

Guldmandsveien 2

Soloddveien Terrasse



Prisantydning: **kr 5 600 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegning.



Adkomst til leilighet via felles takterrasse.



Enkel adkomst til Coop Extra som er i samme bygg.

Nyere og Lekker leilighet i Grimstad sentrum, stor terrasse med gode solforhold, parkering i lukket anlegg.

OMRÅDE

Soloddveien Terrasse

ADRESSE

Guldmandsveien 2, 4876

GRIMSTAD

Prisantydning

kr 5 600 000,-

Omkostninger: **kr 141 090,-**

Totalpris: **kr 5 741 090,-**

Kommunale avgifter: **kr 14 178,- per år**

Eiendomskatt: **kr 7 146,- pr. år**

Fellesutgifter: **kr 2 951,- pr. mnd.**



BRA-i: 91 m²

BRA-e: 5 m²

BRA Total: 96 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2022

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 3

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 3657.8 m²

Camilla Stenberg Rimestad

Eiendomsmegler

40 40 80 31

camilla@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Grimstad

Storgaten 10, 4876 GRIMSTAD

37 25 70 00

sormegleren.no

Guldmandsveien 2

Velkommen til Guldmandsveien 2 - en meget lekker leilighet oppført 2022. Leilighet i 3. etasje med heisadkomst og enkel adkomst til Coop Extra som er i samme bygg. Leiligheten har en utmerket planløsning og består av innbydende og romslig entré, stue med delvis åpen kjøkkenløsning, to gode soverom, to flislagte bad og vaskerom. Solrik, skjermet og stor uteplass. Garasjeplass og sportsbod i 2.etg. Meget stor takterrasse som er fullstendig skjermet for innsyn som er til glede for beboerne i sameie og har områder for sosialt fellesskap.

Leiligheten holder meget god standard med kun TG1 i tilstandsrapporten. Energivennlig med vannbåren varme.

Meget sentral beliggenhet i like ved Grømbukta med umiddelbar avstand til dagligvarebutikker og behagelig gangavstand til alle servicetilbud i sentrum

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 200, bruksnummer 228, seksjonsnummer 5 i Grimstad kommune.

Innhold

Leilighet i 3. etasje med følgende planløsning: Vindfang, entré, 2 soverom, 2 bad, vaskerom, stue og kjøkken.

Sportsbod og parkeringsplass i p-hus i 2. etasje.

Felles sykkelparkering med lademulighet.

Standard

En lekker leilighet med moderne standard, farge og materialvalg er dette en leilighet du kan flytte rett inn i. Vannboren varme i oppholdsrom utenom soverom.

Adkomst til leilighet via felles takterrasse. Entré med oppbevaringsplass til ytterklær og sko. Det er porttelefonanlegg hvor du enkelt kan slippe inn dine gjester.

Fra entreen kommer du inn i leilighetens stue. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende møblement. Store vindusflater i enden av rommet gir rikelig med lysinnslipp. Fra spisestuen er det utgang til overbygget terrasse. Kjøkkenet er delvis skjermet fra stuen. Plass til stort spisebord mellom kjøkken og stue. Delikat kjøkkeninnredning fra Strai kjøkken. Godt med benk- og skaplass.

Integrerte hvitevarer som kombi kjøl/fryseskapp, koketopp med induksjon, stekeovn, mikro-ovn og oppvaskmaskin. Over koketopp er det Rørros ventilator.

2 soverom med god størrelse. Hovedsoverommet har adkomst til eget bad som er flislagt med varmekabler og innredet med dusj, toalett og servant med innredning.

Gjestebadet er flislagt med vannboren varme og innredet med dusj, toalett og servant med innredning.

Innforbi gjestebadet er det vaskerom med vannboren varme, innredet med skap og uttak til vaskemaskin og tørketrommel.

Sportsbod og parkeringsplass med el-bil lader i p-hus i 2. etasje.

Areal

BRA - i: 91 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 96 m²

TBA: 41 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 91 m² Gang, 2 soverom, 2 bad, vaskerom, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

41 m² Terrasse

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.

Byggemåte og tilstandsrapport

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 05.03.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Leilighet ferdigstilt 2023. Moderne farger og materialvalg. God planløsning med 2 bad, det ene med adskilt vaskerom. Meget romslig god terrasse hvor dagens eier har etablert utekjøkken mm. Sentrumsnært, med butikk i underetasjen, like ved bakeri. Leiligheten fremstår i god normal stand.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæring i salgsoppgaven.

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: Kjøleskap, stekeovn, oppvaskmaskin, mikro-ovn

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Sentralt beliggende like ved Grømbukta, rett i utkanten av sentrum av Grimstad. Leilighet i 3. etasje med heisadkomst og enkel adkomst til Coop Extra som er i samme bygg. Nærhet til Meny og legesenter samt busstopp kun noen meter unna. Umiddelbar nærhet til Oddensenteret og videre opp til Grimstad sentrum med butikker, spisesteder og kulturopplevelser. Det er heller ikke langt til sjøen ved bystranda, flere båthavner og fine turområder som

kyststien mot Groos. På Groos er det også badestrender og sommerrestaurant

Tomt

3657.8 m², eiet

Pent opparbeidet fellesareal for leilighetene med adkomst fra 3. etasje. Området er meget skjermet med koselige områder og sosiale møteplasser.

Parkering

Sportsbod og parkeringsplass med el-bil lader i p-hus i 2. etasje.

Eier betaler Måler: A-konto el-bil lading Kr. 300,-

ENERGI

Oppvarming

Vannboren varme i gang, stue, kjøkken, gjestebad og vaskerom.

Varmekabler på bad tilhørende soverom.

Info strømforbruk

Strøm pr. mnd. sommer ca. kr. 600,-

Strøm pr. mnd. vinter ca. kr. 1000-1200,-

Årsforbruk 2024 kWh 6840

Energi- og oppvarmingskarakter

Gul - B

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Formuesverdi sekundær

Kr 0 pr

Info formuesverdi

Formuesverdi kan ikke bestilles for denne eiendommen.

Kommunale avgifter

Kr 14 178 pr 2025

Eiendomsskatt

Kr 7 146 pr 2025

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 21.03.22. Ferdigattesten gjelder nybygg boliger og forretning. 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

21.03.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat vei.

Eiendommen har vannmåler.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til 1801 - Bolig, forretning, 2012 - Gate med fortau, 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl, tilhører reguleringsplan Guldmandsveien 2 datert 21.09.2022.

Se arealplan under arbeid med plannavn Detaljregulering for Vessøy gnr. 200, bnr 220

Kommuneplan med bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0
Plannavn Grimstad

Formål sentrumsformål nåværende

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

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:

1968/1509-1/37 22.06.1968 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: Beboerne i Vesøy.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4202 GNR: 200 BNR: 228

1985/9188-2/37 27.11.1985 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om gjenværende friområde.
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1358723-1/200 29.10.2021
BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG
Rettighetshaver: GLITRE NETT AS
ORG.NR: 982 974 011

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4202 GNR: 200 BNR: 228

2021/1358764-1/200 29.10.2021
BESTEMMELSE OM NETTSTASJON
Rettighetshaver: GLITRE NETT AS
ORG.NR: 982 974 011
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4202 GNR: 200 BNR: 228

2023/114536-1/200 01.02.2023
SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 90/3120

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.

BOENHETEN

Eierbrøk
90/3120

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 951

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader kr. 2,349
Tilleggsytelser: 1 garasjeplass kr. 100,-
Tv og Internett kr. 502,-

Eier betaler Måler: A-konto el-bil lading Kr. 300,-

SAMEIE

Sameienavn

Sameiet Guldmandsveien 2 Orgnr. 931000950

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Hunder må alltid holdes i bånd og ikke sjenere beboere med gjøing, hyling eller truende adferd. Enhver konflikt ved dyrehold tas opp med styret

Beboernes forpliktelser og dugnader

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.

Forretningsfører

Arendal Boligbyggelag

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 5 600 000

Totalpris

Kr 5 741 090

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 140.000,-
Tinglysning av skjøte: kr 545,-
Tinglysning av pantedokument kr 545,-
Sum omkostninger: kr 141.090,-
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

HELP Boligkjøperforsikring kr 10 100,- (valgfritt)
HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Overtakelse

Etter avtale.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse

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.

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. Sørmeqleren 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.

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.

Hvitvaskingsreglene

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

får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

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

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 0,90 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 18.400,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 14.500,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 94 745,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Forsikring

Knif-Trygghet forsikring AS

Selger

Jorunn Gran
Bjørn Gran

Oppdragsansvarlig

Camilla Stenberg Rimestad
Eiendomsmegler
camilla.stenberg.rimestad@sormegleren.no
Tlf: 404 08 031
Sørmeqleren AS, avd. Grimstad, Storgaten 10
4876 GRIMSTAD
Tlf: 372 57 000
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Oppdragsnummer

21250070

Salgsoppgavedato

13.03.2025



Store vindusflater i enden av rommet gir rikelig med lysinnslipp.



Entré med oppbevaringsplass til ytterklær og sko.



Fra entré og videre inn til stuen.



Hyggelig inngangsparti.



Adkomst til leilighet via felles takterrasse.



Leilighet i 3. etasje med p-plass i garasje og heis.



Kjøkkenet er delvis skjermet fra stuen.



Plass til stort spisebord mellom kjøkken og stue.



Fra spisestuen er det utgang til overbygget terrasse.



Delikat kjøkkeninnredning fra Strai kjøkken. Godt med benk- og skapplass.



Kjøkkenet har gode arbeidsflater.



Her kan man ta med seg måltidene ut på fine sommerdager.



Hovedsoverom.



Hovedsoverommet har adkomst til eget bad.



Badet flislagt med varmekabler og innredet med dusj, toalett og servant med innredning.



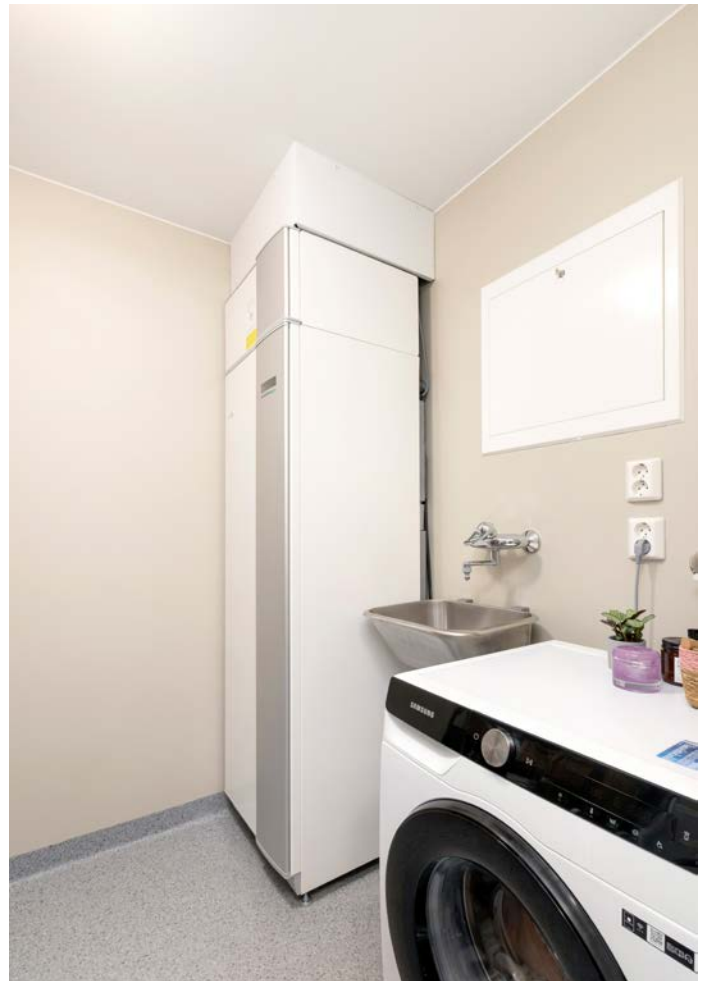
Adkomst fra hovedsoverommet.



Fra entré er det adkomst til soverommene og bad.



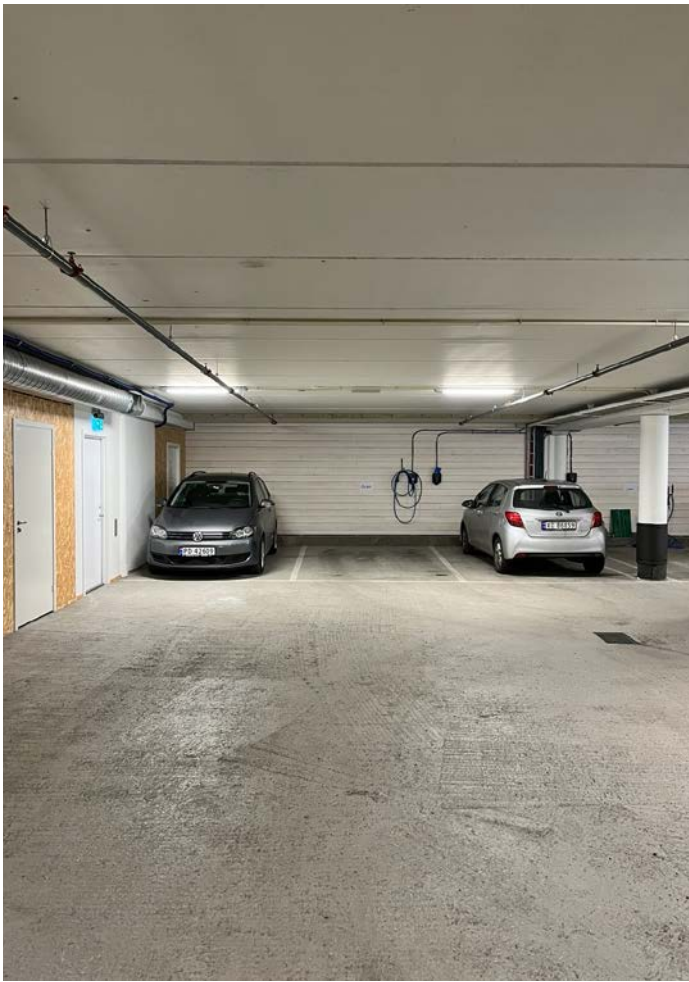
Gjestebad.



