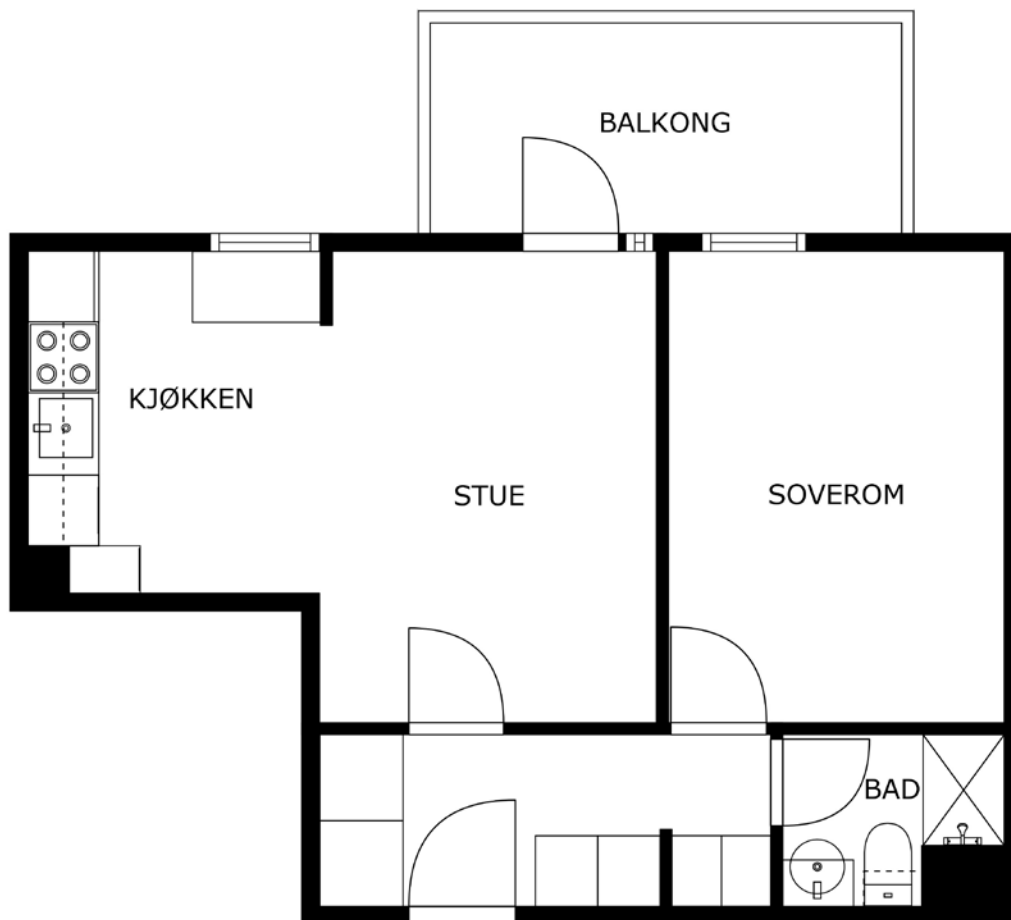


# Grooseveien 64



Prisantydning: **kr 1 990 000,-**





PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

# Leilighet med sentral beliggenhet, kort avstand til Groos, UIA og sentrum. Perfekt for studenter!

## OMRÅDE

## ADRESSE

**Grooseveien 64, 4879  
GRIMSTAD**

## Prisantydning

**kr 1 990 000,-**

Fellesgjeld: **kr 3 530,-**

Omkostninger: **kr 63 450,-**

Totalpris: **kr 2 056 980,-**

Formuesverdi: **kr 507 213,-**

Kommunale avgifter: **kr 6 343,- per år**

Eiendomskatt: **kr 1 285,-**

BRA-i: 40 m<sup>2</sup>

BRA Total: 40 m<sup>2</sup>

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1972

Soverom: 1

Etasje: 4

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 4478.6 m<sup>2</sup>



## Ørjan Mathisen

Eiendomsmegler

**458 94 972**

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

**Sørmeqleren AS, avd. Grimstad**

Storgaten 10, 4876 GRIMSTAD

37 25 70 00

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

# GROOSEVEIEN 64

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 200, bruksnummer 671, seksjonsnummer 55 i Grimstad kommune.

### Areal

BRA - i: 40 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 40 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

4. etasje

BRA-i: 40 m<sup>2</sup> Gang, Stue/kjøkken, Bad, Soverom

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Andreas Natvig den 22.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

2 roms leilighet med godt utnyttet planløsning. Lyse farger og materialvalg. Grei førstegangs-etablerer bolig, eller utleieobjekt.

Leiligheten fremstår i normal teknisk stand utfra alder. Baderom er nok det som trenger modernisering først da det er eldre løsninger der. Også modernisering utført.

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

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsakelig 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.

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

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

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

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:



#### Leilighet

#### Utvendig

#### Dører,TG2

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karm og dørsvill. - inngangsdør, aluminiumsdør med brannhemmende kvalitet. Funksjon OK. - balkongdør, pvc dør med isolerglass. 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 dørbled og karm må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Balkongdør går ikke i lås, må låses for å være lukket.

#### Tiltak

- Justering balkongdør.

#### Andre utvendige forhold,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

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

#### Innvendig

#### Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskille i betong med oppforet gulvdekke. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk. Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Tiltak

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

#### Innvendige dører,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bruksslitasje.

#### Tiltak

- Modernisering/vedlikehold evt.

