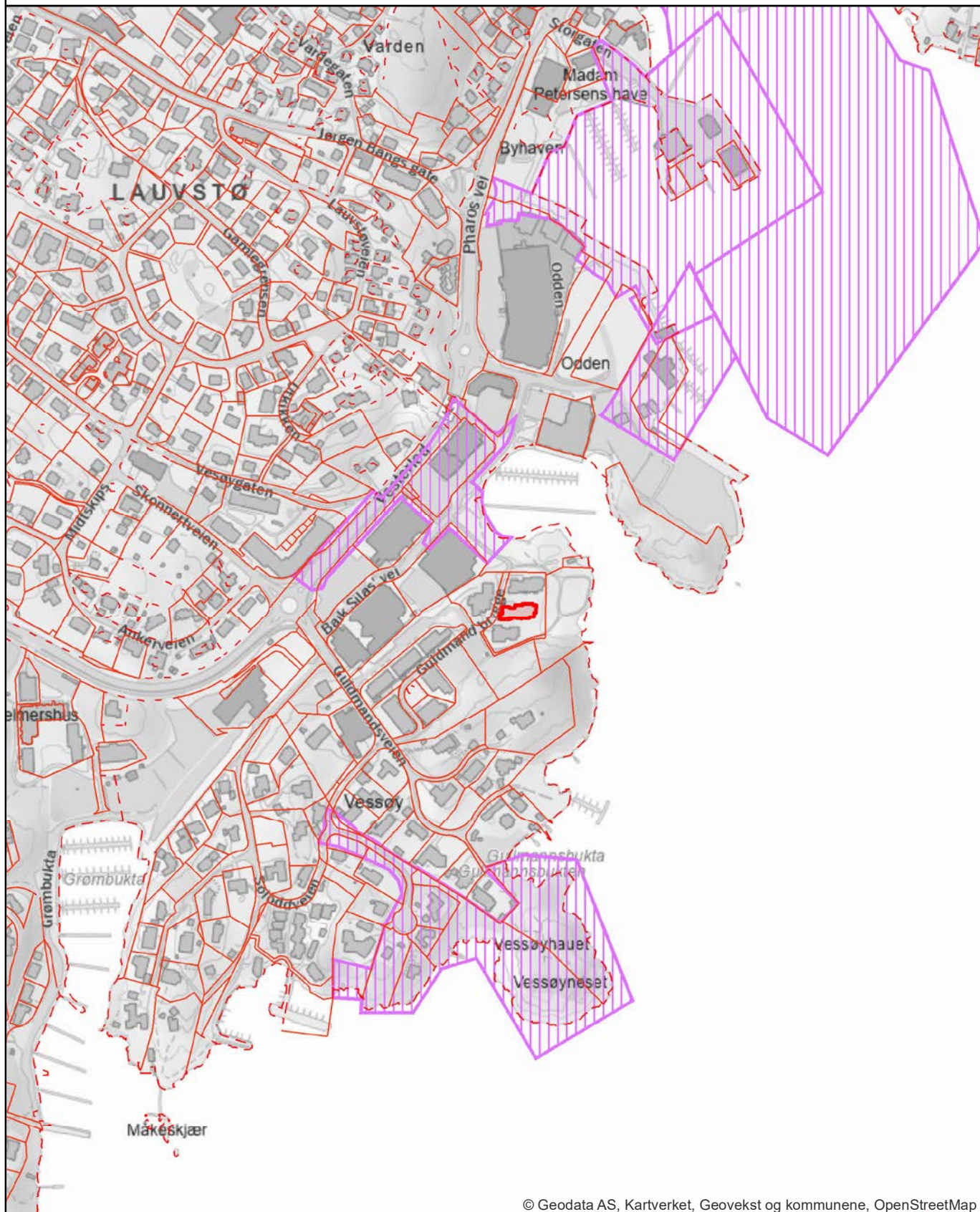
Plannavn: Smørsund - Vesterled 15, Torskeholmen, Ytre Odden NT4.1,

Detailregulering for Vessøy gnr. 200, bnr 220

Målestokk: 1:5.000  
Dato: 2024-05-15



Grimstad  
kommune





# **VEDTEKTER FOR SAMEIET GULDMAND BRYGGE I.**

Vedtatt i sameiermøte  
Dato 26. mars 2012  
i medhold av lov om eierseksjoner  
23. mai 1997 nr. 31  
Disse vedtekter  
erstatte sameiets vedtekter av 16. februar 2005 med justeringer av 29. mars 2007.

-----  
Vedtektene endret i sameiermøte 3. april 2017  
-----

Vedtektene endret i ekstraordinært årsmøte den 12. november 2018 iht. ny eierseksjonslov  
-----

Vedtektene §8 endret i årsmøte den 24. august 2020  
-----

Vedtektene §1 og §2 endret i årsmøte den 23. august 2021

## **1. NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL**

Sameiets navn er GULDMAND BRYGGE I, og har gårdsnummer 200 og bruksnummer 1839 i Grimstad kommune.

Sameiet består av 56 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 24.02.2005, dagbok 1145.

Sameiets formål er å ivareta og koordinere seksjonseierne sine interesser som boligeiere og å vedlikeholde og forvalte sameiets eiendom med blant annet grøntarealer, beplantning, kabel- og ledningsanlegg, uteplasser, biloppstillingsplasser, bygninger og fellesinstallasjoner av enhver art.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en eller flere tilleggsdeler, i.h.t oppdelingsbegjæringen. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang fra fellesareal. Seksjonerte tilleggsdeler består av balkong/terrasser og private utearealer.

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

### **2.1 *Seksjoner og fellesarealer***

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

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Seksjonerte tilleggsdeler er ikke med i hoveddelens BRA.