Adkomst til vaskerommet fra gjestebadet. Her står varmepumpen til vannboren varme.



Soverom.



Garasjeplass med el-bil lader i 2. etasje.



Sportsbod i 2. etasje.



Området er meget skjermet med koselige områder og sosiale møteplasser.



Områder for sosialt fellesskap.



Kort rusleavstand fra leiligheten til Bystranda.



Havna, restauranter, matbutikker i umiddelbar nærhet gjør denne bydelen til en en perle i nær vannkanten i Grimstad.

Tilstandsrapport

📍 Guldmandsveien 2, 4876 GRIMSTAD

📖 GRIMSTAD kommune

gnr. 200, bnr. 228, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 05.03.2025

Rapportdato: 10.03.2025

Oppdragsnr.: 13333-4112

Referansenummer: JF4502

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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

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

© 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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.



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet ferdigstilt 2023. Moderne farger og materialvalg. God planløsning med 2 bad, det ene med adskilt vaskerom. Meget romslig god terrasse hvor dagens eier har etablert utekjøkken mm. Sentrumsnært, med butikk i underetasjen, like ved bakeri.

Leiligheten fremstår i god normal stand.

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.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

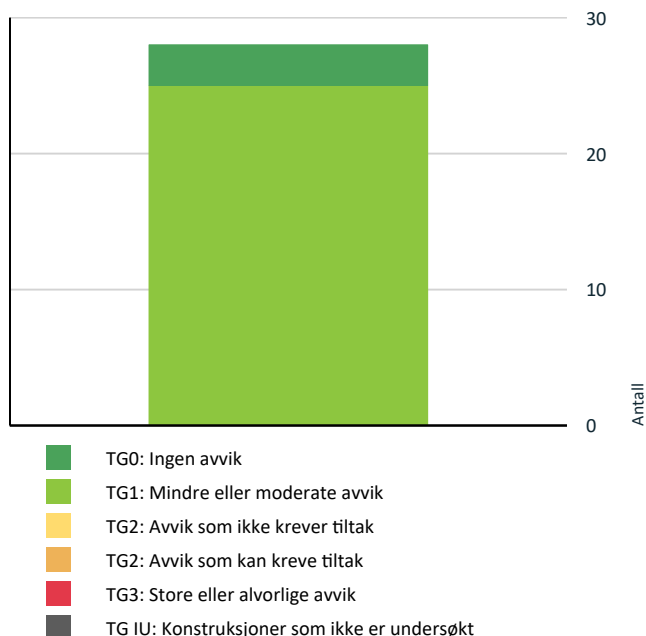
[Gå til side](#)

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

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

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2021

Kommentar

Ref eiendomsverdi

Anvendelse

Eiers bolig

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Utv bestått. 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.
- skyvedør, tredør med isolerglass, Utv bestått. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør. Funksjon OK.

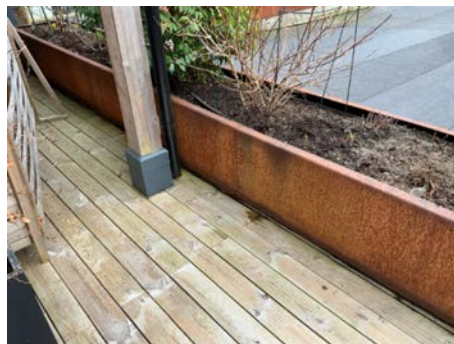
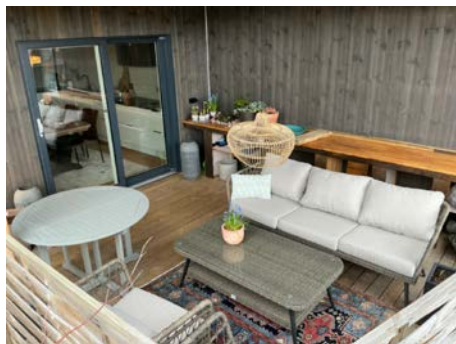
Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår med mindre normal bruksslitasje, dvs ingen store merker som er åpenbare, men mindre merker kan alltid forekomme.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong med oppforet gulvdekke.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unormale avvik avdekket. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

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

TG 1 Radon

Tilstandsrapport

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.

Ihht byggeår skal boligen være utført med radonsperre. Det er fremlagt ferdigattest og det forutsettes at utførende entreprenør har kvalitetssikret dette på bakgrunn av anmodning ferdigattest.

! TG 1 Innvendige dører

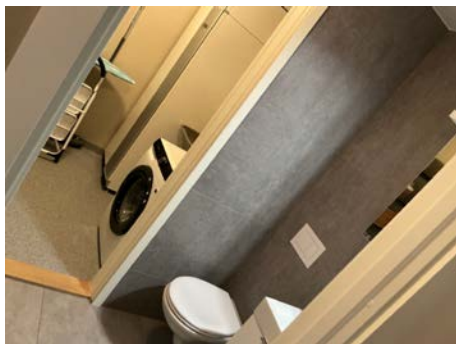
Tre/lettdører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karm og dørsvill må forventes.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell



3 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser i dusjdel og malt slette vegger i vaskeromsdelen. Malte slette tak. Fremstår normalt ut fra alder.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv i dusjdel, og belegg i vaskeromsdelen. Fall fra dør mot sluk i dusj og fall i vaskeromsdelen, anses OK.

Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing, og det kan ligge vann igjen i fuger mm, dette må forventes.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i sluken i dusj og synlig belegg i vaskeromsdelen. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.



3 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt wc, innredning, dusj garnityr/dør, utslagsvask og opplegg vaskemaskin. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

SealBag system på wc slik at drencspalte ikke er nødvendig.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

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

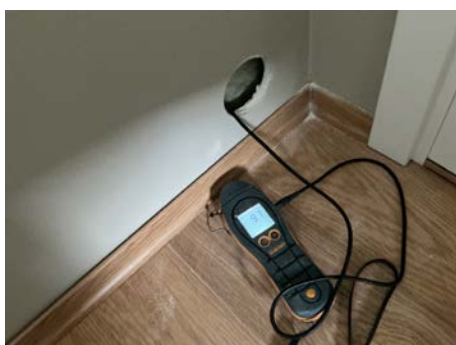
Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra soverom mot dusj. Ikke mulig å se bunnsvill, måling utført i gips like ved.

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.



3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er fall mot sluk i rommet. Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing, og det kan ligge vann igjen i fuger mm, dette må forventes.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i sluken i dusj. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.



3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjvegg/garnityr, vegghegt er og innredning. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

3 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra stue. Ikke mulig å se bunnsvill, måling utført i gips like ved.

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

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



Tilstandsrapport

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning med trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert mikroovn, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Estimert levetid blandeblender liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år.

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

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger.



3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmekjel i vaskerom. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.



TG 1 Vannbåren varme

Alle rom unntatt et bad og soverommene. På det siste badet er det varmekabler. Vannbåren varme har noe som heter aktuator ventil på gulvvarme. Disse og styring av disse kan medføre normalt vedlikehold og kostnad med tiden.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer, i vaskerom.

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?
Ja Elektroexperten
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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

Nei

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

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



ⓘ TG 0 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. 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

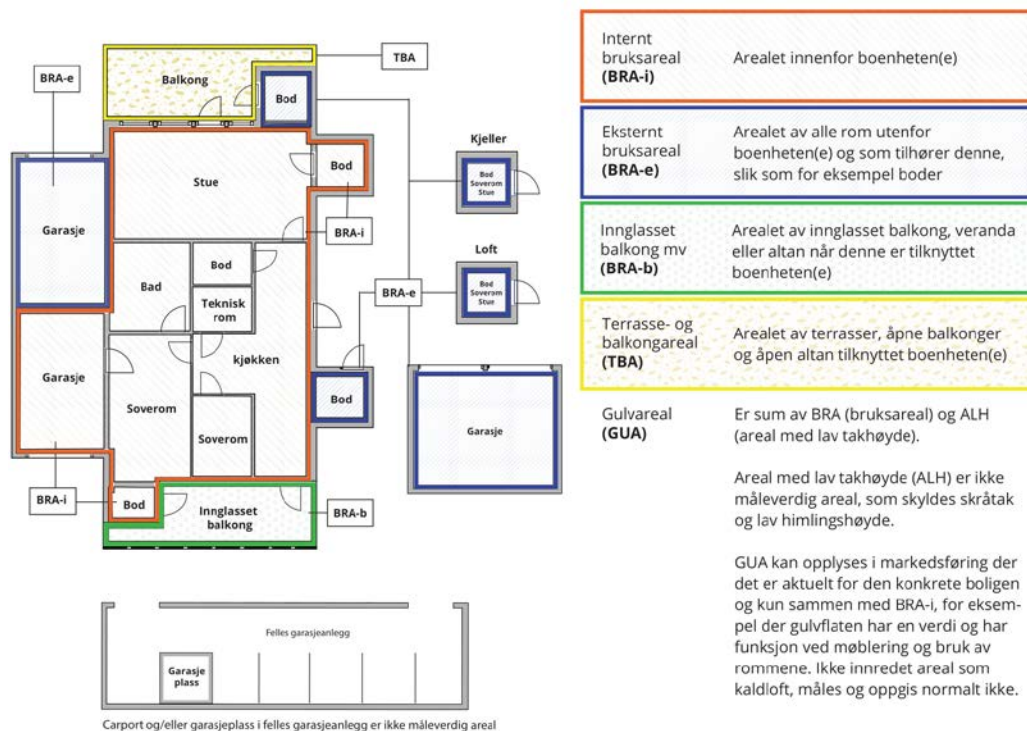
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i 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 byggt teknisk 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
3 etasje	91			91	41
SUM	91	5			41
SUM BRA	96				

Romfordeling

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

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	91	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Bjørn og Jorunn Gran	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	200	228		5	3657 m ²	Ref eiendomsverdi	Eiet
Adresse Guldmandsveien 2							
Hjemmelshaver Gran Bjørn, Gran Jorunn							
Kommentar Størrelse på tomt er felles for sameiet.							

Siste hjemmelsovergang

År
2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.02.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.03.2025	

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperring 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- **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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 slitasjegrade:** 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 omsluttete 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukenheter 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

iVerdi AS, 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 boligomsetningen. 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/JF4502>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Guldmandsveien 2, 4876 GRIMSTAD

12 Mar 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Guldmandsveien 2

Postadresse

Guldmandsveien 2

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?



Ja



Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?



Ja



Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2022

Har du 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.

Ca 3 år

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

Informasjon om selger

Selger

Gran, Jorunn

Selger

Gran, Bjørn

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
- 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

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.

Egenerklæringsskjema

Name

Gran, Jorunn

Date

2025-03-12

Name

Gran, Bjørn

Date

2025-03-12

Identification

 Gran, Jorunn

Identification

 Gran, Bjørn

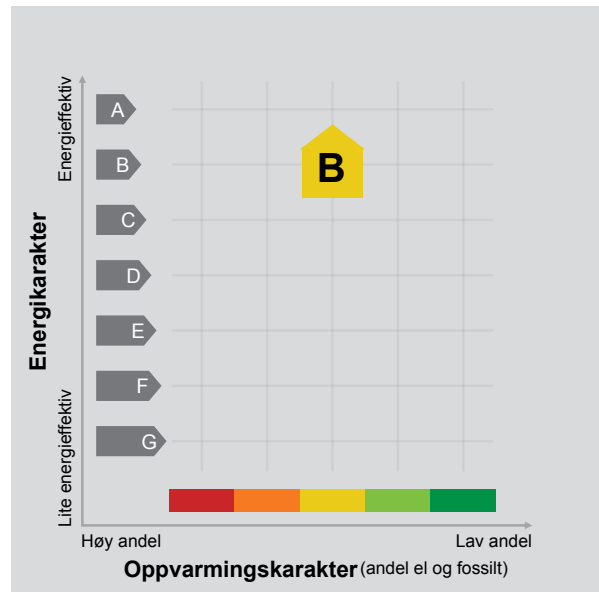


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST



Adresse	Guldmandsveien 2
Postnummer	4876
Sted	GRIMSTAD
Kommunenavn	Grimstad
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	228
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	301013316
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-85686
Dato	27.02.2025



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.