#### Våtrom

#### 4 etasje > Bad

#### Generell,TG3

#### Eldre baderom.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er eldre slukløsning og ingen nyere membranløsning lik dagens standard. Det gis derav tg3 pga risiko for svikt. Fliser på gulv. Noe fall fra dør mot dusj og noe nedsenket dusjsone. Eldre sluk, denne må byttes ved neste modernisering. Fliser og malt strie på vegg. Wc, baderomsvask og dusjgarnityr. Noe sprekk i vasken. Avtrekk i rommet.

#### Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

## Kjøkken

4 etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Parkettgulv. Innredning av eldre årgang med malte fronter. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje. Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger. Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmetvikling ut over normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er montert vaskemaskin i rommet. Man ønsker helst den på våtrom slik at evt lekkasjevann vil ledes til et avløp. Det er montert lekkasjesensor som kompenserende løsning, men det gis en tg2 fordi disse må testes jevnlig.

Tiltak

- Test lekkasjesensor jevnlig.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

- Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

Avløpsrør,TG2

Avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

- Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

Elektrisk anlegg,TG2

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

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

4478.6 m<sup>2</sup>

## Tomtebeskrivelse

Fellestomt bestående av parkeringsplasser, noe grøntområder.

## Beliggenhet

Fantastisk, sjønær beliggenhet i attraktivt boligområde, ca 2 km og kun en kort sykkel tur til Grimstad sentrum.

Umiddelbar nærhet og utsikt til friområde på Groos. Groos er et meget populært med flotte badestrender og svaberg, turmuligheter, store gressarealer, lekeplass, kafé og strandvolleyballbane. Ikke langt til nærbutikken Joker i Holvika, Dahlske Videregående skole og Universitetet.

**Adkomst**

Fra sentrum følg Vesterled og ta så til venstre mot Gooseveien, følg hovedveien utover og leilighetsbygget ligger på høyre hånd.

**Bebyggelsen**

Blokkbebyggelse.

**Bygningssakkyndig**

Andreas Natvig

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

**Innhold**

Leilighet i 4. etasje med følgende planløsning:

Entré, bad, soverom, kjøkken og stue.

Kjellerbod.

**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, Komfyr og vaskemaskin.

**TV/Internett/Bredbånd**

tv og internett er inkludert i fellesutgifter.

**Parkering**

Det medfølger utvendig biloppstillingsplass.

**Forsikringsselskap**

If

**Polisnummer**

SP2562825

**Diverse**

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

**ENERGI****Oppvarming**

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

**Energikarakter**

Ikke angitt

---

**Energifarge**

Ikke angitt

**Info energiklasse**

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

**ØKONOMI****Kommunale avgifter**

Kr 6 343

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 3 119,-.

**Eiendomsskatt**

Kr 1 285

**Eiendomsskatt år**

2024

**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten på kr. 1 285,- er inkludert i de kommunale avgiftene på kr. 6 343,-

**Formuesverdi primær**

Kr 507 213

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 927 409

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**

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

**BOENHETEN****Eierbrøk**

43/2595

**Felleskostnader inkluderer**

Strøm, tv/internett, forsikring bygg, vask fellesarealer, brøyting, serviceavtaler brann og el, regnskap og revisjon

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 580

---



**Andel Fellesgjeld**

Kr 3 530

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

23.08.2024

**Kommentar fellesgjeld**

Låne giver: Groos Bolig AS låne beløp kr.213.000, Avregnes mot felleskostnader og betales ved god likviditet

**Andel fellesformue**

Kr 5 087

**Andel fellesformue dato**

23.08.2024

**SAMEIET****Sameienavn**

Grooshaven Sameie

**Organisasjonsnummer**

921423969

**Om sameiet**

Sameiet består av 59 seksjoner og 1 næringsseksjon.

**Regnskap/budsjett**

Årsregnskap 2023 følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Styregodkjennelse**

Styret blir orientert om eierskifte.

**Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Hold av husdyr er tillatt i boligsameiet, dog slik at huseier forplikter seg til å følge regler for hundehold, utarbeidet av Norsk Hundeeierforbund.

Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere. Ved lufting skal husdyr føres til egnet sted og ekskrementer skal fjernes. Hunder skal alltid ledsages av fører og føres i bånd. Husdyr må ikke være alene i leiligheten hvis de bjeffer eller på annen måte er til sjenanse for andre.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

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

**FORRETNINGSFØRER****Forretningsfører**

Ellen Albrigtsen

**OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4202/200/671/55:

23.08.1972 - Dokumentnr: 3191 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:671

Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2024 - Dokumentnr: 1853843 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeglere AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

12.10.2016 - Dokumentnr: 933468 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 55

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 43/2595

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 07.12.2015. Ferdigattesten gjelder leiligheter. 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**

07.12.2015.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til 1110 - Boligbebyggelse, 1510 - Energianlegg, 1550 - Renovasjonsanlegg, 1600 - Uteoppholdsareal, 2010 - Veg, 2015 - Gang- sykkelveg, 2082 - Parkeringsplasser, 3031 - Turvei, 3040 - Friområde , tilhører reguleringsplan SiA Grooseveien 64, datert 19.5.2014. 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.

Arealplaner under arbeid: Bjønneheia renseanlegg og Grooseneset pumpestasjon, Grooseveien 64

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

---

**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

**Prisantydning**

Kr 1 990 000

**Totalpris**

Kr 2 056 980

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr. 49 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 63 450,-

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

**Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å 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](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Plus fra



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

#### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til kr 50 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 11.950,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Totalt kr 90 250,00,- 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.