Fellesarealene omfatter hele bygningskroppen med tak, bærende konstruksjoner, hovedinngangsdører, ganger, gangvinduer, trapperom, andre fellesrom og utearealet. Rør for vann og avløp fram til stoppekranene, ventilasjonskanaler og elektriske stigeledninger fram til seksjonenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme gjelder andre installasjoner som skal tjene seksjonseierens fellesbehov.

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

## **2.2 Rettslig rådighet over seksjonen**

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

Det er og skal være knyttet minimum én bod og én garasje plass til hver leilighet.

Hva angår utleie eller salg av ekstra garasje plass, skal dette skje internt i sameiet. Eventuelle avvik fra intern utleie, må styrebehandles. Eksternt salg kan ikke finne sted.

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

### **2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer**

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon, plikter seksjonseieren å gi adkomst til og gjennom sin seksjon når dette er nødvendig av hensyn til sameiets vedlikeholdsarbeider og forebyggende sikkerhetskontroller. Det kan være behov for å kontrollere for eksempel utvendig tak, elektrisk anlegg, brannvernutstyr og rørinstallasjoner. Dette gjelder både leilighet, bod og garasje plass. Sameiet må varsle seksjonseierne i rimelig tid om slik befarings.

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

Bruksenheter og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Endring av bruksområdet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

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, levegger, varmepumpe, markise o.l.

Boligsameiet har i tillegg til disse vedtektene husordensregler som må følges av alle seksjonseiere, leietakere og besøkende. Årsmøtet kan fastsette og endre ordensregler for sameiet med alminnelig flertall.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Det er kun tillatt å benytte skilt fra leverandør på postkassene. Skilt skal bestilles via sameiets vaktmester. Det er ikke tillatt å skrive på postkassene, og det er ikke tillatt med klistrelapper på postkassene, med unntak av lapp for uønsket uadressert reklame. Klistrelapper og skrift på postkassene vil fjernes uten varsel. Seksjonseier er ansvarlig for utgifter til reparasjon av postkasser og postkasselåser, herunder postkassedører som må skiftes grunnet skrift på disse.

### **2.3.2 Husdyrhold**

Det er ikke tillatt å holde husdyr/kjæledyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Tillatelse kan gis dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **3. VEDLIKEHOLD**

### **3.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, dusj og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) vann- og avløpsrør innenfor stoppekran, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk.

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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.

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

Seksjonseieren skal utføre sitt vedlikehold forsvarlig. Det kreves derfor at man benytter autorisert fagpersonell der dette følger av offentlige forskrifter. Dette gjelder typisk for rørarbeid og elektriske installasjoner.

Seksjonseieren skal også holde balkong/terrasse normalt vedlike. Seksjonseieren skal umiddelbart melde fra om vannskade og annen skade som kan medføre skade eller ulempe for andre beboere.

Alle beboere plikter å bidra til å holde fellesareal i orden.

### **3.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

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. pkt. 3.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. 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, utskiftning av vinduer, isolerglass og utgangsdører.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35. Parkeringsanlegget vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene.

Styret skal påse at pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende sikkerhet og vedlikehold av eiendommen blir gjennomført.

#### **4. FELLESKOSTNADER**

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

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

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av årsmøtet. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

#### **5. LOV- OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT**

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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **6. BEGRENSNING I RÅDIGHET**

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Seksjonen kan kun benyttes til beboelse. Dvs. at seksjonseierne ikke kan omgjøre leiligheten til forretningsformål. Dette inkluderer også ombygging med tanke på utstrakt hybelutleie/kollektivdrift.

Styret kan bare gripe inn i seksjonseiers bruk av seksjonen dersom bruken er til skade og ulempe for andre seksjonseiere eller sameiet som helhet. Herunder feil bruk eller manglende vedlikehold som medfører skader på bygningsmasse.

## **7. KAMERAOVERVÅKING**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåkning av eiendommens fellesarealer.

## **8. LADEPUNKT FOR EL-BIL O.L.**

Alle seksjonseiere som skal lade elektrisk bil og/eller hybrid-bil eller andre ladbare biler i Sameiets fellesarealer, skal gjøre dette via infrastruktur installert for dette. Dette betyr at lading skal foregå via ladestasjon tilhørende det systemet som er valgt i Sameiet. Det tillates ikke lading fra standard stikkontakt (Schuko) lagt opp fra for eksempel seksjonseiers boder eller fellesanlegg i garasjen. Kostnader til etablering av eget ladepunkt og vedlikehold av dette dekkes av den enkelte seksjonseier.

Kostnad for strøm, nettleie/effekttariff, internett-tilgang og drift, administrasjon av betalingsløsning/fakturering og andre individuelle kostnader belastes av den enkelte seksjonseier som har installert ladestasjon iht automatisk forbruksrapport/faktura fra valgt leverandør. Styret bestemmer leverandør og hvordan systemet skal administreres.

## **9. ÅRSMØTET**

### **9.1 Ordinært og ekstraordinært årsmøte**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

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

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

## **9.2 Innkalling til årsmøte**

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

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

En sak som etter lov eller vedtekter fordrer to tredjedels flertall for å kunne godkjennes, må presenteres med saksfremlegg og vedtaksforslag i møteinnkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning (dersom det avgis slik beretning), regnskap og budsjettforslag sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

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

## **9.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering  
Registrering. Avklaring av antall stemmeberettigede inklusive fullmakter.  
Oppnevning av møteleder, protokollfører, tellekorps og to medlemmer til å signere protokollen
- Styrets årsberetning dersom det er avgitt slik beretning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Driftsbudsjett og fastsettelse av bidrag til fellesomkostninger
- Fremleggelse av valgkomiteens innstilling:  
Valg av styreleder og styremedlemmer/varamedlemmer, samt valgkomité for neste årsmøte
- Fastsettelse av godtgjøring til styret. Valgkomiteen kan legge frem forslag til godtgjøring til styremedlemmene.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9.4 Møteledelse og flertallskrav**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen.