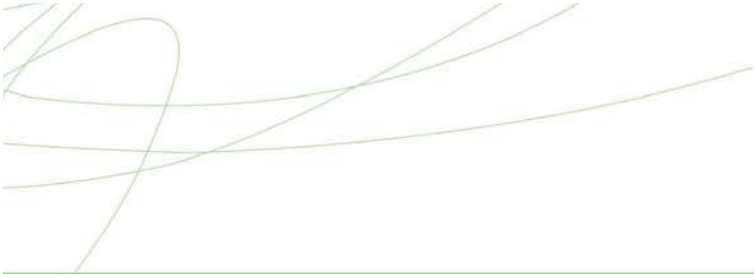
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 5 821 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 821 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



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 innnetemperaturen

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)

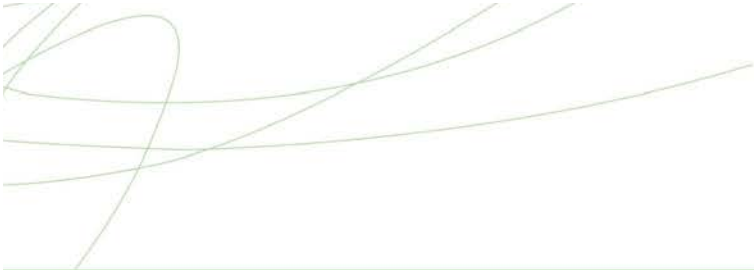
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Slå el.apparater helt av**

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmpumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **24 24 08 95** eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: 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 på varmeanlegg

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 8 600**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 100**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 16 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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 unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☐ Frysenskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☒ Annet: mikro - ovn
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **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.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **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.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienn** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **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.
12. **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.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **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:

Taklampe ute følger ikke med

Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ellen Grestad

Dato utført: 04.03.25 Side 1 av 2

Sameiet Guldmandsveien 2

Vår ref.: 269/5

Fødselsdato eier:

Guldmandsveien 2

Type: Tilknyttet Sameie

Fødselsdato medeier:

4876 GRIMSTAD

Eiere: Bjørn Gran, Jorunn Gran

Organisasjonsnr: 931 000 950

Seksjonsnr: 5

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 251

Felleskostnader: Fellesutgifter

Tilleggsytelser: 1 garasjeplass 2 349

Tv og Internett 100

Måler: A-konto EI Bil: Enhet: 269/5 (151 - 5) 502

3: Fellesgjeld 300

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 0

Gjeld siste årsoppg.: 0

Klient ajourf. lån:

Klient gj. s. årsoppg.: 0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:

Adresse:

Postnr/-sted:

Telefon:

E-post:

5: Restanse felleskostnader pr. 04.03.2025

Utestående saldo: 0

Felleskostnader: 0

Restanse: 0

Gebyr: 0

Forskudd: 0

Rente: 0

Overdekning: 0

6: Ligning - 2024

Annen formue: 23 352

Gjeld: 0

Andre inntekter: 720

Utgifter: 0

7: Pålydende

Pålydende:

Seksjonsnr: 5

Opprinnelig innskudd:

Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2022

Gårds/bruksnr: 200/228 - seksjon:5

Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Knif-Trygghet Forsikring AS

Polisenr: 0

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.01.2022

Etasje:

Oppvarmingstype: Uspesifisert

SSBnr: H0303

Heis: Ja

Parkeringstype: Uspesifisert parkering ()

Systemlås: Nei

Antall rom:

BRA 90

Husdyrhold:

Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei

Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ellen Grestad

Dato utført: 04.03.25 Side 2 av 2

Sameiet Guldmandsveien 2

Vår ref.: 269/5

Fødselsdato eier:

Guldmandsveien 2

Type: Tilknyttet Sameie

Fødselsdato medeier:

4876 GRIMSTAD

Eiere: Bjørn Gran, Jorunn Gran

Organisasjonsnr: 931 000 950

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Tv/internett-Telia

HUSORDENSREGLER

Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og utemiljø. Husordensreglene og de forpliktelser som følger må sees i sammenheng med sameiets vedtekter, vedtatt i årsmøtet 24.05.2022.

Takk for at du bidrar til hygge og orden i sameiet!

1.0 RO OG ORDEN

- 1.1 Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at ordensreglene følges.
- 1.2 Det skal være ro i sameiet mellom kl. 2300 og kl. 0700 (ute/inne/terrasse)
- 1.3 Det anmodes om at arbeid i leiligheten som gir støy (snekring, boring o.lign.) gjøres på dagtid (08.00 – 20.00/10.00 – 1800 på lørdager). Det er ikke tillatt på helligdager.
- 1.4 Annen hobby - eller aktivitet som avgir sjenerende støy, lukt eller trafikk er ikke tillatt.
- 1.5 Røyking i fellesarealer, ganger, parkeringsanlegg og heis er ikke tillatt.

2.0 BILER OG PARKERING

- 2.1 Biler skal parkeres på oppmerkede plasser. Gjesteparkeringene (bak bygget) brukes av de ansatte på Coop, beboere og besøkende. Parkeringskort påført leilighetsnummer skal plasseres synlig i vinduet. Beboere kan også parkere på fremsiden, men oppfordres av butikken til å bruke plassene nærmest søppelcontainerne.
- 2.2 Garasjeporten og dører skal være låst døgnet rundt.
- 2.3 Sykler skal plasseres på sykkelparkeringen i parkeringsanlegget, ikke i gang ved postkassene.
- 2.4 Elektriske rullestoler/elektriske scootere skal parkeres og lades i garasjeanlegg. Ved søknad til styret kan det ved særskilt behov gis tillatelse til å parkere i 1. etg, i gangen ved postkassene.

Framkommelighet, helsemessige vurderinger samt antall kjøretøy vil være avgjørende for å få tillatelse til å parkere i inngangspartiet.

3.0 RENHOLD, RYDDING OG LAGRING

- 3.1 Vask av fellesarealer utføres av renholds firma. Garasjeanlegg rengjøres ved behov (x 2 per år).
- 3.2 Seksjonseier har ansvar for rydding og rengjøring av egen parkeringsplass.
- 3.3 Bildekk og annet rekvisita skal oppbevares i boden, - ikke på garasjeplassen.
- 3.4 Husholdningsavfall skal sorteres og bringes til containere på parkeringsplassen. Annet avfall skal seksjonseier selv levere til avfallsanlegget i Østerhus
- 3.5 Seksjonseier har selv ansvar for snørydding foran egen ytterdør og nærliggende gangområde. Påse at snøen samles på områder som ikke er til hinder for andre.
- 3.6 Det må ikke benyttes strøsand, salt eller annet middel som kan skade gangveiene (tregulvene) eller tette avløpene.
- 3.7 På grunn av brann- og eksplosjonsfare skal gassbeholdere lagres ute på terrassen, ikke i boden.

4.0 FELLESROM OG TERRASSER

- 4.1 I fellesareal, korridorer eller trappeoppganger skal det ikke plasseres private gjenstander eller henges opp bilder.
- 4.2 Blomsterurner og utemøbler tillates utenfor egen leilighet forutsatt at dette ikke er til hinder for annen passasje eller rømningsvei.
- 4.3 Det er restriksjoner på montering av markiser/solskjerming. Konferer med styret før bestilling. Det er pt Scandic Markiser som er leverandør.
- 4.4 Seksjonseier er ansvarlig for å holde avløp fra egen terrasse åpen.
- 4.5 Terrassene må feies/vaskes med varsomhet slik at det ikke sjenerer naboene. Ta hensyn til naboer (under) ved vanning av blomster.
- 4.6 Det må kun benyttes gass- eller elektrisk grill på egen terrasse.
- 4.7 Julebelysning på terrassen tillates men det anmodes om moderasjon og det skal benyttes belysning av typen «varmqult eller varmhvitt lys).

- 4.8 Ved montering av balkongflagg skal dette monteres på eget areal/terrasse men ikke vende/strekke seg utenfor bygningsfasaden.
- 4.9 Fasadeendringer er søknadspliktige til kommunen. Eventuelle endringer skal behandles i sameiets styre før søknad til kommunen.
- 4.10 Innglassing av terrasser tillates ikke så sant dette ikke er styre - behandlet og følger sameiets retningslinjer og leverandøravtaler.
- 4.11 Den enkelte sameier kan ikke sette opp antenne (-r) eller parabol (-er) på eiendommens fasader eller fellesområder uten at dette er skiftelig avtalt med styret.
- 4.12 Tørkestativ plasseres på egen terrasse, - ikke på fellesareal eller inngangsparti da dette kan være til sjenanse og til hinder for adkomst.

5.0 DYREHOLD

- 5.1 Hunder må alltid holdes i bånd og ikke sjenere beboere med gjøing, hyling eller truende adferd.
- 5.2 Enhver konflikt ved dyrehold tas opp med styret.

6.0 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER

- 6.1 Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp det påklagede forholdet.
- 6.2 Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen.

Godkjent i sameiets årsmøte 08. mai 2023.

Vedtekter for Sameiet Guldmandsveien 2
--

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1. Overordnet om sameiet

Eierseksjonen/sameiets navn er SAMEIET GULDMANDSVEIEN 2. Adressen er Guldmandsveien 2, i Grimstad kommune (heretter benevnt «sameiet»).

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen Guldmandsveien 2 mfl, gnr. 200 bnr. 228 i Grimstad kommune, med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

Sameiet er et kombinasjonssameie bestående av én næringsseksjon og elleve boligseksjoner (heretter omtalt som «næringsseksjonen» og «boligseksjoner»), til sammen tolv seksjoner.

Sameiet består i tillegg av boder og garasjeplasser i 2. etasje samt utomhusområde og utvendig parkering.

1.2. Sameiebrøk

Sameiet er delt inn i 13 seksjoner i henhold til nedadstående tabell som viser areal, beliggenhet og sameiebrøk per seksjon.

Seksjonsnr.	Forretning/ Næring	Etasje	Areal BRA m2	Formål		Sameiebrøk
1		1	1963	N		1963
13		2	20	N		20
SUM			1983			1983
Næringsareal						
Seksjonsnr.	Leilighet	Etasje	Areal BRA m2	Formål	Forholdstall Bolig	Sameiebrøk
2	201	2	161,5	B		162
3	301	3	107,4	B		107
4	302	3	90	B		90
5	303	3	90	B		90
6	304	3	89,8	B		90
7	305	3	118,9	B		119
8	306	3	102,4	B		102
9	401	4	107,4	B		107
10	402	4	90	B		90
11	403	4	90	B		90
12	404	4	89,8	B		90
Sum			1137,2			1137
Boligareal						
SUM SAMLET BRØK						3120

1.3. Overordnet om systematikken i vedtektene

Sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene regulerer seksjonseierens rettigheter og plikter i sameiet.

Del A nedenfor inneholder bestemmelser som gjelder særskilt for boligseksjonene. Del B inneholder bestemmelser som gjelder særskilt for næringsseksjonen, mens Del C inneholder fellesbestemmelser som gjelder for både boligseksjonene og næringsseksjonen. Endelig inneholder Del D enkelte avsluttende bestemmelser.

DEL A SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR BOLIGSSEKSJONEN

1. GRENSESNIITT MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJONER

Næringsseksjonen og boligseksjonene skal i størst mulig utstrekning være uavhengig av hverandre i alle henseender, med mindre annet fremgår uttrykkelig av disse vedtektene.

Grensesnittet mellom næringsseksjonen og boligseksjonene er:

Næringsseksjonen for forretning ligger i 1. etasje – og de øvrige boligseksjonene ligger i 2. - 4. etasje.

Alle næringsseksjoner har eget adkomstareal fra gateplan. Næringsseksjonen disponerer utvendige parkeringsplasser samt adkomstarealer for næringsarealet i 1. etasje, disse p-plassene og dette adkomstarealet blir tillagt seksjon 1 som tilleggsareal grunn, jf vedlagte kart i disse vedtekter under Del C.

Boligseksjonene har eget areal for bod- og parkeringsplasser i 2. etasje, tilleggsdeler i bygning. I tillegg ligger en næringsseksjon her, snr. 13.

Det aktuelle grensesnittet innebærer at boligseksjonene stemmer alene over saker som gjelder for boligseksjonene og fellesarealene som er avsatt til boligseksjonene. Næringsseksjonen stemmer alene over saker som gjelder arealer som er avsatt til næringsseksjonene og dekker alle kostnadene knyttet til disse. Alle seksjonene stemmer i henhold til brøk og dekker kostnader fordelt etter brøk.

2. DISPOSISJONSRETT

Seksjonseieren har full faktisk og rettslig råderett over egen seksjon, med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtektene.

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

Endring av bruken fra boligformål til annet formål, eller omvendt, må ikke finne sted uten forutgående reseksjonering etter Esl. §§ 20 og 21.

3. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for boligseksjonene, dog med de stemmebegrensninger som fremgår av del C punkt 1.

4. VEDLIKEHOLD

4.1. 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 til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar 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) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde dører og vinduers inn- og utside.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting 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 uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

4.2. 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 etter 2.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting 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. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum.

Boligseksjonene er ansvarlig for vedlikehold av felles uteområde på taket, fasade tilknyttet 2., 3. og 4. etasje, oppkjøringen til garasjeanlegget og garasjeanlegget, samt felles søppelhåndteringsanlegg. De aktuelle områdene er markert med rødt på vedlagte. Snr. 4 er kun med på vedlikehold av garasjeanlegget. Hva gjelder garasje- og søppelhåndteringsanlegget er boligseksjonene også ansvarlig for driften av disse.

5. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets samtykke gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos seksjonseieren eller dens husstandsmedlemmer. Samtykke fra styret kan ikke nektes uten saklig grunn.

6. FELLESKOSTNADER OG -INNTEKTER

Boligseksjonene er ansvarlige for alle kostnader knyttet til arealer som ikke omfattes av næringsseksjonene, jf. grensesnittet beskrevet i Del A punkt 1 over.

Kostnader med eiendommen fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Styret fastsetter et beløp pr p-plass pr md. Dette skal dekke driften av plassene samt kunne skille med de som har parkeringsplass(er) og de som ikke har.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene 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.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første til fjerde ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

DEL B SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR NÆRINGSSEKSJONEN

1. INNLEDNING

Det er avtalt for nåværende og fremtidig seksjonseiere, særskilte bestemmelser som regulerer forholdet mellom bolig- og næringsseksjonen. Disse bestemmelsene kan ikke endres uten samtykke fra den/de til enhver tid berørte eiere av næringsseksjonen.

2. GRENSESNIITT MELLOM NÆRINGSSEKSJONEN OG BOLIGSEKSJONENE

Tilsvarende grensesnitt som beskrevet i Del A skal gjelde motsatt for næringsseksjonen. Bestemmelsene i denne Del B gjelder arealer angitt som næringsseksjonen med tilhørende fellesarealer.

3. FAKTISK RÅDERETT

Virksomheten skal drives i henhold til de til enhver tid gjeldende offentligrettslige reguleringer/tillatelser.

Næringsseksjonen har rett til å gjøre fremtidige endringer innenfor seksjonen med tilhørende tilleggsareal, herunder kan næringsseksjonen fritt deles opp, slås sammen, reseksjoneres, leies ut mv. uten å innhente samtykke fra sameiet eller styret. Sameiet og styret plikter å yte nødvendig medvirkning til slike disposisjoner.

Næringsseksjonseieren står videre fritt til å etablere nye eller flytte adkomster. Endringene må være i henhold til gjeldene regler/godkjenninger gitt av plan- og bygningsloven.

Seksjonen må kun benyttes til det som fremgår av de gjeldene reguleringsbestemmelsene eller senere godkjente endringer.

Næringsseksjonen skal ha rett til skilting/profilering på sin næringsseksjon i samsvar med den aktuelle virksomhets standarder og skiltplan vedtatt av Grimstad kommune, samt de til enhver tid gjeldende offentligrettslige reguleringer og tillatelser.

4. VEDLIKEHOLD

Næringsseksjonene er ansvarlige for alt vedlikehold av arealer som ikke omfattes av boligseksjonene, jf. grensesnittet beskrevet i Del A punkt 1 over.

Næringsseksjonene er aleneansvarlig for å vedlikeholde fellesarealer innenfor arealene angitt Del B punkt 2 over.

5. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ved behov for utbedring/oppgradering/utskifting av infrastruktur, fasader eller andre bygningsdeler som har nær estetisk eller bruksmessig sammenheng, kan årsmøtet fastsette at bolig- og næringsseksjonene skal utføre arbeidet innenfor et bestemt tidsrom og på en bestemt måte for å oppnå helhetlige løsninger.

Næringsseksjonen skal kun dekke kostnader knyttet til arbeider som gjelder bruksenheter og fellesarealer knyttet til næringsseksjonene.

Arbeider knyttet til konstruksjoner som er felles for bolig- og næringsseksjonen, eksempelvis etasjeskille mellom næringsarealer og 2. etasje, etasjeskille mellom næringsarealer og parkeringsetasje, felles røropplegg mv., skal dekkes etter den totale sameiebrøken i sameiet.

6. FELLESKOSTNADER

Næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til arealer som angitt i punkt B 2 over, og skal alene dekke kostnadene med disse arealene. Næringsseksjonen skal ikke dekke kostnader knyttet til areal som er tillagt boligseksjonene.

Næringsseksjonen skal dekke en forholdsmessig andel av sameiets kostnader forbundet med administrasjon, forsikring og tilsvarende kostnader som gjelder både bolig- og næringsseksjoner i henhold til den totale sameiebrøken.

Så langt det er mulig skal næringsseksjonen betale sine egne utgifter direkte. Vann/avløp, strøm og - energiløsninger og andre tekniske løsninger for næringsseksjonen skal derfor være slik at næringsseksjonen skal inngå egne kontrakter/avtaler som dekker dette selv.

Næringsseksjonen må kun driftes iht. formålet samt offentlige godkjenninger.

7. ÅPNINGSTIDER

Næringsseksjonen skal selv kunne bestemme åpningstidene.

DEL C FELLESBESTEMMELSER

1. ÅRSMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig (som skriftlig gjelder også elektronisk kommunikasjon) og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene basert på sameiebrøken.

For saker som utelukkende gjelder boligseksjonene, skal avstemning kun skje mellom boligseksjonseierne og hver boligseksjon har en (1) stemme.

Boligseksjonene kan ikke avgi stemme i saker som kun gjelder næringsseksjonen.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

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

2. STYRET

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styret skal bestå av en styreleder og to andre styremedlemmer. Styrets leder skal velges særskilt.

Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Den som er 1. varamedlem innkalles uavhengig av hvem av de faste medlemmer som melder forfall. Er det flere forfall innkalles 2. varamedlem, hvis det er valgt.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

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.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

3. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameieres bekostning jfr. ESL § 40.

4. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med Esl. § 61.

5. REGNSKAP

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

6. ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav, eller at vedtektene bestemmer at endringer tillattes kun ved samtykke av den/de berørte seksjonseiere.

7. SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR NÆRINGSSEKSJONEN

Næringsseksjonen har rett til å utøve sin drift, kun begrenset av offentligrettslige lover og regler. Det betyr at sameiet ikke kan vedta ordensregler som begrenser næringsseksjonens drift utover ovennevnte.

Næringsseksjonen skal ha tilgang gjennom boligseksjonenes fellesarealer for drift og vedlikehold av sitt utstyr, sin infrastruktur, f.eks. felles teknisk anlegg i kjelleretasjen etc.

DEL D AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

1. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonssøknaden, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

2. SIGNATUR

Grimstad den 24/5 - 2022

Sameiet Guldmandsveien 2

Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Onsdag 22.05.2024 kl. 17:00

Sted: Grimstad Bibliotek, Umiddelbart etter årsmøtet settes det av noe tid til informasjonsutveksling.

Hilsen styret i
Sameiet Guldmandsveien 2.



1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger styreleder Runar Hamre som møteleder.

Styrets innstilling: Styret innstiller styreleder Runar Hamre som møteleder

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Anne Maren Fjærbu (ABBL) til sekretær

Styrets innstilling: Styret foreslår Anne Maren Fjærbu (ABBL) som sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding 2023

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap 2023

Regnskapet presenteres av Anne Maren Fjærbu (ABBL).

Se eget vedlegg.

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

4. Budsjett 2024

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Årsmøtet i 2022 vedtok et samlet honorar kr 20.000, - som fordeles internt i styret.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar et honorar på kr 20 000,- som fordeles internt i styret.

6. Valg til styret

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

Styreleder, Runar Hamre (2022-2024)

Styremedlem, Arne Hodnemyr (fast medlem fra Coop sørvest SA)

Styremedlem, Arne Værland (2023-2025)

Varamedlem, Bjørn Gran (2023-2025)

Kun styreleder er på valg i årsmøte 2024.

6.1 Valg til styreleder for to år

Det er kun styreleder som er på valg.

Se vedlagt uttalelse fra valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås Runar Hamre

6.2 Valg av styremedlemmer for to år

Styremedlem er ikke på valg.

6.3 Valg av varamedlem for ett år

Styrets varamedlem er ikke på valg.

6.4 Valg av valgkomité til neste årsmøte

Forslag til vedtak: Til valgkomité velges: Terje Søyland, Geir Hansen og Brita Topland

Styrets innstilling: Til valgkomité velges: Terje Søyland, Geir Hansen og Brita Topland

Etter årsmøte til styret dele generell informasjon.

Årsmelding for Sameiet Guldmandsveien 2 for året 2023

Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Runar Hamre, Guldmandsveien 2
Styremedlem, Arne Hodnemyr, Tvidøblane 54
Styremedlem, Arne Værland, Guldmandsveien 2
Varamedlem, Bjørn Gran, Guldmandsveien 2

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Årsregnskapet

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 94 365,- i 2022 til kr 102 149,- i 2023.
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 196 514,- som fremgår av årsregnskapet.

Styret i Sameiet Guldmandsveien 2

Styrets arbeid i perioden:

Styrets hovedoppgave i driftsåret har vært å sikre forsvarlig drift av Sameiet Guldmandsveien 2 i henhold til sameiets vedtekter, økonomi og gjeldende lover og regler som gjelder for sameier.

Det er avholdt fire formelle styremøter siden forrige årsmøte. I tillegg har det vært fortløpende kontakt mellom styremedlemmer ved behov for raske avklaringer knyttet til for eksempel leverandørkontakt, henvendelser fra seksjonseiere eller andre spørsmål.

Økonomi

Styret har i driftsåret forholdt seg til gjeldende budsjett og mener økonomien i sameiet er forsvarlig.

Oppfølging av leverandører

Styret har inngått en rekke serviceavtaler med leverandører for å sikre forsvarlig vedlikehold og oppfølging i byggets garantitid. Som følge av reklamasjoner er det utført arbeid på svalgangen mellom bygningskroppene, montering av bladfangere på slukene på takflatene, montering og bytte av detektorer/følere på taklys i gangen til garasjen samt byttet låskasse i ytterdør. Det skal settes opp en ekstra ventilator i lang korridor i andre etasje, uten kostnad for sameiet. Styret følger opp leverandøren.

Helse- miljø og sikkerhet (HMS)

Alle sameier er pålagt et HMS-arbeid i tråd med gjeldende lover og forskrifter. Gjennom å benytte Arendal boligbyggelag (ABBL) sin HMS-portal registrerer og følger styret opp nødvendige HMS-krav. Som ledd i HMS-arbeidet er det blant annet avholdt en brannøvelse i samarbeid med næringsdelen (COOP Sørvest SA).

Vedlikehold

Da bygget er relativt nytt er vedlikeholdet begrenset til nødvendig renhold, oppfølging av serviceavtaler og annet arbeid som kan utføres på dugnad. Styret har innhentet tilbud på malerarbeid avgrenset til undertak i svalganger og over terrasser, men i samråd med malerfirma funnet at dette arbeidet kan utsettes til neste år.

Det er næringsdelen COOP Sørvest SA som er ansvarlig for brøyting og vedlikehold av uteområdet. Styret er svært fornøyd med samarbeidet med næringsdelen.

Informasjon

Styret benytter portalen til ABBL som informasjonskanal. Det legges inn oppslag med

informasjon om aktiviteter eller tiltak som berører sameiet og seksjonseierne. I tillegg benyttes portalens verktøy for utsendelse av SMS og e-post. Ved å benytte portalen til ABBL kvalitetsikres og lagres informasjon om sameiets drift på en god og forutsigbar måte.

Det er i driftsåret investert i trivselsfremmende tiltak i form av innkjøp av utemøbler og beplantning på fellesområdet.

Styret takker alle seksjonseiere for et godt samarbeid, gode innspill og initiativ gjennom året som ligger bak oss.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.04.2024

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		356 112	165 000	356 112
Innbetalt tv og internett		62 040	0	62 040
Andre innbetalinger	1	73 640	16 401	15 600
Sum inntekter		491 792	181 401	433 752
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	21 410	0	22 820
ijrskontigent boligbyggelag		3 300	0	0
Forretningsfjrrerhonorar bbl		28 752	0	28 750
Kommunale avgifter		9 800	0	5 000
Tv og internett utgifter		61 603	40 161	62 040
Forsikring		23 192	16 869	25 000
Vedlikehold	3	115 468	15 608	171 713
Elektrisk energi		87 413	0	20 000
Andre driftskostnader	4	41 875	14 398	98 429
Sum driftskostnader		392 812	87 036	433 752
Driftsresultat		98 980	94 365	0
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		3 169	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-3 169	0	0
ijrresultat		102 149	94 365	0
Overfjrt opptjent egenkapital		102 149	94 365	0
Sum disponert		102 149	94 365	0

Balanse

Note

Balanse
31.12.23

Balanse
31.12.22

EIENDELER

Anleggsmidler

Varige driftsmidler

Omløpsmidler

Fordringer

Restanser felleskostnader

4 966

15 199

Andre fordringer

50 696

0

Innest³ ende p³ driftskonto

173 461

121 265

Sum omløpsmidler

229 123

136 464

SUM EIENDELER

229 123

136 464

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	5	196 514	94 365
Sum egenkapital		196 514	94 365
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 089	0
Annen kortsiktig gjeld		5 519	42 099
Sum kortsiktig gjeld		32 609	42 099
Sum gjeld		32 609	42 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		229 123	136 464

Sameiet Guldmandsveien 2

Grimstad, 23.04.24

Runar Hamre
Styreleder

Arne Hodnemyr
Styremedlem

Arne Vignrand
Styremedlem

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 året er satt opp under denne forutsetningen.