#### **Selger**

Anders Skuggestøl

Berit Lilleholt Skuggestøl

#### **Oppdragsanvarlig**

Ørjan Mathisen

Eiendomsmegler

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

Tlf: 458 94 972

Sørmegleren AS, avd. Grimstad, Storgaten 10

4876 GRIMSTAD

Tlf: 372 57 000

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

#### **Salgsoppgavedato**

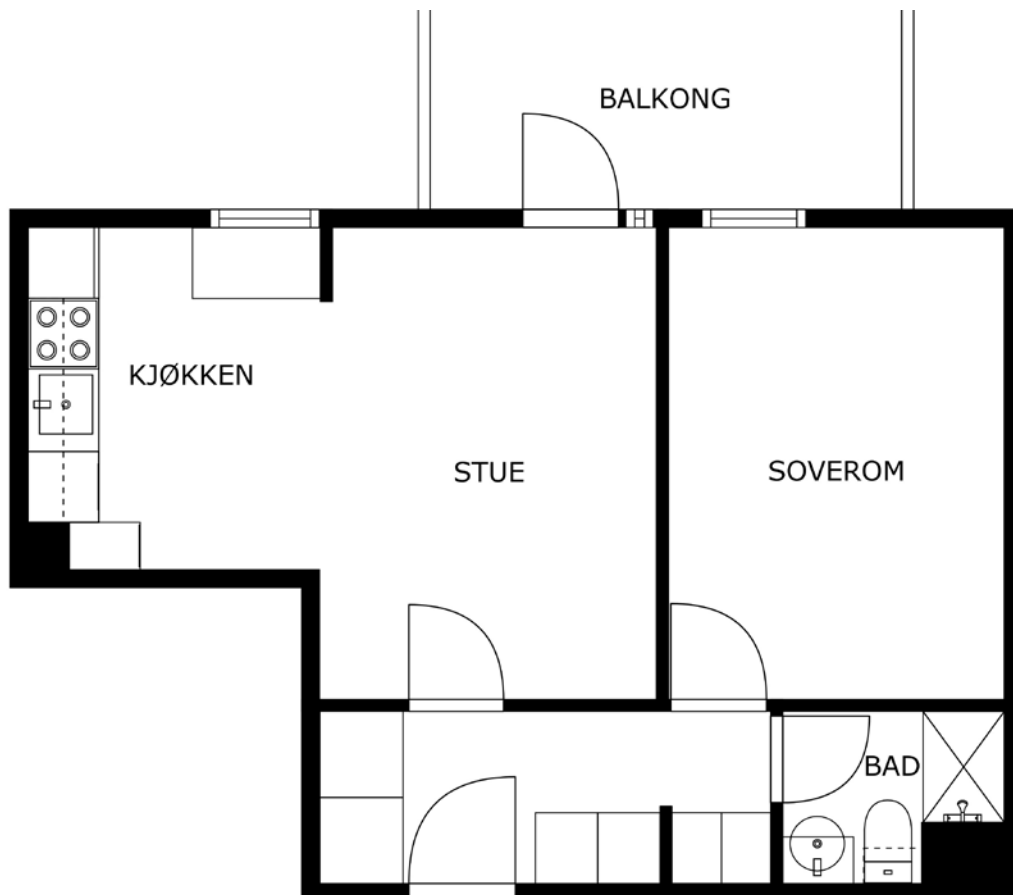
04.09.2024

---



Leiligheten ligger i byggets toppetasje og har ettermiddagssolen på balkongen.







Stue kjøkken med utgang til balkong.



Kjøkkenen med vaskemaskin.







Stue







Stort soverom med God plass til stor dobbeltseng og garderobe.



Det med følger en utvendig biloppstillingsplass.





Fellesområde.







Bilde fra Groos som ligger like ved Leilighetsbygget.



Bilde fra Groos som ligger like ved Leilighetsbygget.



# Nabolagsprofil

Grooseveien 64 - Nabolaget Groosåsen sør - vurdert av 54 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



## Offentlig transport

Grooseveien Totalt 8 ulike linjer	12 min	0.9 km
Øygårdsdalen Totalt 16 ulike linjer	23 min	1.7 km
Rise stasjon Linje R50	19 min	19.8 km
Guldsmedenga ferjekai Linje 191	21 min	20 km
Svinodden ferjekai Linje 191	22 min	21.2 km

## Skoler

Holviga barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	17 min	1.2 km
Drottningborg ungdomsskole (8-10 kl.) 172 elever, 14 klasser	15 min	1.2 km
Holviga ungdomsskole (8-10 kl.) 167 elever, 9 klasser	17 min	1.2 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	18 min	1.4 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	12 min	7.8 km

## Ladepunkt for el-bil

J.B.U Eiendomsutvikling - Teknologipa..	16 min
Universitetet i Agder P-hus, Grimstad	16 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

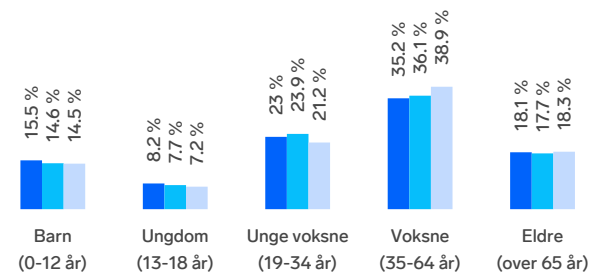
Veldig bra 85/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Groosåsen sør	858	415
Grimstad	13 647	6 988
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Askeladden Tur- og aktivitetsbgh (1-5 år)	0.1 km
Alven eventyrbarnehage i Trollvika (1-5 ...)	12 min 20 barn 0.9 km
Hokus Pokus barnehage Grimstad (1-5 ...)	16 min 115 barn 1.1 km



## Dagligvare

Joker Holvika PostNord	16 min 1.2 km
Coop Extra Grimstad Søndagsåpent	18 min 1.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 89/100