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

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

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall

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

#### **9.5 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

### **10. STYRET**

#### **10.1 Sammensetning av styret**

Sameiet skal ha et styre bestående av minst fire medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer kan gjenvelges, de tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.



## **10.2 Styrets oppgaver og myndighet**

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet. Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges seksjonseierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

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

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

## **10.3 Styremøter**

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

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

## **10.4 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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 seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

## **11. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE**

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg

eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 og § 39.

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

## **12. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 10.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## **13. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR**

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterrett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

## **14. 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.

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.

Utleie av seksjonen reduserer ikke seksjonseiers plikter i forhold til sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for all bruk av seksjonen, herunder mislighold av personer i egen husstand, leietaker og andre som gis adgang til seksjonen og sameiets fellesareal.

Enhver aktivitet i strid med norsk lovgivning kan føre til utkastelse og tvangssalg. Mistanke om ulovlig aktivitet vil medføre anmeldelse til politimyndighet.

## **15. FRAVIKELSE**

Medfører seksjonseier/husstandsmedlem/leietakers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **16. MINDRETALLSVERN**

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 40 representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## **17. FORRETNINGSFØRER**

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

## **18. REVISJON OG REGNSKAP**

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

## **19. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

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

## **20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 6.

.

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET GULDMAND BRYGGE I

*Godkjent på årsmøtet 29.04.2019*

*§5 oppdatert etter årsmøtet 28.03.2022*

Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til et godt bomiljø.

## **§ 1 – Generelt**

Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for et godt bomiljø med gode forhold mellom naboer, der ingen tar seg til rette på annens bekostning. Husordensreglene skal bidra til å verne om eiendom, anlegg og fellesutstyr samt bevare et enhetlig preg i området.

Seksjonseierne/beboerne plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensregler som gjelder. Beboere som gir fremmede adgang til sameiets områder, er pliktig til å informere om husordensreglene.

## **§ 2 – Overdragelse/utleie av leilighet**

I følge sameiets vedtekter § 2.2 skal enhver ny seksjonseier eller leietaker meldes skriftlig til styret for registrering.

Utleier har plikt til å bestille postkasseskilt og sørge for dørklokkemerking via styret.

Utleier er ansvarlig for at leietaker informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler. Disse skal vedlegges leiekontrakt.

Eventuelle språkproblemer er seksjonseiers ansvar.

## **§ 3 – Sjøppel**

Sjøppelrommene er kun til bruk for husholdningsavfall, matavfall, glass/metall, papir/papp, plast og mindre elektrisk avfall. Husholdningsavfall og matavfall skal pakkes i egnede poser før det kastes i søppelcontainer. Papp/papir skal legges i papircontainerne i sammenbrettet stand. Avfall utover det som fremgår av første setning, skal leveres i henhold til kommunale renovasjonsbestemmelser. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainere, dvs. på gulvet i søppelrom eller andre steder i fellesarealene.

## **§ 4 – Antenner, blomsterkasser, markiser, innglassing, tildekning av balkongvegger**

Private antenner eller paraboler er ikke tillatt på området. Blomsterkasser må festes på innsiden av balkong. Det er ikke tillatt å sette opp markiser og annen avskjerming mot sol/vind og innsyn uten styrets godkjenning.

## **§ 5 – Dyrehold**

Det er ikke tillatt å holde kjæledyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at kjæledyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere/beboere. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold.

I den grad dyrehold medfører ekstra kostnader til vedlikehold, herunder renhold, må dette bekostes av eier av dyret.



## **§ 6 – Bruk av uteområdene**

Leiligheter som ligger på bakkeplan, har egen terrasse på et begrenset område som er angitt på seksjonseiers situasjonsplan/-kart. Hekk som kan hindre andre seksjonseiers utsikt, kan ha en maksimal høyde på 80 cm. Hekk i siktlinje mot sjøen skal ikke overstige 70 cm om ikke annet er avtalt mellom partene. Hekk som eies av en seksjonseier, må holdes velstelt og i samme stand som hekker på fellesområdene.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og terrasser, men aldri på fellesområdene. Risting av tepper, matter og/eller tøy, samt lufting over rekkverk på balkongene eller fra vinduer er ikke tillatt.

Det er bare anledning til å bruke elektrisk eller gassgrill. Ved grilling skal det tas særskilt hensyn til naboene.

Mating av fugler tillates ikke fra balkong/terrasse eller på fellesområdene.

## **§ 7 – Garasjeanlegg, kjellerbod, parkering og kjøring**

Bruk av egen garasje plass til oppstilling av bil, sykkel, jolle, henger eller rullestol skal ikke være til sjenanse for andre.

Det er ikke tillatt å hensette noe på egen plass som medfører at bil, tilhenger eller annet går inn på fellesarealet.

Garasjen kan ikke benyttes til vask eller reparasjon av bil.

Det er ikke tillatt å lagre gassbeholdere eller annet eksplosivt materiale i bil, garasjeanlegg eller kjellerbod.

Sameiet er uten ansvar for tyveri av verdier som oppbevares i bilen eller for øvrig i garasje/kjellerbod. Sameiet har ikke ansvar for skade som bil eller annen gjenstand måtte bli påført under opphold i garasjen.

Boligområdet skal være bilfritt. Kjøring på gangveien skal begrenses til utrykningskjøretøyer, transport av bevegelseshemmede, flyttebiler, varebiler ved levering av tunge gjenstander, samt biler som er i arbeid vedrørende drift av anlegget.