Det foreligger et vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nøye ved kjøp av leilighet

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres 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
3601 Leieinntekter p-plasser	15 600	0
3608 DNB oppstartslividitet	33 000	0
3621 Innbetalt a-konto EI-Bil	25 040	16 401
Sum	73 640	16 401

Note 2 - Lønnskostnader

	2023	2022
5300 Styrehonorar	10 000	0
5302 Gavekort utbetalt som styrehonorar	10 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	1 410	0
Sum	21 410	0

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	26 872	0
6602 Vedlikehold Elektro	3 750	0
6603 Serv. varmepumpe	27 500	0
6604 Vedlikehold Utvendig	23 294	0
6605 Vedlikehold Heis	21 553	15 608
6606 Vedlikehold Garasjer	12 500	0
Sum	115 468	15 608

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 4 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6360 Renhold, sanit�rartikler	24 250	13 563
6619 Andre driftskostnader	5 230	835
6621 Alarmkostnader	10 901	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	1 494	0
Sum	41 875	14 398

Note 5 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	94 365	0
i rets resultat	102 149	94 365
Sum egenkapital 31.12	196 514	94 365

Resultat og balanse med noter for Sameiet Guldmandsveien 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Guldmandsveien 2

Styreleder	Runar Hamre (sign.)	29.04.2024
Styremedlem	Arne Værland (sign.)	26.04.2024
Styremedlem	Arne Hodnemyr (sign.)	26.04.2024

Budsjett

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	356 112	165 000	356 112	356 112
Andre driftsinntekter	135 680	16 401	77 640	101 200
Sum inntekter	491 792	181 401	433 752	457 312
Driftskostnader				
Lønnskostnader	21 410	0	22 820	22 820
Årskontigent boligbyggelag	3 300	0	0	4 180
Forretningsførerhonorar bbl	28 752	0	28 750	29 613
Kommunale avgifter	9 800	0	5 000	19 000
Kabel-tv	61 603	40 161	62 040	65 200
Forsikring	23 192	16 869	25 000	25 000
Vedlikehold	115 468	15 608	171 713	161 800
Elektrisk energi	87 413	0	20 000	70 400
Andre driftskostnader	41 875	14 398	98 429	61 299
Sum driftskostnader	392 812	87 036	433 752	459 312
Driftsresultat	98 980	94 365	0	-2 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	3 169	0	0	2 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	3 169	0	0	2 000
Årsresultat	102 149	94 365	0	0
Overført til/fra opptjent egenkapital	102 149	94 365	0	0
Sum disponert	102 149	94 365	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Runar Hamre
Styreleder

Arne Hodnemyr
Styremedlem

Arne Værland
Styremedlem

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Guldmandsveien 2 onsdag 22.05.2024 kl. 17:00 - Grimstad Bibliotek, Umiddelbart etter årsmøtet settes det av noe tid til informasjonsutveksling..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Runar Hamre.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Anne Maren Fjærbu (ABBL).

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Terje Søyland og Jorunn Gran.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

7 seksjonseiere møtte og 2 fullmakter ble levert.

I tillegg var næringsdelen representert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet med noter godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital.

4. Budsjett 2024

Vedtak:

Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Årsmøtet vedtar et honorar på kr 20 000,- som fordeles internt i styret.

6. Valg til styret

6.1 Valg til styreleder for to år

Vedtak:

Som styreleder for to år velges Runar Hamre.

6.2 Valg av styremedlemmer for to år

Vedtak:

Styremedlem er ikke på valg.

6.3 Valg av varamedlem for ett år

Vedtak:

Styrets varamedlem er ikke på valg.

6.4 Valg av valgkomité til neste årsmøte

Vedtak:

Til valgkomité ble Terje Søyland, Geir Hansen og Brita Topland valgt.

Protokoll for Sameiet Guldmandsveien 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Runar Hamre (sign.)	23.05.2024
Sekretær	Anne Maren Fjærbu (sign.)	23.05.2024
Protokollvitne	Terje Søyland (sign.)	23.05.2024
Protokollvitne	Jorunn Gran (sign.)	23.05.2024



Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 27.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Grimstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 Gårdsnr.: 200 Bruksnr.: 228 Seksjonsnr.: 5

Adresse: Guldmandsveien 2, 4876 GRIMSTAD

Referanse: 21250070

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

Kommentar

Eiendommen har en e-skatt på kr. 7 146,- i året

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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



Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 26.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grimstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 Gårdsnr.: 200 Bruksnr.: 228 Seksjonsnr.: 5

Adresse: Guldmandsveien 2, 4876 GRIMSTAD

Referanse: 21250070

April 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Abonnement vann	01.04.2024	30.04.2024	kr 188,76
A konto vann	01.04.2024	30.04.2024	kr 132,57
Leie og tilsyn, diam. < 25mm	01.04.2024	30.04.2024	kr 47,91
Abonnement avløp	01.04.2024	30.04.2024	kr 232,72
A konto avløp	01.04.2024	30.04.2024	kr 178,48
Totalt fakturert terminbeløp: kr 780,44			

Mars 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Abonnement vann	01.03.2024	31.03.2024	kr 188,76
A konto vann	01.03.2024	31.03.2024	kr 132,57
Leie og tilsyn, diam. < 25mm	01.03.2024	31.03.2024	kr 47,91
Abonnement avløp	01.03.2024	31.03.2024	kr 232,72
A konto avløp	01.03.2024	31.03.2024	kr 178,48
Totalt fakturert terminbeløp: kr 780,44			

Februar 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Abonnement vann	01.02.2024	29.02.2024	kr 188,76
A konto vann	01.02.2024	29.02.2024	kr 132,57
Leie og tilsyn, diam. < 25mm	01.02.2024	29.02.2024	kr 47,91
Abonnement avløp	01.02.2024	29.02.2024	kr 232,72
A konto avløp	01.02.2024	29.02.2024	kr 178,48
Totalt fakturert terminbeløp: kr 780,44			

Januar 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Abonnement vann	01.01.2024	31.01.2024	kr 188,76
A konto vann	01.01.2024	31.01.2024	kr 132,57
Leie og tilsyn, diam. < 25mm	01.01.2024	31.01.2024	kr 47,91
Abonnement avløp	01.01.2024	31.01.2024	kr 232,72
A konto avløp	01.01.2024	31.01.2024	kr 178,48
Totalt fakturert terminbeløp: kr 780,44			

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 26.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4202	Gårdsnr.	200	Bruksnr.	228	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Guldmandsveien 2, 4876 GRIMSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Renovasjon	4 818,60 kr
Sum	4 818,60 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Nedgravd Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	361,40 kr
Restavfallsgebyr Nedgravd	1 stk	3 373,01 kr	1/1	0 %	3 373,01 kr	843,25 kr
				Sum	4 818,59 kr	1 204,65 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

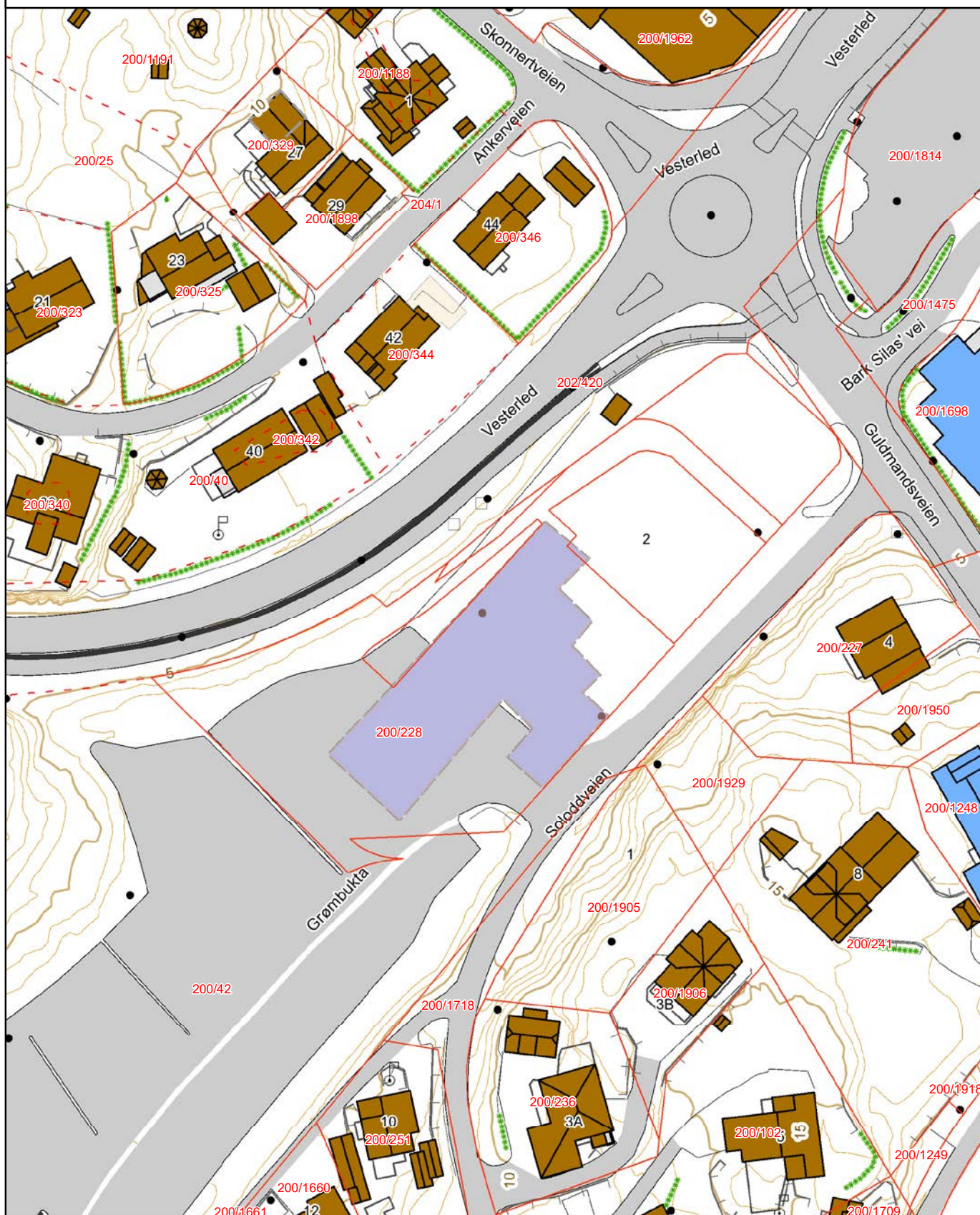
Grunnkart

Adresse: Guldmandsveien 2, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/228/0/5



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 5390 m²
Dato: 2025-02-26



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

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

Reguleringsplan

Adresse: Guldmandsveien 2, 4876 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 200/228/0/5

Planident: 260

Ikrafttredelsesdato: 21.9.2022

Plannavn: Guldmandsveien 2



Grimstad
kommune

Målestokk:

1:1,000

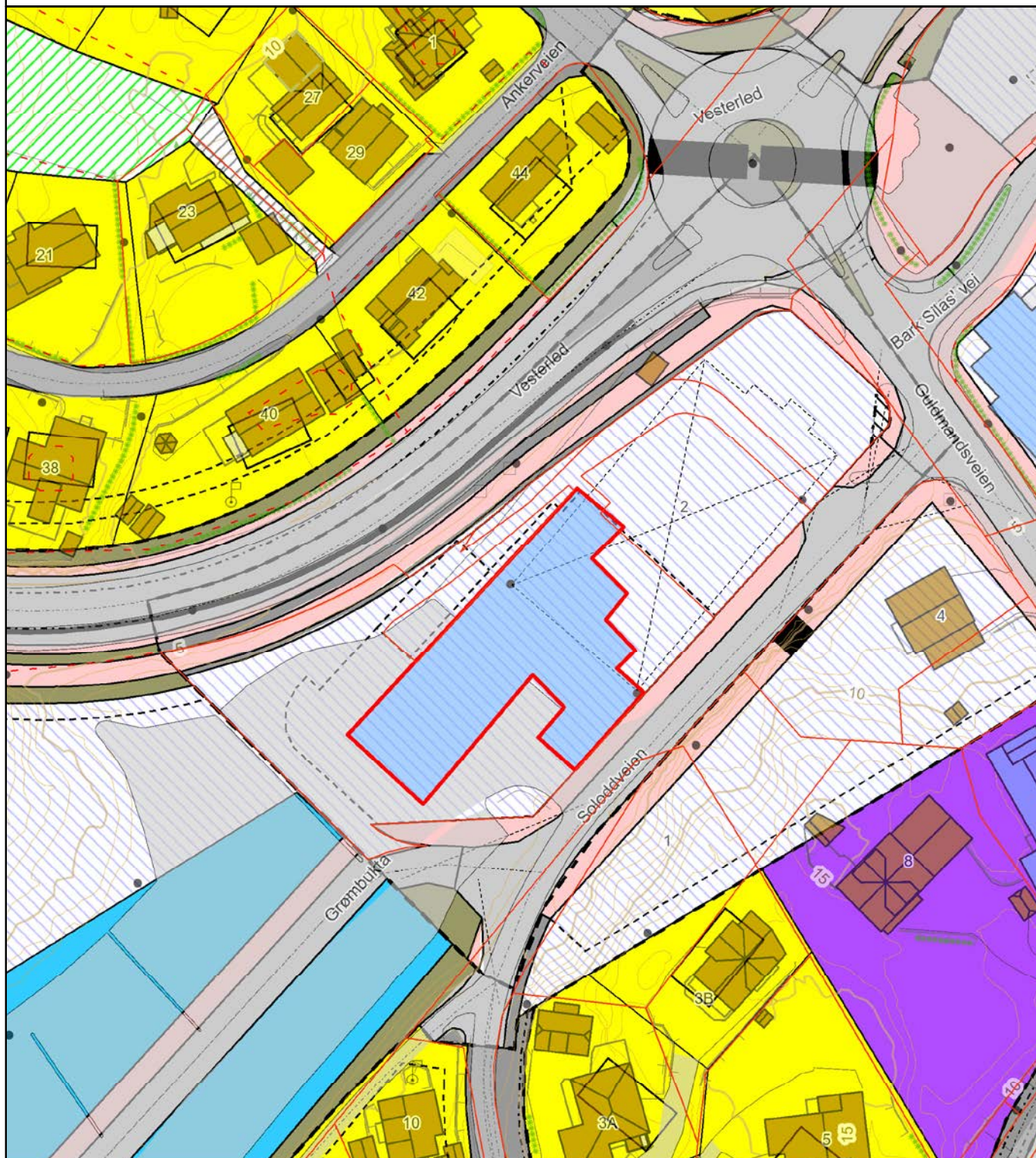
Dato:

2025-02-26



Formål: 1801 - Bolig, forretning, 2012 - Gate med fortau, 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Hensynssone: RpSikringSone



Tegnforklaring - Reguleringsplan

-----	Regulert høydelinje
- · - · -	Reguleringsplan hensynssonegrense
-----	Reguleringsplan restriksjonsgrense
————	1203 - Regulert tomtegrense
-----	1211 - Byggegrense
————	1213 - Planlagt bebyggelse
————	1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-----	1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-----	1221 - Regulert senterlinje
-----	1222 - Frisiktlinje
-----	1223 - Regulert kant kjørebane
-----	1224 - Regulert kjørebane
-----	1226 - Regulert fotgjengerfelt
————	1228 - Regulert støttemur
■	1259 - Måle- og avstandslinje
————	Reguleringsplan formålsgrense
- - - -	Reguleringsplanomriss
////	RpSikringSone
=====	640 - Frisiktsone
■	Områder for boliger m/tilhørende anlegg
■	Garasjer i boligområder
■	Områder for industri / lager
■	Kjørevei
■	Annen veggrunn
■	Gang- / sykkelveg
■	Parkeringsplass
■	Felles avkjørsel
■	Felles lekeareal for barn
■	1110 - Boligbebyggelse
■	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
■	1801 - Bolig, forretning
■	1802 - Bolig, forretning, kontor
■	2011 - Kjøreveg
■	2012 - Gate med fortau
■	2013 - Torg
■	2016 - Gangveg, -areal, gågate
■	2017 - Sykkelveg, -felt
■	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
■	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
■	2025 - Holdeplass/-plattform
■	6230 - Småbåthavn
■	3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

Kommunedelplan

Adresse: Guldmandsveien 2, 4876 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 200/228/0/5

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

Formål:

Hensynssone:



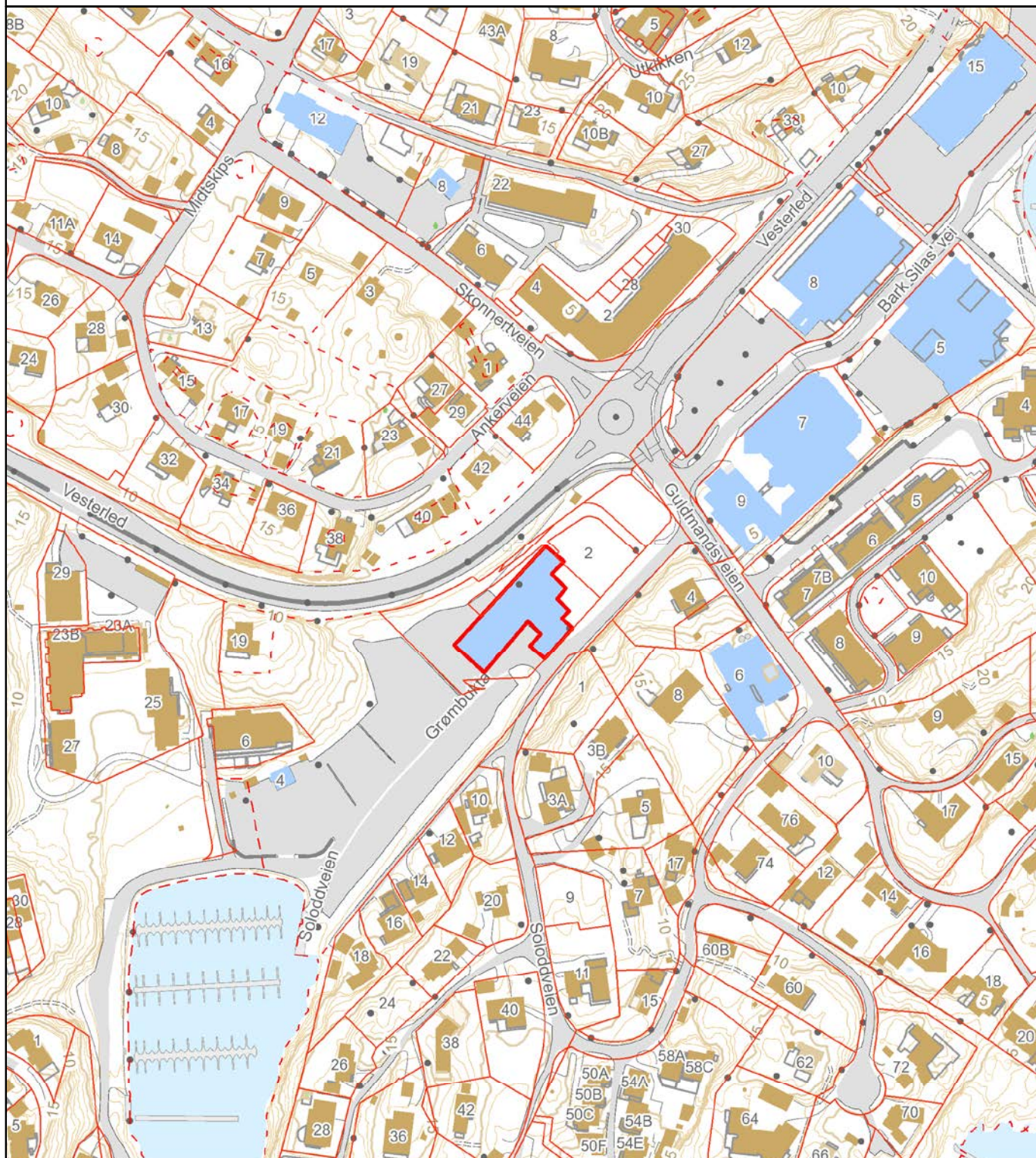
Grimstad
kommune

Målestokk:

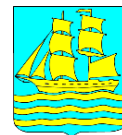
1:2,500

Dato:

2025-02-26



DETALJREGULERING
GULDMANDSVEIEN 2
 Planbestemmelser



Plankartets dato: 06.03.15
Bestemmelsenenes dato: 06.03.15

revidert sist: 01.07.16
revidert sist: 01.07.16*

Behandling	Dato	Sak	Sign.
Melding om planarbeid	16.06.14		RM
Behandlet første gang i Teknisk utvalg	05.05.15	97/15	HS-T
Utlagt til offentlig ettersyn	16.05.15 – 27.06.15		HS-T
Behandlet andre gang i Teknisk utvalg	16.02.16		HS-T
Behandlet av kommunestyret	29.02.16	18/16	HS-T
Behandlet i Teknisk utvalg	23.08.16	196/16	HS-T
Vedtatt av kommunestyret	05.09.16	112/16	HS-T

1 GENERELT

- 1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 Området reguleres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

<i>høyspenningsanlegg</i>	<i>E</i>
<i>bolig/forretning</i>	<i>BF1</i>

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

<i>kjørevei</i>	<i>o_V1 – o_V4</i>
<i>annen veigrunn – tekniske anlegg</i>	<i>-</i>
<i>fortau</i>	<i>o_F1</i>
<i>gang-/sykkelvei</i>	<i>o_GS1</i>
<i>sykkelfelt</i>	<i>o_S1</i>

- 1.3 I området avsettes følgende hensynssoner:

<i>Sikringssone - frisikt</i>	<i>H140</i>
<i>Faresone – høyspenningsanlegg</i>	<i>H370</i>

2 FELLESBESTEMMELSER

Situasjonsplan

- 2.1 Ved søknad om tiltak skal det vedlegges en situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:200 som i tillegg til bebyggelsen viser atkomst, parkeringsløsninger, fellesordninger for renovasjon og post, sykkelparkering mv. Planen må vise skråninger, forstøtningsmurer og opparbeidede

utearealer (belegg/dekke, beplantning, utstyr, belysning mv.) Bygningens gesimshøyde, gulvhøyde i nederste etasje og terrenghøyder (ferdig planert) skal oppgis i koteverdi.

Funksjonskrav

- 2.2 Bebyggelse, uteområder og trafikkområder skal opparbeides med god kvalitet og standard. Områder og bebyggelse skal utformes iht. prinsippene om tilgjengelighet for alle.

Uteområder

- 2.3 Forstøtningsmurer i tilknytning til parkeringsplassen skal oppføres i naturstein. Skråninger og arealer som ikke nyttes til kjøreareal/parkering, skal beplantes eller tilsås.

På parkeringsplassen mellom bebyggelsen og Guldmandsvei skal det avsettes et areal på minst 10 m² til grøntanlegg med beplantning.

Parkeringsplassen skal avsluttes mot offentlig vei med kantstein. Sidearealer som ikke nyttes til grøft eller annen infrastruktur skal planeres og tilsås.

Parkeringskrav

- 2.4 Parkeringsdekning for forretning/kontor skal minst tilsvare 1,0 plass pr. 75 m² BRA. Parkeringsdekningen for boligene skal minst tilsvare 1,0 plass pr. leilighet i felles innendørs parkeringsanlegg og minst 0,5 plasser på parkeringsplassen felles med forretning/kontor.

Minst 2 plasser ved butikkinngangen skal dimensjoneres for rullestolbrukere i henhold til kommuneplanens krav.

- 2.5 Det skal etableres minst 10 sykkelparkeringsplasser for kunder til butikken og minst 1 plass pr. leilighet for beboerne. Sykkelparkeringsplassene for butikken skal etableres ved kundeinngang.

Annet

- 2.6 Byggegrense gjelder for planlagt ny bebyggelse. Parkeringsplasser med tilhørende anlegg kan anlegges ut til formålsgrense.

- 2.7 Slukkevannkapasiteten i området skal minst tilsvare 50 l/sek fordelt på 2 uttak. Alternativt må kapasiteten beregnes etter reglene i byggeteknisk forskrift.

- 2.8 Reklame- og henvisningsskilt skal utformes i samsvar med kommuneplanens regler.

- 2.9 Grunnforurensninger skal fjernes og deponeres/behandles i samsvar med krav fra forurensningsmyndighet.

- 2.10 Støyavskjermingstiltak skal innarbeides og dokumenteres i søknaden om rammetillatelse for bebyggelsen, med utgangspunkt i støyutredningen som foreligger til detaljreguleringen.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Område E

- 3.1 Område E nyttes til trafo i fase 1. I fase 2 flyttes trafobygningen til hensiktsmessig sted innenfor område BF1.

Område BF1

- 3.2 Område BF1 nyttes til kombinert bygg med forretning i første etasje, boliger, kontorer og parkering i 2. etasje, og boliger i 3. – 4. etasjer. Kontor kan utgjøre maks 200 m² BRA.
- 3.3 Utearealet skal utgjøre minst 25 m² pr. bolig, medregnet balkonger og terrasser. Inntil 10 m² av overbygd balkong/terrasse kan medregnes i uteoppholdsarealet. Felles sandlekeplass skal utgjøre minst 100 m² i tillegg til minste uteoppholdsareal. Utforming og utstyr skal tilfredsstillere kravene i bestemmelsene til kommuneplanen.

Uteoppholdsareal og sandlek for boligene skal anlegges på ubebygd del av taket over forretningen, med tilsvarende standard, utforming og omfang som vist på egen illustrasjons-tegning i planbeskrivelsen.

- 3.4 Estetisk veileder for Grimstad kommune skal følges for bygget. Materialvalg og utforming skal være av en kvalitet som hensyntar beliggenheten.
- 3.5 Bebyggelsen skal ha flatt tak. Maks gesimshøyde skal ikke overstige k. +17,0. Mindre bygningskonstruksjoner (heis-/trapperom, tekniske installasjoner mv.) kan gå inn til 2,0 meter over maks gesimshøyde.

Bebyggelsen må ikke plasseres med innvendig gulv lavere enn k. +3,0.