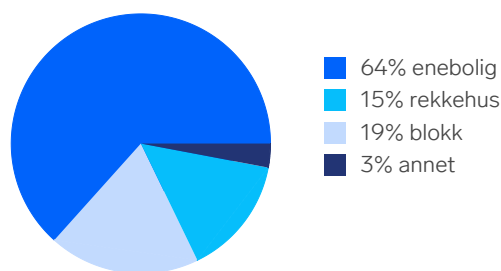
 **Trafikk**  
Lite trafikk 88/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 88/100

## Sport

-  Sonåsen Syd - Balløkke, Sandvolle... 7 min   
Ballspill 0.5 km
-  Støyderbekken nærmiljøanlegg ball... 11 min   
Ballspill 0.8 km
-  Gym36 15 min 
-  Fresh Fitness Grimstad 18 min 

## Boligmasse



«Kulturelt mangfold, hyggelige mennesker og vakre naturomgivelser»

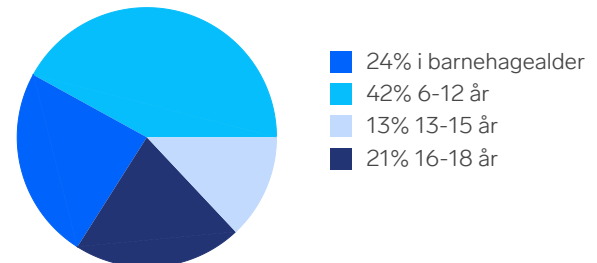
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Oddensenteret 24 min 
-  Apotek 1 Interiørgården 20 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



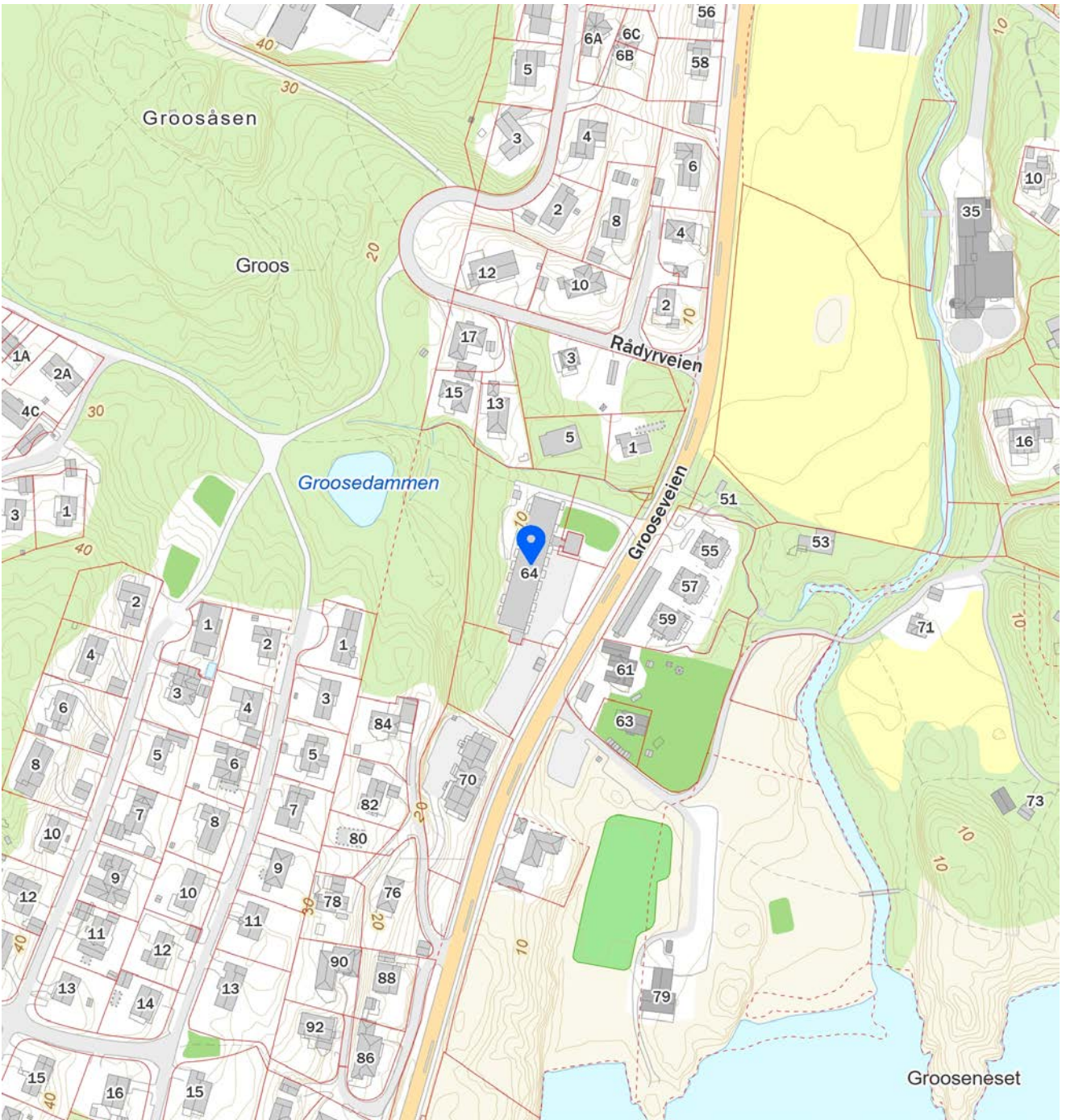
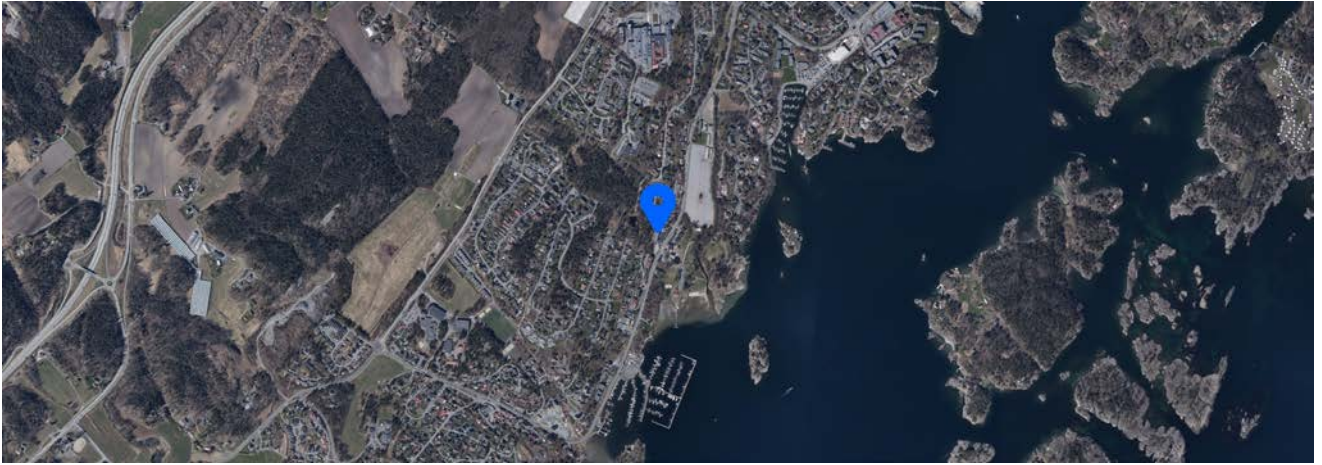
0%