Parkering utenom garasjeanlegget skal skje på oppmerkede plasser og med gyldig parkeringsskilt. Styret kan gi tillatelse til parkering av rullestoler utenfor oppmerket parkeringsplass i garasjeanlegg.

Seksjonseiere eller leietakere kan ikke benytte gjesteparkering til fast parkering av bil(er) som de disponerer utover det antall parkeringsplasser de disponerer i garasjeanlegg.

## **§ 8 – Bruk av leiligheten**

Den enkelte seksjonseier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom kl 23.00 og 08.00. Ved festlige anledninger som forventes å innebære støy som sjenerer naboer, skal disse varsles i forkant. Det skal vises særlig hensyn med tanke på høy musikk, rop og skrik, spesielt når dører og vinduer er åpne eller ved opphold på balkong/terrasse.

Støyende arbeider som blant annet banking og boring skal bare foregå på hverdager mellom 08.00 og 20.00. Støyende arbeid er ikke tillatt søn- og helligdager.

Seksjonseierne/beboerne er ansvarlig for at ingen av dem gir adgang til seksjonen, lager ubehag/ulempe for øvrige seksjonseiere/beboere eller gjør skade på felles eiendom.

Bruk av fyrverkeri fra balkong/terrasse er ikke tillatt.

Fasadene med balkonger og terrasser er sameiets ansikt utad. Det er svært viktig at disse områdene fremstår som ryddige og innbydende.

Luftavtrekkene i leilighetene må holdes rene og åpne for å sikre leilighetenes luftkvalitet/-kvantitet.

Seksjonseier må sørge for periodisk rengjøring av avtrekksvifter.

### **§ 9 – Arbeid som innebærer fare for vannlekkasje eller elektriske problemer**

Arbeid på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer rørpropplegg, samt alt arbeid i leilighetene vedrørende det elektriske anlegget, skal utføres av autoriserte firmaer på grunn av fare for lekkasje eller problemer med det elektriske anlegget.

Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørgeres pakket om.

Gjenstander skal ikke kastes i vask/WC slik at avløpsrør tilstoppes.

### **§ 10 – Fellesarealene**

All skade som påføres fellesarealene må erstattes av den eller de som forvolder skaden.

Forvoldes skaden av utenforstående, er det den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området som er ansvarlig for at erstatning finner sted.

Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på eiendommen under flytting må erstattes av seksjonseier.

Private bilder, møbler og gjenstander skal ikke plasseres eller monteres på fellesarealer uten styrets godkjenning.

Røyking er strengt forbudt innendørs i garasjeanlegg og fellesareal for øvrig.

Alle ytterdører samt dører til boder og garasjehuset skal alltid holdes låst. Vinduer i 1. etasje som åpnes i sommerhalvår, må stilles i låst posisjon.

Bruk av fyrverkeri på sameiets område er kun tillatt dersom brannvesenet har gitt skriftlig tillatelse og styret er varslet.

I vinterhalvår skal alle vinduer i fellesareal være lukket. Varmeovn i fellesareal stilles på maks 12,5 grader.

Seksjonseiere/beboere må aldri gi ukjente adgang til fellesarealene. Det er viktig å være oppmerksom når man går eller kjører ut/in av porter og dører at uvedkommende ikke får adgang. Ukjente skal henvises til ringetavle eller egen nøkkel.

### **§ 11 – Dugnad**

Styret kan kalle inn til dugnad for vedlikehold og liknende etter behov, med plikt for de enkelte seksjoner å delta.

### **§ 12 – Brudd på husordensreglene**

Eventuell klage på nabo for brudd på husordensreglene eller andre sjenerende forhold bør alltid rettes direkte til naboen selv, slik at problemet på denne måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret.

Når overtredelse påtales, skal dette skje ved skriftlig varsel som skal inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers sameieplikter.

### **§ 13 – Erstatningsansvar**

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseiere er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og/eller fellesarealer (jf § 10 første avsnitt).

Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden(e). Styret har rett til på seksjonseiers bekostning å foreta utbedring av skade evt. mangler.

### **§ 14 – Fastsettelse/endring av husordensreglene**

Endringer av husordensreglene kan kun skje på ordinære årsmøter i sameiet. Ved forslag til endringer gjelder de samme tidsfrister som ved endring av vedtekter.

# Sameiet Guldmand brygge I

## Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte. Innkallingen inneholder fullmakt, sakliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Torsdag 21.03.2024 kl. 18:00  
Sted: Grimstad Vertshus, Frivoldveien 13

Hilsen styret i  
Sameiet Guldmand brygge I.





Regler for fullmakter:

På årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

## **FULLMAKT**

Fullmakt gis til (navn):.....

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg  
på årsmøte til Sameiet Guldmand brygge I torsdag 21.03.2024

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR. ....

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

## **1. Konstituering**

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær**

**1.3 Valg av protokollvitne**

**1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter**

**1.5 Godkjenning av innkalling**

**1.6 Godkjenning av sakliste**

## **2. Årsmelding 2023**

Se eget vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

## **3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning**

Se eget vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital.

## **4. Budsjett 2024**

Se eget vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Budsjettet vedtas.

## **5. Godtgjørelse til styret**

Satser for styrehonorar frem til årsmøtet 2024:

Styreleder honoreres med kr: 51.000

Vedlikeholdsansvarlig honoreres med kr: 30.000

Sekretær honoreres med kr: 20.000

Øvrige styremedlemmer honoreres med kr: 2.000

Se valgkomiteens innstilling for forslag til satser etter årsmøtet 2024.