- 3.6 Tillatt plassering av bebyggelse er vist med byggegrense. Utkragede konstruksjoner kan gå inn til 1,5 meter utenfor byggegrense når avstanden til ferdig opparbeidet terreng er minst 3,0 meter.

På vestfasaden kan evt. tak over varemottak gå ut til byggegrense angitt med «TAK». Taket kan understøttes av søyle mot forstøtningsmuren i formålsgrensen mot fv. 420, jfr. punkt 4.3. Søylene skal plasseres uavhengig av forstøtningsmuren.

Hvor byggegrense ikke er vist, kan bebyggelsen plasseres ut til formålsgrense. Langs Soloddveien skal bebyggelsen plasseres i regulert fortauskant.

- 3.7 Tillatt utnyttelse er oppgitt i %-BRA = 200 %. Parkeringsplasser (iht. minstekravet) medregnes i BRA med 15 m² pr. plass.
- 3.8 Fra boligenes hovedinngang skal det anlegges en minst 2,0 meter bred gangbane langs forretningsfasaden ut til fortauet langs Soloddveien.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.1 Planen viser senterlinje, kjørebane m/skulder, gang-/sykkelvei, fortau, sykkelbane og sideareal (annen veigrunn).
- 4.2 Detaljutforming og gjennomføring av Soloddveien og Grømbukt skal avklares med veimyndighet og veieier. Godkjente byggetegninger skal legges til grunn for gjennomføring.
- 4.3 Regulert forstøtningsmur mot fv. 420 som vist på plankartet for fase 1, skal oppføres samtidig med utbygging av område BF1. Topp mur skal tilsvare høyden på tiliggende gang-/sykkelvei langs fylkesveien. Arealet mellom muren og gang-/sykkelveien skal planeres i nivå med topp mur og tilsås/beplantes.

Det er ikke tillatt å grave ut veifyllingen mot fv. 420.

5 HENSYNSSONER

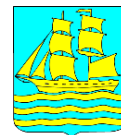
- 5.1 Innenfor frisktsonen skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tilattes hvis denne ikke er høyere 0,5 m over tilstøtende veiens nivå.

6 REKKEFØLGEKRAV

- 6.1 Fase 1 av detaljreguleringen gjelder fram til fv. 420 (Vesterled) skal utvides til 4 kjørefelt. Ved oppstart av anleggsarbeidene for utvidelse av Vesterled gjelder fase 2.
- 6.2 Bil- og sykkelparkering med tilhørende grøntanlegg skal være etablert tråd med bestemmelsenes krav før tilhørende bebyggelse tas i bruk.
- 6.3 Fellesordninger for post og renovasjon skal være etablert før bebyggelsen tas i bruk.
- 6.4 Siktsoner skal opparbeides samtidig med veianleggene.
- 6.5 Brannvannforsyning iht. bestemmelsenes krav må være etablert før bebyggelse i område FB1 tas i bruk.
- 6.6 Forurenset grunn må være fjernet og deponert på godkjent måte før utgraving av byggegrop, fundamentering og øvrige gravearbeider utføres på tomten.
- 6.7 Tekniske planer for tilkoping av vann- og avløpsledninger, kabelføringer og for bortledning og behandling av overflatevann, må være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.
- 6.8 Soloddveien med tilhørende fortau fram til og med kryss med Grømbukt, krysset og Grømbukt med tilhørende fortau fram til og med felles avkjørsel med BFK8.1 (i områdereguleringen) og felles avkjørsel inn til lagermottak og parkering for boligene, skal være opparbeidet før bebyggelsen i området kan tas i bruk. Soloddveien opparbeides med sin nåværende bredde.

- 6.9 Forstøtningsmur iht. krav i punkt 4.3, skal være oppført og arealet mellom muren og nåværende gang-/sykkelvei langs fv. 420 være planert og tilsådd/beplantet før bebyggelsen i område BF1 tas i bruk.
- 6.10 Gangbane iht. krav i punkt 3.9 skal være etablert før boligene i område BF1 tas i bruk.
- 6.11 Lekeplass og uteoppholdsareal iht. punkt 3.3 skal være etablert før første bolig tas i bruk.

DETALJREGULERING
GULDMANDSVEIEN 2
 Planbestemmelser



Plankartets dato: 06.03.15 revidert sist: 21.06.22
Bestemmelsenenes dato: 06.03.15 revidert sist: 13.09.22

<i>Behandling</i>	<i>Dato</i>	<i>Sak</i>	<i>Sign.</i>
Melding om planarbeid	16.06.14		RM
Behandlet første gang i Teknisk utvalg	05.05.15	97/15	HS-T
Utlagt til offentlig ettersyn	16.05.15 – 27.06.15		HS-T
Behandlet andre gang i Teknisk utvalg	16.02.16		HS-T
Behandlet av kommunestyret	29.02.16	18/16	HS-T
Behandlet i Teknisk utvalg	23.08.16	196/16	HS-T
Vedtatt av kommunestyret	05.09.16	112/16	HS-T
Vedtak av kommunedirektør	21.09.22	22/6652-5	TT

1 GENERELT

- 1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 Området reguleres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

høyspenningsanlegg E
bolig/forretning BF1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

kjørevei o_V1 – o_V4
annen veigrunn – tekniske anlegg -
fortau o_F1
gang-/sykkelvei o_GS1
sykkelfelt o_S1

- 1.3 I området avsettes følgende hensynssoner:

Sikringssone - friskt H140
Faresone – høyspenningsanlegg H370

2 FELLESBESTEMMELSER

Situasjonsplan

- 2.1 Ved søknad om tiltak skal det vedlegges en situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:200 som i tillegg til bebyggelsen viser atkomst, parkeringsløsninger, fellesordninger for renovasjon og

post, sykkelparkering mv. Planen må vise skråninger, forstøtningsmurer og opparbeidede utearealer (belegg/dekke, beplantning, utstyr, belysning mv.) Bygningens gesimshøyde, gulvhøyde i nederste etasje og terrenghøyder (ferdig planert) skal oppgis i koteverdi.

Funksjonskrav

- 2.2 Bebyggelse, uteområder og trafikkområder skal opparbeides med god kvalitet og standard. Områder og bebyggelse skal utformes iht. prinsipene om tilgjengelighet for alle.

Uteområder

- 2.3 Forstøtningsmurer i tilknytning til parkeringsplassen skal oppføres i naturstein. Skråninger og arealer som ikke nyttes til kjøreareal/parkering, skal beplantes eller tilsås.

På parkeringsplassen mellom bebyggelsen og Guldmandsvei skal det avsettes et areal på minst 10 m² til grøntanlegg med beplantning.

Parkeringsplassen skal avsluttes mot offentlig vei med kantstein. Sidearealer som ikke nyttes til grøft eller annen infrastruktur skal planeres og tilsås.

Parkeringskrav

- 2.4 Parkeringsdekning for forretning/kontor skal minst tilsvare 1,0 plass pr. 75 m² BRA. Parkeringsdekningen for boligene skal minst tilsvare 1,0 plass pr. leilighet i felles innendørs parkeringsanlegg og minst 0,5 plasser på parkeringsplassen felles med forretning/kontor.

Minst 2 plasser ved butikkinngangen skal dimensjoneres for rullestolbrukere i henhold til kommuneplanens krav.

- 2.5 Det skal etableres minst 10 sykkelparkeringsplasser for kunder til butikken og minst 1 plass pr. leilighet for beboerne. Sykkelparkeringsplassene for butikken skal etableres ved kundeinngang.

Annet

- 2.6 Byggegrense gjelder for planlagt ny bebyggelse. Parkeringsplasser med tilhørende anlegg kan anlegges ut til formålsgrense.

- 2.7 Slukkevannkapasiteten i området skal minst tilsvare 50 l/sek fordelt på 2 uttak. Alternativt må kapasiteten beregnes etter reglene i byggeteknisk forskrift.

- 2.8 Reklame- og henvisningsskilt skal utformes i samsvar med kommuneplanens regler.

- 2.9 Grunnforurensninger skal fjernes og deponeres/behandles i samsvar med krav fra forurensningsmyndighet.

- 2.10 Støyavskjermingstiltak skal innarbeides og dokumenteres i søknaden om rammetillatelse for bebyggelsen, med utgangspunkt i støyutredningen som foreligger til detaljreguleringen.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Område E

- 3.1 Område E nyttes til trafo i fase 1. I fase 2 flyttes trafobygningen til hensiktsmessig sted innenfor område BF1.

Område BF1

- 3.2 Område BF1 nyttes til kombinert bygg med forretning i første etasje, boliger, kontorer og parkering i 2. etasje, og boliger i 3. – 4. etasjer. Kontor kan utgjøre maks 200 m² BRA.
- 3.3 Utearealet skal utgjøre minst 25 m² pr. bolig, medregnet balkonger og terrasser. Inntil 10 m² av overbygd balkong/terrasse kan medregnes i uteoppholdsarealet. Felles sandlekeplass skal utgjøre minst 100 m² i tillegg til minste uteoppholdsareal. Utforming og utstyr skal tilfredsstillere kravene i bestemmelsene til kommuneplanen.

Uteoppholdsareal og sandlek for boligene skal anlegges på ubebygd del av taket over forretningen, med tilsvarende standard, utforming og omfang som vist på egen illustrasjonstegning i planbeskrivelsen.

- 3.4 Estetisk veileder for Grimstad kommune skal følges for bygget. Materialvalg og utforming skal være av en kvalitet som hensyntar beliggenheten.
- 3.5 Bebyggelsen skal ha flatt tak. Maks gesimshøyde skal ikke overstige k. +17,0. Mindre bygningskonstruksjoner (heis-/trapperom, tekniske installasjoner mv.) kan gå inn til 2,0 meter over maks gesimshøyde.

Bebyggelsen må ikke plasseres med innvendig gulv lavere enn k. +3,0.

- 3.6 Tillatt plassering av bebyggelse er vist med byggegrense. Utkragede konstruksjoner kan gå inn til 1,5 meter utenfor byggegrense når avstanden til ferdig opparbeidet terreng er minst 3,0 meter.

På vestfasaden kan evt. tak over varemottak gå ut til byggegrense angitt med «TAK». Taket kan understøttes av søyle mot forstøtningsmuren i formålsgrensen mot fv. 420, jfr. punkt 4.3. Søylene skal plasseres uavhengig av forstøtningsmuren.

Hvor byggegrense ikke er vist, kan bebyggelsen plasseres ut til formålsgrense. Langs Soloddveien skal bebyggelsen plasseres i regulert fortauskant.

- 3.7 Tillatt utnyttelse er oppgitt i %-BRA = 200 %. Parkeringsplasser (iht. minstekravet) medregnes i BRA med 15 m² pr. plass.
- 3.8 Fra boligenes hovedinngang skal det anlegges en minst 2,0 meter bred gangbane langs forretningsfasaden ut til fortauet langs Soloddveien.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.1 Planen viser senterlinje, kjørebane m/skulder, gang-/sykkelvei, fortau, sykkelbane og sideareal (annen veigrunn).
- 4.2 Detaljutforming og gjennomføring av Soloddveien og Grømbukt skal avklares med veimyndighet og veieier. Godkjente byggetegninger skal legges til grunn for gjennomføring.
- 4.3 Regulert forstøtningsmur mot fv. 420 som vist på plankartet for fase 1, skal oppføres samtidig med utbygging av område BF1. Topp mur skal tilsvare høyden på tiliggende gang-/sykkelvei langs fylkesveien. Arealet mellom muren og gang-/sykkelveien skal planeres i nivå med topp mur og tilsås/beplantes.

Det er ikke tillatt å grave ut veifyllingen mot fv. 420.

5 HENSYNSSONER

- 5.1 Innenfor frisktsonen skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tilattes hvis denne ikke er høyere 0,5 m over tilstøtende veiens nivå.

6 REKKEFØLGEKRAV

- 6.1 Fase 1 av detaljreguleringen gjelder fram til fv. 420 (Vesterled) skal utvides til 4 kjørefelt. Ved oppstart av anleggsarbeidene for utvidelse av Vesterled gjelder fase 2.
- 6.2 Bil- og sykkelparkering med tilhørende grøntanlegg skal være etablert tråd med bestemmelsenenes krav før tilhørende bebyggelse tas i bruk.
- 6.3 Fellesordninger for post og renovasjon skal være etablert før bebyggelsen tas i bruk.
- 6.4 Siktsoner skal opparbeides samtidig med veianleggene.
- 6.5 Brannvannforsyning iht. bestemmelsenenes krav må være etablert før bebyggelse i område FB1 tas i bruk.
- 6.6 Forurenset grunn må være fjernet og deponert på godkjent måte før utgraving av byggegrop, fundamentering og øvrige gravearbeider utføres på tomten.
- 6.7 Tekniske planer for tilkopling av vann- og avløpsledninger, kabelføringer og for bortledning og behandling av overflatevann, må være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.
- 6.8 Soloddveien med tilhørende fortau fram til og med kryss med Grømbukt, krysset og Grømbukt med tilhørende fortau fram til og med felles avkjørsel med BFK8.1 (i områdereguleringen) og felles avkjørsel inn til lagermottak og parkering for boligene, skal være opparbeidet før bebyggelsen i området kan tas i bruk. Soloddveien opparbeides med sin nåværende bredde.