44%

-  Groosåsen sør
-  Grimstad
-  Norge

## Sivilstand

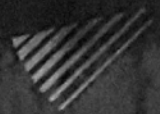
		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





## LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

Selgers initialer



# Tilstandsrapport

📍 Grooseveien 64, 4879 GRIMSTAD

📖 GRIMSTAD kommune

# gnr. 200, bnr. 671, snr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m<sup>2</sup> BRA-i: 40 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.08.2024

Rapportdato: 03.09.2024

Oppdragsnr.: 13333-3669

Referansenummer: GI2497

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



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



## Norsk takst

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



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

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

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



### Rapportansvarlig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

2 roms leilighet med godt utnyttet planløsning. Lyse farger og materialvalg. Grei førstegangs-etablerer bolig, eller utleieobjekt.

Leiligheten fremstår i normal teknisk stand utfra alder. Baderom er nok det som trenger modernisering først da det er eldre løsninger der. Også moderniseringer utført.

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

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.

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

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

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

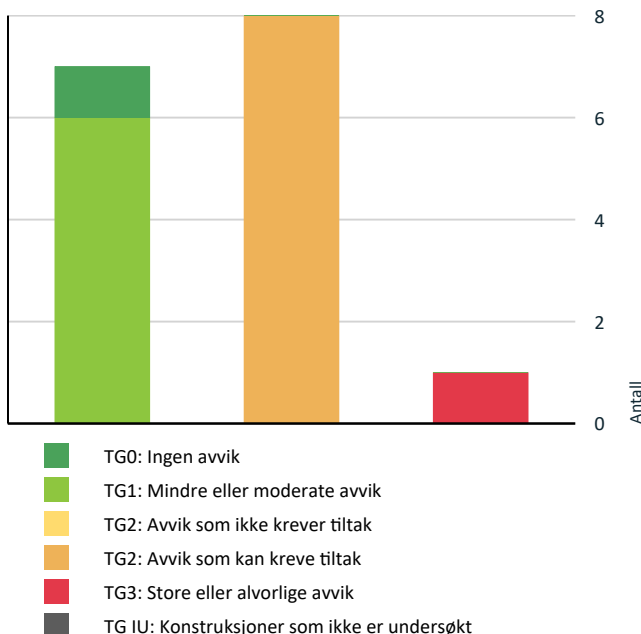
[Gå til side](#)

## Leilighet

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

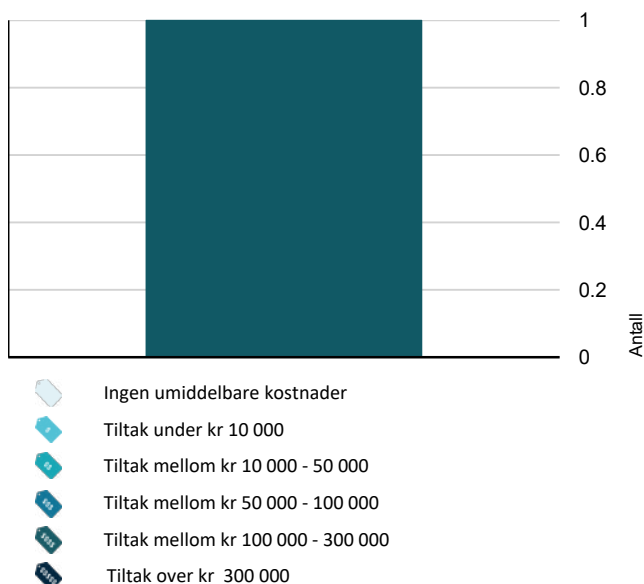
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

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

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.