**Forslag til vedtak:** Satser iht. valgkomiteens innstilling.

## **6. Valg til styret**

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har i året som har gått bestått av:

Styreleder, Lars Christian Tjemsland  
Styremedlem, Jørn Harald Moum  
Styremedlem, Trygve Tønnesen  
Styremedlem, Jan Arvid Kylland  
Varamedlem, Anne Marit Klepp  
Varamedlem, Per Norgaard

Jørn Harald Moum, Trygve Tønnesen og Per Norgaard er på valg.

Valgkomitéen har bestått av Torill Svendsen Borgersen, Jan Lindø og Kjell Ludvigsen.

### **6.1 Valg av styremedlemmer for to år**

**Forslag til vedtak:** Iht. valgkomiteens innstilling.

### **6.2 Valg av varamedlem for to år**

**Forslag til vedtak:** Iht. valgkomiteens innstilling.

### **6.3 Valg av valgkomité til neste års møte**

**Forslag til vedtak:** Iht. valgkomiteens innstilling.

## **7. Endring av vedtekter og husordensregler**

Styret foreslår endring av vedtektene §2.3.2 og husordensreglene §5 angående dyrehold.

Eksisterende tekst vedtekter §2.3.2:

Det er ikke tillatt å holde husdyr/kjæledyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Tillatelse kan gis dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Eksisterende tekst husordensregler §5:

Det er ikke tillatt å holde kjæledyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at kjæledyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere/beboere. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold.

I den grad dyrehold medfører ekstra kostnader til vedlikehold, herunder renhold, må dette bekostes av eier av dyret.

**Forslag til vedtak:** Ny tekst vedtekter §2.3.2:

Det er ikke tillatt å holde husdyr/kjæledyr. Det tillates kun dagsbesøk av kjæledyr forutsatt at besøket ikke er til ulempe eller sjenanse for seksjonseiere og beboere i Sameiet.

Ny tekst husordensregler §5:

Det er ikke tillatt å holde husdyr/kjæledyr. Det tillates kun dagsbesøk av kjæledyr forutsatt at besøket ikke er til ulempe eller sjenanse for seksjonseiere og beboere i Sameiet. I den grad dyrebesøk medfører ekstra kostnader til vedlikehold, herunder renhold, må dette bekostes av eier av dyret.

# Årsmelding for Sameiet Guldmand brygge I for året 2023

## Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av  
Styreleder, Lars Christian Tjemsland, Guldmand Brygge 3  
Styremedlem, Jan Arvid Kylland, Guldmand Brygge 4  
Styremedlem, Trygve Tønnesen, Guldmand Brygge 1  
Styremedlem, Jørn Harald Moum, Guldmand Brygge 3  
Varamedlem, Anne Marit Klepp, Guldmand Brygge 3  
Varamedlem, Per Norgaard, Guldmand Brygge 4

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.  
Revisjon: PWC

Årsregnskapet  
Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 5 993 i 2022 til kr 42 132 i 2023  
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 565 037 som fremgår av note til  
årsregnskapet

Styret i Sameiet Guldmand brygge I



## Styrets arbeid i perioden

Det er avholdt 5 styremøter siden forrige årsmøte. Varamedlemmene har vært invitert til å delta på alle styremøtene. Mange av sakene har vært til behandling over flere styremøter. I tillegg er det mye informasjon som er protokollført under eventuelt. Protokoller fra alle styremøtene er lagt ut under "Nytt fra styret" på Sameiets hjemmeside [www.guldmandbrygge.no](http://www.guldmandbrygge.no)

Styret har også i år hatt mye arbeid med å følge opp kvaliteten på arbeid som er utført av eksterne, og feilfakturerer fra våre leverandører.

Siden forrige årsmøte har styret mottatt rundt 400 e-post og sendt rundt 200 e-post (da er felles e-post sendt til alle beboere talt opp som 1 stk e-post). Mange henvendelser til Styret foregår per telefon og direkte kontakt. Det oppfordres til å benytte e-post eller Styrets postkasse i blokk 3 for henvendelser som ikke haster.

### **Største saker til behandling**

- Økonomi og justering av fellesutgifter
- Fartshump ved gjesteparkeringen
- Tiltak ved bystranda
- Avtale med ny leverandør for gressklipping
- Følge opp henvendelser angående Telia
- Rens av ventilasjonsanlegg i alle leiligheter
- Retningslinjer for besøk av kjæledyr i leiligheter
- Ansvarsfordeling ved vedlikehold og service på dørautomatikk
- Vedlikehold og forsikringssaker

### **Vedlikehold og reparasjonsarbeid**

- Reparasjoner etter flere vannlekkasjer
- Flere vinduer byttet etter vannlekkasjer
- Vask av garasjen
- Ny lysstyring med astrour på utelys i fellesarealer
- Reparert port-telefon i blokk 1
- Årlig taksjekk med nødvendige utbedringer
- Heis-reparasjoner
- Vår-dugnad og høst-dugnad med rydding av grønt-områder og gangveier
- Busker og trær er beskåret av ekstern leverandør