- 6.9 Forstøtningsmur iht. krav i punkt 4.3, skal være oppført og arealet mellom muren og nåværende gang-/sykkelvei langs fv. 420 være planert og tilsådd/beplantet før bebyggelsen i område BF1 tas i bruk.
- 6.10 Gangbane iht. krav i punkt 3.9 skal være etablert før boligene i område BF1 tas i bruk.
- 6.11 Lekeplass og uteoppholdsareal iht. punkt 3.3 skal være etablert før første bolig tas i bruk.
- 6.12 Før det kan gis ferdigattest til tiltak innenfor BF1 skal uteområdene, med rabatter og beplantning, være etablert i henhold til utomhusplan og illustrasjoner datert 23.08.22

Tegnforklaring - Kommunedelplan

--- Hensynssonegrense

■ Kommunedelplangrense

Hensynssoneområde

\\ Kp Sikringssone

\\ Kp Faresone

\\ Kp Støysone

\\ Kp Infrastruktursone

\\ Kp Angitt hensynssone

⊥ Kp Båndleggingssone

\\ Kp Gjennomføringssone

— Kp Detaljeringssone

Samferdsel punkt

⊙ Kollektivknutepunkt (tunnel) F

○ Kollektivknutepunkt F

⊙ Kollektivknutepunkt (tunnel) N

⊙ Kollektivknutepunkt (bru) F

○ Kollektivknutepunkt N

⊙ Kollektivknutepunkt (bru) N

⊠ Vegkryss (tunnel) F

■ Vegkryss F

⊠ Vegkryss (tunnel) N

⊠ Vegkryss (bru) F

■ Vegkryss N

⊠ Vegkryss (bru) N

Samferdsel linjer

⋯ Motorferdsel i utmark F

⋯ Motorferdsel i utmark N

⋯ Småbåttled F

⋯ Småbåttled N

⋯ Skipsled F

⋯ Skipsled N

⋯ Kollektivtrase (tunnel) F

⋯ Kollektivtrase F

⋯ Kollektivtrase (bru) F

⋯ Kollektivtrase (tunnel) N

⋯ Kollektivtrase N

⋯ Kollektivtrase (bru) N

⋯ Taubane F

⋯ Taubane N

⋯ Sporveg (tunnel) F

⋯ Sporveg F

⋯ Sporveg (tunnel) N

⋯ Sporveg (bru) F

⋯ Sporveg N

⋯ Sporveg (bru) N

⋯ Bane (tunnel) F

⋯ Bane F

⋯ Bane (tunnel) N

⋯ Bane (bru) F

⋯ Bane N

⋯ Bane (bru) N

⋯ Skitrekk F

⋯ Skitrekk N

⋯ Turvegtrase F

⋯ Turvegtrase (tunnel) N

⋯ Turvegtrase (bru) F

⋯ Turvegtrase N

⋯ Turvegtrase (bru) N

⋯ Turvegtrase (tunnel) F

⋯ Gangveg (tunnel) F

⋯ Gangveg F

⋯ Gangveg (tunnel) N

⋯ Gangveg (bru) F

⋯ Gangveg N

⋯ Gangveg (bru) N

⋯ Sykkelveg (tunnel) F

⋯ Sykkelveg F

⋯ Sykkelveg (tunnel) N

⋯ Sykkelveg (bru) F

⋯ Sykkelveg N

⋯ Sykkelveg (bru) N

⋯ Gang-/sykkelveg (tunnel) F

⋯ Gang-/sykkelveg F

⋯ Gang-/sykkelveg (tunnel) N

⋯ Gang- sykkelveg (bru) F

⋯ Gang- sykkelveg N

⋯ Gang- sykkelveg (bru) N

⋯ Adkomstveg (tunnel) F

⋯ Adkomstveg F

⋯ Adkomstveg (tunnel) N

⋯ Adkomstveg (bru) F

⋯ Adkomstveg N

⋯ Adkomstveg (bru) N

⋯ Samleveg (tunnel) F

⋯ Samleveg F

⋯ Samleveg (tunnel) N

⋯ Samleveg (bru) F

⋯ Samleveg N

⋯ Samleveg (bru) N

⋯ Hovedveg (tunnel) F

⋯ Hovedveg F

⋯ Hovedveg (tunnel) N

⋯ Hovedveg (bru) F

⋯ Hovedveg N

⋯ Hovedveg (bru) N

⋯ Fjernveg (tunnel) F

⋯ Fjernveg F

⋯ Fjernveg (tunnel) N

⋯ Fjernveg (bru) F

⋯ Fjernveg N

⋯ Fjernveg (bru) N

⋯ Vegnett (tunnel) F

⋯ Vegnett F

⋯ Vegnett (tunnel) N

⋯ Vegnett (bru) F

⋯ Vegnett N

⋯ Vegnett (bru) N

Kommuneplan

Adresse: Guldmandsveien 2, 4876 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 200/228/0/5

Planident: 0

Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019

Plannavn: Grimstad

Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0

Formål: Sentrumsformål nåværende



Grimstad
kommune

Målestokk:

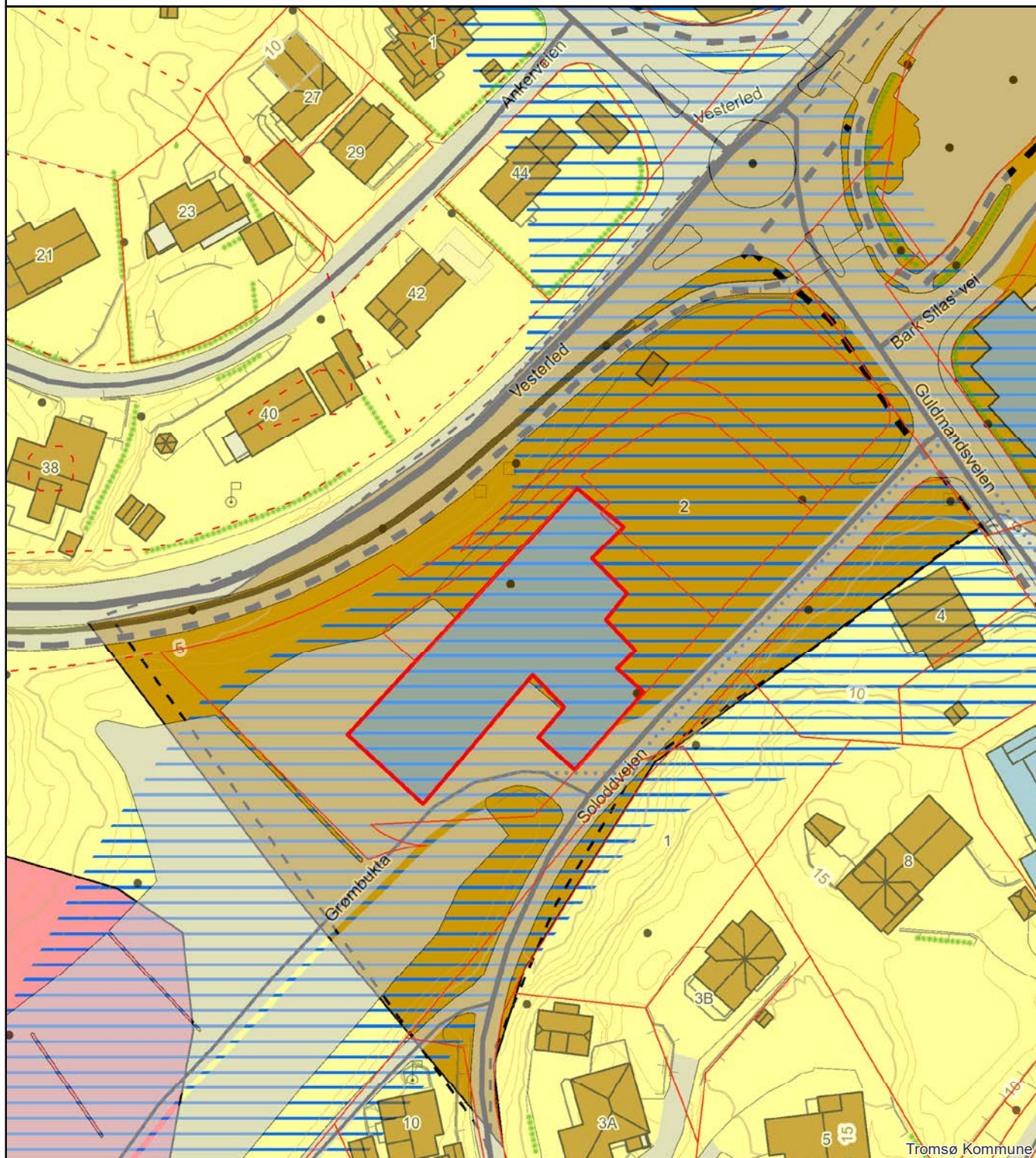
1:1,000

Dato:

2025-02-26



Hensynssone:



Tegnforklaring -

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

presentasjon

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

KpArealformalOmrade

KAO_Presentasjon

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

Kommuneplan

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

Arealplaner under arbeid

Adresse: Guldmandsveien 2, 4876 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 200/228/0/5

Planident: 43

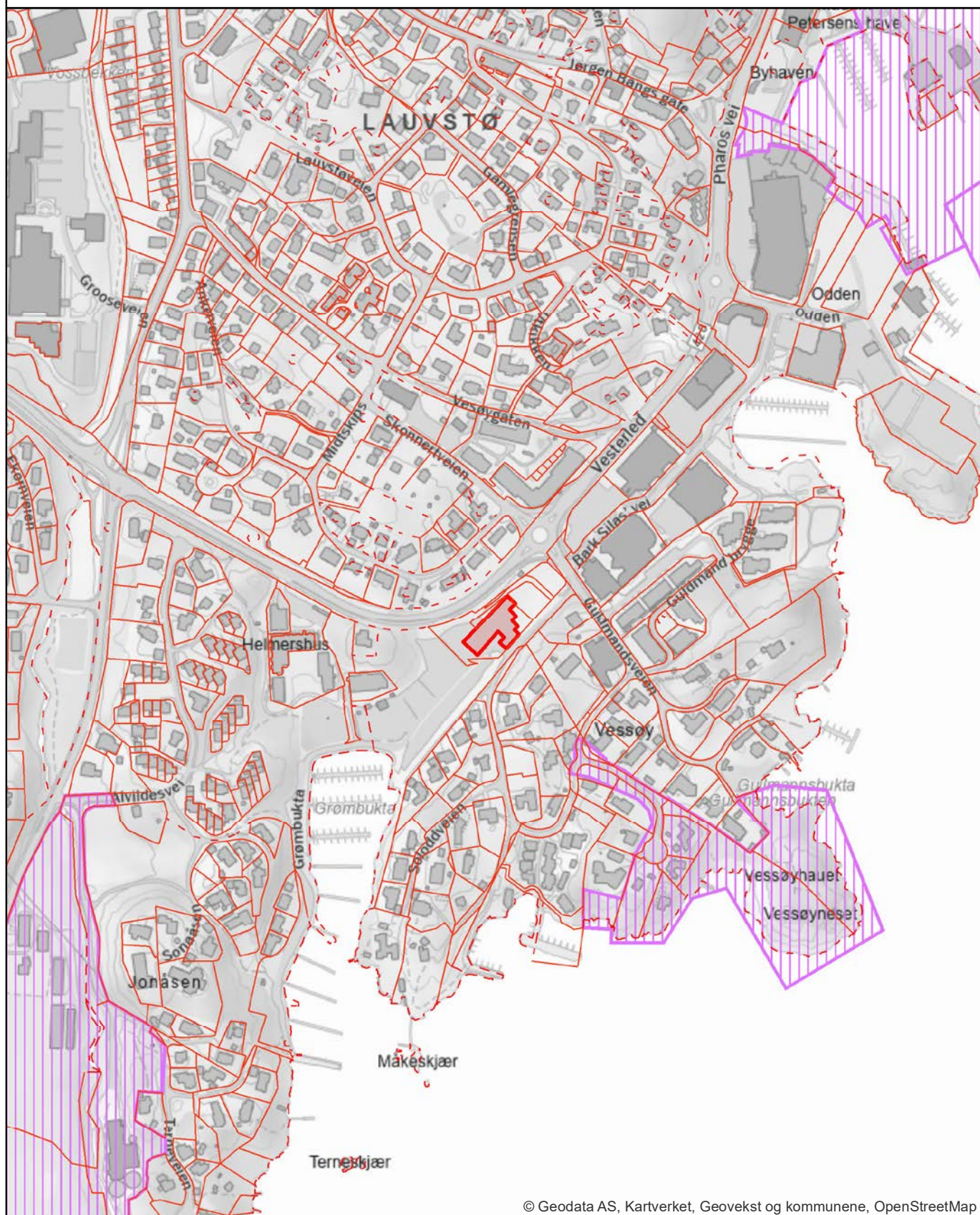
Plannavn: Detaljregulering for Vessøy gnr. 200, bnr 220

Målestokk: 1:5,000

Dato: 2025-02-26



Grimstad
kommune



BUDSKJEMA



Eiendom:

Guldmandsveien 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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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

CAMILLA STENBERG RIMESTAD | Eiendomsmegler | **40 40 80 31**

camilla.stenberg.rimestad@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. GRIMSTAD** | Storgaten 10 | 37

25 70 00