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 4 etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Kjøkken > 4 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Anvendelse**  
Ubebodd

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

PVC vinduer med isolerglass. Funksjon OK. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

### TG 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.  
- inngangsdør, aluminiumsdør med brannhemmende kvalitet. Funksjon OK.  
- balkongdør, pvc dør med isolerglass.

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 dørbled og karmen må forventes.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Balkongdør går ikke i lås, må låses for å være lukket.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Justering balkongdør.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stålkonstruksjon med aluminiumsgulvplater. Rekkverk glass og rustfritt stål, ok høyde.



### TG 2 Andre utvendige forhold

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

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 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong med oppforet gulvdekke.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

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

**Vurdering av avvik:**

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**

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

### TG 1 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 2 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering/vedlikehold evt.



## VÅTROM

### 4 ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Eldre badrom.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er eldre slukløsning og ingen nyere membranløsning lik dagens standard. Det gis derav tg3 pga risiko for svikt.

Fliser på gulv. Noe fall fra dør mot dusj og noe nedsenket dusjsone. Eldre sluk, denne må byttes ved neste modernisering.

Fliser og malt strie på vegg.

Wc, baderomsvask og dusjgarnityr. Noe sprekk i vasken.

Avtrekk i rommet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Sprekk i vask.

### 4 ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på badrom, 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

### 4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning av eldre årgang med malte fronter. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert vaskemaskin i rommet. Man ønsker helst den på våtrom slik at evt lekkasjevann vil ledes til et avløp. Det er montert lekkasjesensor som kompenserende løsning, men det gis en tg2 fordi disse må testes jevnlig.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Test lekkasjesensor jevnlig.



### 4 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 2 Vannledninger

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

#### TG 2 Avløpsrør

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

Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

#### TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

Automatsikringer i felles gang.

## 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.  
**Ukjent.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

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

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

Det anbefales på eldre anlegg å kontakte egen takstmann som er fagkyndig og kan lage egen rapport på el. anlegget.



## TG 1 Branntekniske forhold

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

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

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

# 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.



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Inngangsetasje		1		1	
4 etasje	40			40	6
<b>SUM</b>	<b>40</b>	<b>1</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>41</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

### 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 byggeteknisk 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	40	1



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2024	Andreas Natvig	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	200	671		55	4478 m <sup>2</sup>	Ref eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Grooseveien 64

### Hjemmelshaver

Skuggestøl Anders, Skuggestøl Berit Lilleholt

### Kommentar

Størrelse på tomt er felles for sameiet.

## Siste hjemmelovergang

### År

2021

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.08.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

## PERSONVERN

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GI2497>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# Egenerklæring

Grooseveien 64, 4879 GRIMSTAD

30 Aug 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Grooseveien 64

Postadresse

Grooseveien 64

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?

Oktober 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Skuggestøl, Anders

Medselger

Skuggestøl, Berit Lilleholt

## 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 varmelegger eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegger 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

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 93979825

# Egenerklærings skjema

Name  
**Skuggestøl, Anders**

Date  
**2024-08-30**

Name  
**Skuggestøl, Berit Lilleholt**

Date  
**2024-09-02**

Identification

 Skuggestøl, Anders

Identification

 Skuggestøl, Berit Lilleholt



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Skuggestøl, Anders  
Skuggestøl, Berit Lilleholt

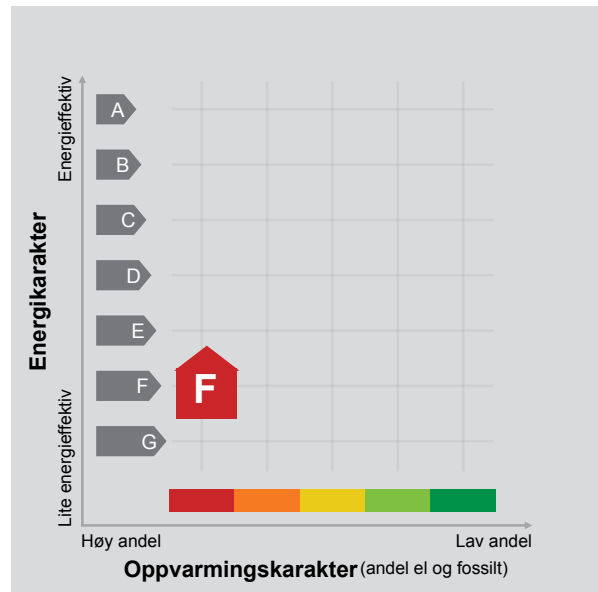
30/08-2024  
09:29:51  
02/09-2024  
08:03:44

BANKID  
BANKID



# ENERGIATTEST

Adresse	Grooseveien 64
Postnummer	4879
Sted	GRIMSTAD
Kommunenavn	Grimstad
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	671
Seksjonsnummer	55
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166755085
Bruksenhetsnummer	H0405
Merkenummer	Energiattest-2024-19346
Dato	03.09.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér 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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner

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

- Redusér innnetemperaturen
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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


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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1974
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	44
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	4
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen


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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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. Montér 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

### **Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### **Tiltak 14: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