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>				
Inntekter fellesutgifter		1 593 495	1 482 300	1 593 473
Innbetalt tv og internett		326 040	279 400	331 968
Andre innbetalinger	1	47 329	55 683	35 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 966 864</b>	<b>1 817 383</b>	<b>1 960 441</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Lønnskostnader	2	119 805	81 059	82 152
Revisjonshonorar	3	16 125	12 377	15 000
Avskrivninger	4	33 250	33 250	33 250
Forretningsfjernerhonorar bbl		78 174	68 398	78 171
Kommunale avgifter		269 962	247 410	283 000
Tv og internett utgifter		324 634	255 452	331 968
Forsikring		174 499	158 629	170 000
Vedlikehold	5	579 312	502 483	400 000
Elektrisk energi		129 974	159 515	150 000
Andre driftskostnader	6	229 050	315 253	293 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 954 786</b>	<b>1 833 825</b>	<b>1 836 541</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 079</b>	<b>-16 442</b>	<b>123 900</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter		13 005	6 053	0
Finansinntekter		17 128	16 383	16 000
Rentekostnad		80	1	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-30 053</b>	<b>-22 435</b>	<b>-16 000</b>
<b>Ørsresultat</b>		<b>42 132</b>	<b>5 993</b>	<b>139 900</b>
<b>Overført opptjent egenkapital</b>		<b>42 132</b>	<b>5 993</b>	<b>0</b>
<b>Sum disponert</b>		<b>42 132</b>	<b>5 993</b>	<b>0</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Garasjer	4	255 450	288 700
Sum anleggsmidler		255 450	288 700
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 351	3 668
Andre fordringer		260 378	138 850
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		439 629	416 299
Sum omløpsmidler		703 359	558 817
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>958 809</b>	<b>847 517</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	7	820 487	778 355
Sum egenkapital		820 487	778 355
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 786	435
Leverandørgjeld		123 024	49 068
Annen kortsiktig gjeld		11 511	19 659
Sum kortsiktig gjeld		138 322	69 161
Sum gjeld		138 322	69 161
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>958 809</b>	<b>847 517</b>

Sameiet Guldmand brygge I

Grimstad ,20.02.24

\_\_\_\_\_  
Lars Christian Tjemsland  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Jørn Harald Moum  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jan Arvid Kylland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Trygve Tjønnesen  
Styremedlem

## Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	489 655	450 412
B. Endring i disponible midler		
; rets resultat	42 132	5 993
Tilbakeføring avskrivinger	33 250	33 250
B. Periodens endringer disponible midler	75 382	39 243
C. Disponible midler	565 037	489 655
Omløpsmidler	703 359	558 817
- Kortsiktig gjeld	138 322	69 161
Disponible midler	565 037	489 655



## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet dette år er satt opp under denne forutsetningen.

Det ligger ett vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nøye ved kjøp av leilighet

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal fjres og presenteres. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter. På denne siden presenteres sameiets tilhørende noter.

## Note 1 - Andre innbetalinger

	2023	2022
3604 Ekstra innbet	0	5 409
3609 EI bil	47 329	50 274
Sum	47 329	55 683

## Note 2 - Lønnskostnader

	2023	2022
5300 Styrehonorar	105 000	71 042
5400 Arbeidsgiveravgift	14 805	10 017
Sum	119 805	81 059

Sameiet har ingen ansatte.

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

## Note 3 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 Revisjon	16 125	12 377
Sum	16 125	12 377

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 4 - Anleggsmidler

	Garasje	Teknisk anlegg garasje	Totalt
Anskaffet <sup>3</sup> r:			
Antatt levetid i <sup>3</sup> r:			
Kostpris 01.01	225 000	166 188	391 188
+ Nyanskaffet i <sup>3</sup> ret			
- Salg / utrangering av anskaffelseskost			
Kostpris 31.12	225 000	166 188	391 188
Samlede avskrivninger pr. 01.01		102 488	102 488
+ Avskrivninger i <sup>3</sup> r		33 250	33 250
- Avgang samlede avskrivninger p <sup>3</sup> anskaffelseskost		0	0
Samlede avskrivninger pr. 31.12		135 738	135 738
Bokført verdi pr. 31.12	225 000	30 450	255 450
Prosentssats for ord.avskr	0 %	20 %	

## Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	173 833	177 688
6602 Vedlikehold Elektro	70 727	83 479
6603 Vedlikehold Rør	0	1 491
6604 Vedlikehold Utvendig	103 790	40 201
6605 Vedlikehold Heis	184 517	154 675
6606 Vedlikehold Garasjer	46 446	34 949
6660 Forsikringsskader andre selskaper	0	10 000
Sum	579 312	502 483

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er ikke foretatt noen avsetning i regnskapet for jevnlig maling eller for mindre forefallende arbeid.

## Note 6 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6360 Renhold, sanitærartikler	130 250	181 915
6619 Andre driftskostnader	23 188	13 252
6620 Snørydding	76 613	94 071
6621 Alarmkostnader	15 614	9 720
6639 Egenandel forsikring andre	10 000	0
6695 Viderfakturering av snørydding	-36 782	-31 313
6750 Diverse fremmede tjenester	0	27 392
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	1 479	1 274
7720 i ssmøte	5 002	15 556
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 686	3 385
Sum	229 050	315 253

Note 7 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	778 355	772 362
± retts resultat	42 132	5 993
Sum egenkapital 31.12	820 487	778 355

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Guldmand brygge I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Guldmand brygge I**

Styreleder	Lars Christian Tjemsland (sign.)	29.02.2024
Styremedlem	Jan Arvid Kylland (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Trygve Tønnesen (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Jørn Harald Moum (sign.)	29.02.2024



Til årsmøtet i Sameiet Guldmand Brygge 1

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Guldmand Brygge 1 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap





oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Arendal, 20. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Lars Ole Lindal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## Revisjonsberetning

---

### Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Lindal, Lars Ole	BANKID	2024-02-26 14:13