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

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer**

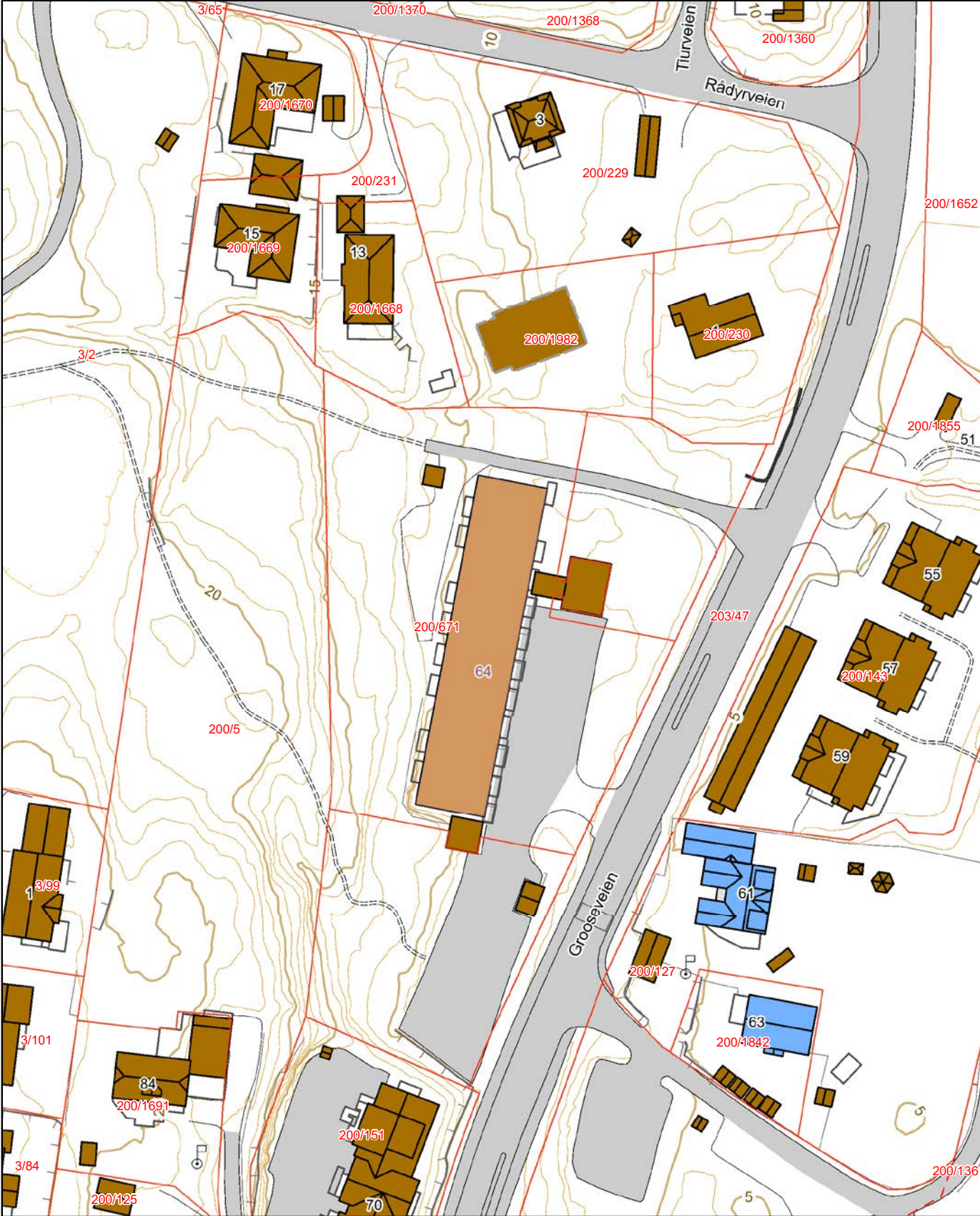
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

# Oversiktskart

Adresse: Grooseveien 64, 4879 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/671/0/55



Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 7401 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-08-23



# Matrikkelkart



Grimstad  
kommune

Adresse: Grooseveien 64, 4879 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/671/0/55

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 7401 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-08-23