**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

## Budsjett

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Inntekter felleskostnader	1 593 495	1 482 300	1 593 473	1 875 006
Andre driftsinntekter	373 369	335 083	366 968	343 200
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 966 864</b>	<b>1 817 383</b>	<b>1 960 441</b>	<b>2 218 206</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Lønnskostnader	119 805	81 059	82 152	119 805
Revisjonshonorar	16 125	12 377	15 000	17 000
Avskrivninger	33 250	33 250	33 250	33 250
Forretningsfjernerhonorar bbl	78 174	68 398	78 171	82 861
Kommunale avgifter	269 962	247 410	283 000	297 000
Kabel-tv	324 634	255 452	331 968	343 200
Forsikring	174 499	158 629	170 000	185 000
Vedlikehold	579 312	502 483	400 000	600 000
Elektrisk energi	129 974	159 515	150 000	110 000
Andre driftskostnader	229 050	315 253	293 000	238 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 954 786</b>	<b>1 833 825</b>	<b>1 836 541</b>	<b>2 026 116</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>12 079</b>	<b>-16 442</b>	<b>123 900</b>	<b>192 090</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter	30 133	22 436	16 000	12 000
Renter og avdrag p <sup>3</sup> l <sup>3</sup> n	80	1	0	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>	<b>30 053</b>	<b>22 435</b>	<b>16 000</b>	<b>12 000</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>42 132</b>	<b>5 993</b>	<b>139 900</b>	<b>204 090</b>
Overført til/fra opptjent egenkapital	42 132	5 993	0	0
<b>Sum disponert</b>	<b>42 132</b>	<b>5 993</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

\_\_\_\_\_  
Lars Christian Tjemsland  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Jørn Harald Moum  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jan Arvid Kylland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Trygve Tjennesen  
Styremedlem

# ÅRSMØTET 2024

## Forslag til godtgjørelse for styremedlemmer

Først og fremst ønsker Valgkomiteen å takke styret for det arbeidet som er nedlagt i året som har gått. Arbeidet gjennomføres effektivt med en grundig og kontinuerlig bearbeiding frem til ferdigstilling.

Samarbeidet innad i styret synes å fungere godt der arbeidet med ulike saker fordeles mellom styremedlemmene.

Hva gjelder godtgjørelse, har Valgkomiteen sett på denne opp mot tilsvarende sameier/borettslag og tilgjengelig statistikk for slike styrer. Naturlig nok varierer organisering og sammensetting mellom de enkelte styrer, men sammenligner vi vårt styres totale godtgjørelse mot OBOS sin statistikk og statistikk på nasjonalt nivå, viser tallene at vi ligger vi litt over gjennomsnittet.

Privatøkonomisk har vi lagt bak oss et år med en utvikling mot en mer krevende økonomi enn vi har vært vant til fra tidligere. Renten har økt kontinuerlig gjennom hele fjoråret, strømmen er fortsatt på et uvant høyt nivå og vi har hatt en høy prisvekst som raskt tok fra oss fjorårets lønns-/pensjonstillegg. Vi har også fått økte felleskostnader fra i år. Det er all mulig grunn til å tro at denne situasjonen vil vedvare, ihvertfall frem mot neste årsmøte.

Med bakgrunn i dette foreslår Valgkomiteen å opprettholde nåværende styregodtgjørelse.

Valgkomiteen tillegger avslutningsvis at vi vil jobbe videre med vurdering av styregodtgjørelsen i 2024, der vi bl.a. vil gå i dialog med styret for å få mer innsikt i deres oppgaver og arbeidsfordeling.

Hilsen

Valgkomiteen

v/ Torill Borgersen, Jan Lindø og Kjell Ludvigsen

## INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN

Valgkomiteens medlemmer er: Torill Borgersen, Jan Lindø og Kjell Ludvigsen.

Følgende personer i styret er på valg i 2024:

Styremedlem Trygve Tønnesen  
Styremedlem Jørn Moum  
Varamedlem Per Norgaard

Valgkomiteen har arbeidet med vurdering av aktuelle kandidater og forespurt de fra styret som er på valg. Begge styremedlemmer og varamedlemmet som er på valg sier seg villige til å stille til gjenvalg.

Valgkomiteen har videre ved oppslag på infotavlene i blokkene og på Sameiets internettside invitert seksjonseierne til å komme med forslag til nye medlemmer.

Det har ikke innkommet noen forslag til nye styre-/varamedlemmer fra seksjonseierne. Valgkomiteen ønsker å utfordre seksjonseierne til å være mer aktive med å fremme nye kandidater til styret til neste årsmøte.

Valgkomiteens innstilling er som følger:

Styremedlem Trygve Tønnesen gjenvelges for nye 2 år.  
Styremedlem Jørn Moum gjenvelges for nye 2 år.  
Varamedlem Per Norgaard gjenvelges for nye 2 år.

Fra årets valgkomite sier Torill Borgersen, Jan Lindø og Kjell Ludvigsen seg villig til å ta gjenvalg.

Hilsen

Valgkomiteen  
v/ Torill Borgersen, Jan Lindø og Kjell Ludvigsen



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Guldmand brygge I torsdag 21.03.2024 kl. 18:00 - Grimstad Vertshus, Frivoldveien 13.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder velges Stein Borgersen

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær velges Trygve Tønnesen

### 1.3 Valg av protokollvitne

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Kjell Ludvigsen og Jan Lindø.

### 1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

**Vedtak:**

26 seksjonseiere møtte og 5 fullmakter ble levert.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Innkallingen godkjennes.

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Det legges til et punkt 1.7 til saklisten.

Sak 1.7: Valg av tellekorps.

Wenche Norgaard og Per Kvile Sickel.

Saklisten godkjennes med tillegg 1.7.

## 2. Årsmelding 2023

Årsmeldingen ble gjennomgått uten merknader.

### **Vedtak:**

Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

## 3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

Arendal Boligbyggelag er regnskapsfører for Sameiet.

Seksjonseier Abrahamsen har på forhånd gått gjennom regnskapet og fått rettet opp enkelte merknader og oppsett av regnskapet.

### **Vedtak:**

Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital.

## 4. Budsjett 2024

Styreleder orienterte om forslaget til budsjett.

Abrahamsen stilte spørsmål til budsjetterte renteinntekter. Styret undersøker mulighet for bedre rentebetingelser på bankkonti.

### **Vedtak:**

Budsjettet vedtas.

## 5. Godtgjørelse til styret

Satser for styrehonorar frem til årsmøtet 2024:

Styreleder honoreres med kr: 51.000  
Vedlikeholdsansvarlig honoreres med kr: 30.000  
Sekretær honoreres med kr: 20.000  
Øvrige styremedlemmer honoreres med kr: 2.000

Se valgkomiteens innstilling for forslag til satser etter årsmøtet 2024.

### **Vedtak:**

Satser iht. valgkomiteens innstilling.

Styreleder honoreres med kr: 51.000  
Vedlikeholdsansvarlig honoreres med kr: 30.000  
Sekretær honoreres med kr: 20.000  
Øvrige styremedlemmer honoreres med kr: 2.000

## 6. Valg til styret

### **6.1 Valg av styremedlemmer for to år**

Se valgkomiteens innstilling.

#### **Vedtak:**

Som styremedlem for to år velges: Jørn Moum  
Som styremedlem for to år velges: Trygve Tønnesen

### **6.2 Valg av varamedlem for to år**

#### **Vedtak:**

Som varamedlem for to år velges: Per Norgaard

### **6.3 Valg av valgkomité til neste års møte**

#### **Vedtak:**

Til valgkomité velges: Torill Svendsen Borgersen, Jan Lindø og Kjell Ludvigsen.

## **7. Endring av vedtekter og husordensregler**

Styret foreslår endring av vedtektene §2.3.2 og husordensreglene §5 angående dyrehold.

Eksisterende tekst vedtekter §2.3.2:

Det er ikke tillatt å holde husdyr/kjæledyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Tillatelse kan gis dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Eksisterende tekst husordensregler §5:

Det er ikke tillatt å holde kjæledyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at kjæledyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere/beboere. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold. I den grad dyrehold medfører ekstra kostnader til vedlikehold, herunder renhold, må dette bekostes av eier av dyret.

Forslag til ny tekst vedtekter §2.3.2:

Det er ikke tillatt å holde husdyr/kjæledyr. Det tillates kun dagsbesøk av kjæledyr forutsatt at besøket ikke er til ulempe eller sjenanse for seksjonseiere og beboere i Sameiet.

Forslag til ny tekst husordensregler §5:

Det er ikke tillatt å holde husdyr/kjæledyr. Det tillates kun dagsbesøk av kjæledyr forutsatt at besøket ikke er til ulempe eller sjenanse for seksjonseiere og beboere i Sameiet. I den grad dyrebesøk medfører ekstra kostnader til vedlikehold, herunder renhold, må dette bekostes av eier av dyret.

#### **Vedtak:**

Styret trekker forslag til vedtektsendringer.

Årsmøtet har gitt innspill og kommentarer til hvordan Styret bør behandle saker angående kjæledyr. Styret tar dette med seg i neste styremøte, og vil vurdere å komme med en presisering til vedtekter og husordensregler til neste årsmøte.

## Protokoll for Sameiet Guldmand brygge I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stein Borgersen (sign.)	26.03.2024
Sekretær	Trygve Tønnesen (sign.)	21.03.2024
Protokollvitne	Kjell Ludvigsen (sign.)	22.03.2024
Protokollvitne	Jan Lindø (sign.)	21.03.2024

## Budsjett

	Regnskap 31.10.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Inntekter felleskostnader	1 321 735	1 482 300	1 593 473	1 875 006
Andre driftsinntekter	315 330	335 083	366 968	343 200
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 637 065</b>	<b>1 817 383</b>	<b>1 960 441</b>	<b>2 218 206</b>
<b>Drifts kostnader</b>				
Lønnskostnader	119 805	81 059	82 152	119 805
Revisjonshonorar	15 375	12 377	15 000	17 000
Avskrivninger	16 625	33 250	33 250	33 250
Forretningsfjernerhonorar bbl	65 145	68 398	78 171	82 861
Kommunale avgifter	252 615	247 410	283 000	297 000
Kabel-tv	270 091	255 452	331 968	343 200
Forsikring	162 426	158 629	170 000	185 000
Vedlikehold	504 551	502 483	400 000	600 000
Elektrisk energi	99 039	159 515	150 000	110 000
Andre driftskostnader	204 447	315 253	293 000	238 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 710 120</b>	<b>1 833 825</b>	<b>1 836 541</b>	<b>2 026 116</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-73 055</b>	<b>-16 442</b>	<b>123 900</b>	<b>192 090</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter	17 287	22 436	16 000	12 000
Renter og avdrag p <sup>3</sup> l <sup>3</sup> n	0	1	0	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>	<b>17 287</b>	<b>22 435</b>	<b>16 000</b>	<b>12 000</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-55 768</b>	<b>5 993</b>	<b>139 900</b>	<b>204 090</b>
Overført til/fra opptjent egenkapital	0	5 993	0	0
<b>Sum disponert</b>	<b>0</b>	<b>5 993</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

\_\_\_\_\_  
Lars Christian Tjemsland  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Jørn Harald Moum  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jan Arvid Kylland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Trygve Tjennesen  
Styremedlem





# Ring oss for tilbud!

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

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



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



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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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









Eiendom:

Guldmand brygge 2, 4876 GRIMSTAD

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**ØRJAN MATHISEN** | Eiendomsmegler | **458 94 972**

**orjan.mathisen@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. GRIMSTAD** | Storgaten 10 | 37 25 70 00