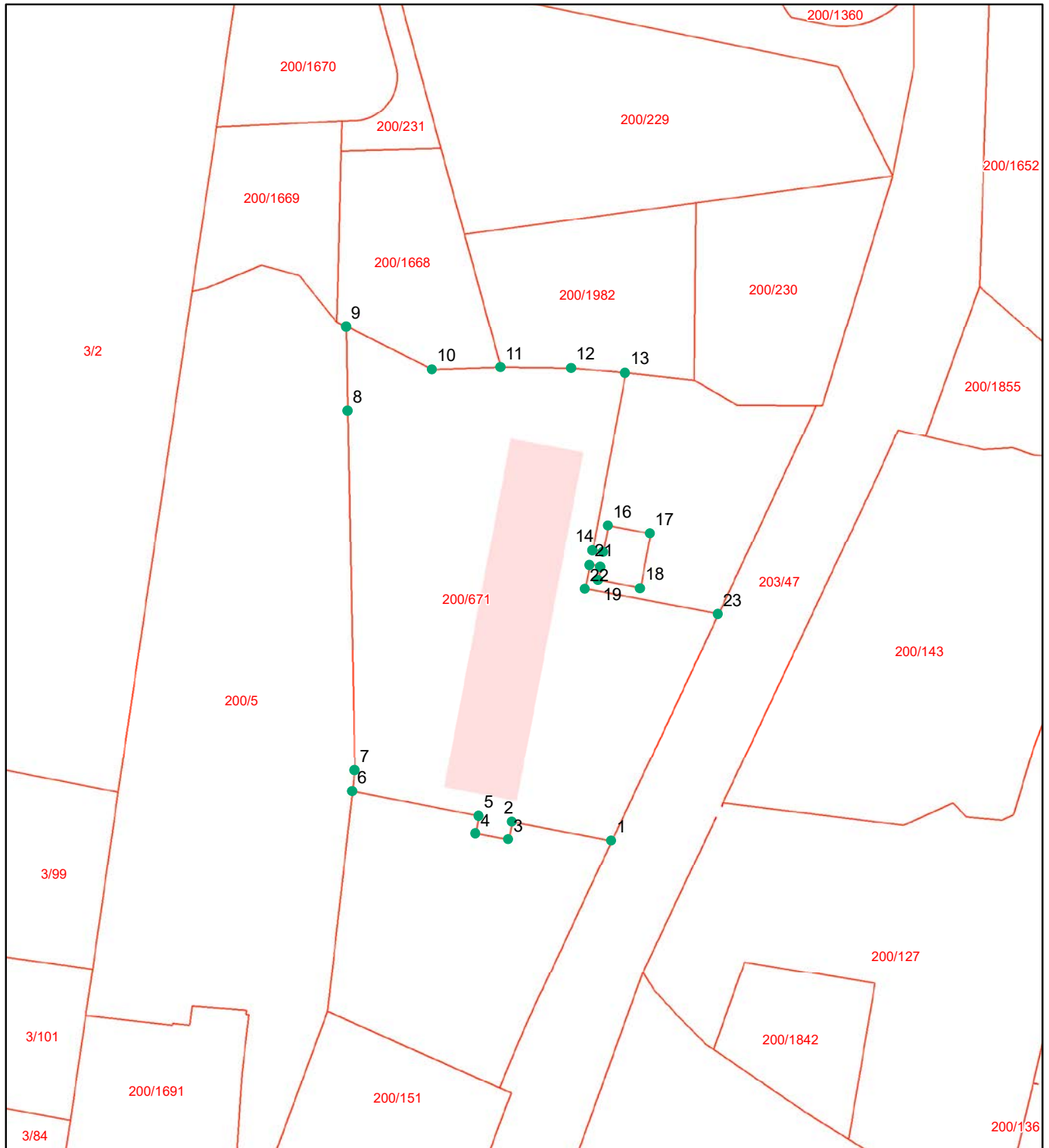


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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

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

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





## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
4478.6		EUREF89 UTM Sone 32

# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 23.8.2024

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6465313.45697	475346.630285	Ikke spesifisert	18.64	Umerket		Beregnet	10	0
2	6465316.93284	475328.348652	Mur	3.29	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6465313.70082	475327.735788	Mur	6.17	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6465314.85276	475321.679258	Mur	3.3	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6465318.08567	475322.302066	Ikke spesifisert	23.69	Umerket		Beregnet	10	0
6	6465322.51215	475299.074392	Ikke spesifisert	3.91	Umerket		Beregnet	10	0
7	6465326.38974	475299.509225	Ikke spesifisert	66.01	Umerket		Terrengmålt	13	0
8	6465392.26678	475298.255545	Ikke spesifisert	15.45	Umerket		Terrengmålt	13	0
9	6465407.68513	475297.958472	Ikke spesifisert	17.62	Umerket		Terrengmålt	13	0
10	6465399.86379	475313.71231	Ikke spesifisert	12.63	Umerket		Terrengmålt	13	0
11	6465400.24894	475326.306409	Ikke spesifisert	12.91	Umerket		Terrengmålt	13	0
12	6465400.12935	475339.196236	Ikke spesifisert	10.01	Umerket		Terrengmålt	13	0
13	6465399.26649	475349.155788	Ikke spesifisert	33.13	Umerket		Beregnet	10	0
14	6465366.76182	475343.093775	Ikke spesifisert	2	Umerket		Beregnet	10	0
15	6465366.38665	475345.061717	Ikke spesifisert	4.93	Umerket		Beregnet	10	0
16	6465371.21799	475345.962461	Ikke spesifisert	7.9	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6465369.7464	475353.711354	Ikke spesifisert	10.21	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6465359.72861	475351.861459	Ikke spesifisert	7.92	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6465361.18847	475344.093569	Ikke spesifisert	2.51	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6465363.65519	475344.554407	Ikke spesifisert	2	Umerket		Beregnet	10	0
21	6465364.03036	475342.586465	Ikke spesifisert	4.52	Umerket		Beregnet	10	0
22	6465359.59659	475341.7604	Ikke spesifisert	24.84	Umerket		Beregnet	10	0

side: 2

# Grensepunkt rapport

Rapportdato : 23.8.2024

---

23	6465355.02206	475366.133892	Ikke spesifisert	46	Umerket	Beregnet	10	0
----	---------------	---------------	------------------	----	---------	----------	----	---

side: 3

## Matrikkelrapport for Seksjon 4202-200/671/0/55

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	12.10.2016	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	07.10.2021	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

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

### Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
BERIT LILLEHOLT SKUGGESTØL		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ANDERS SKUGGESTØL		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

### Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	09.09.2016	04.10.2016	185/16	

### Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
166755085	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk

#### Bygning 166755085: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	60	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>



### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		20.02.2009

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0405	0.0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H03	18	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	18	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	6	0.0	0.0	0.0	0.0
H04	18	0.0	0.0	0.0	0.0

### Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Grooseveien	64		4879 GRIMSTAD

## Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-200/671/0

Bruksnavn	GROOSEVEIEN 64	Beregnet areal	4 478.6
Etablert dato	23.08.1972	Historisk oppgitt areal	7 408.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

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

## Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
OP - Oppmålingsforretning	09.06.2020	10.06.2020	20/4433	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	04.10.2016	04.10.2016	185/16	
SE - Seksjonering	09.09.2016	04.10.2016	185/16	
DL - Kart- og delingsforretning	23.08.1972		M 2489	

## Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		4 478.6	

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
166755093	0	181 - Garasjeuthus annekst til bolig	TB - Tatt i bruk

### Bygning 166755093: 181 - Garasjeuthus annekst til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		20.02.2009

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

### Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Grooseveien	64		4879 GRIMSTAD

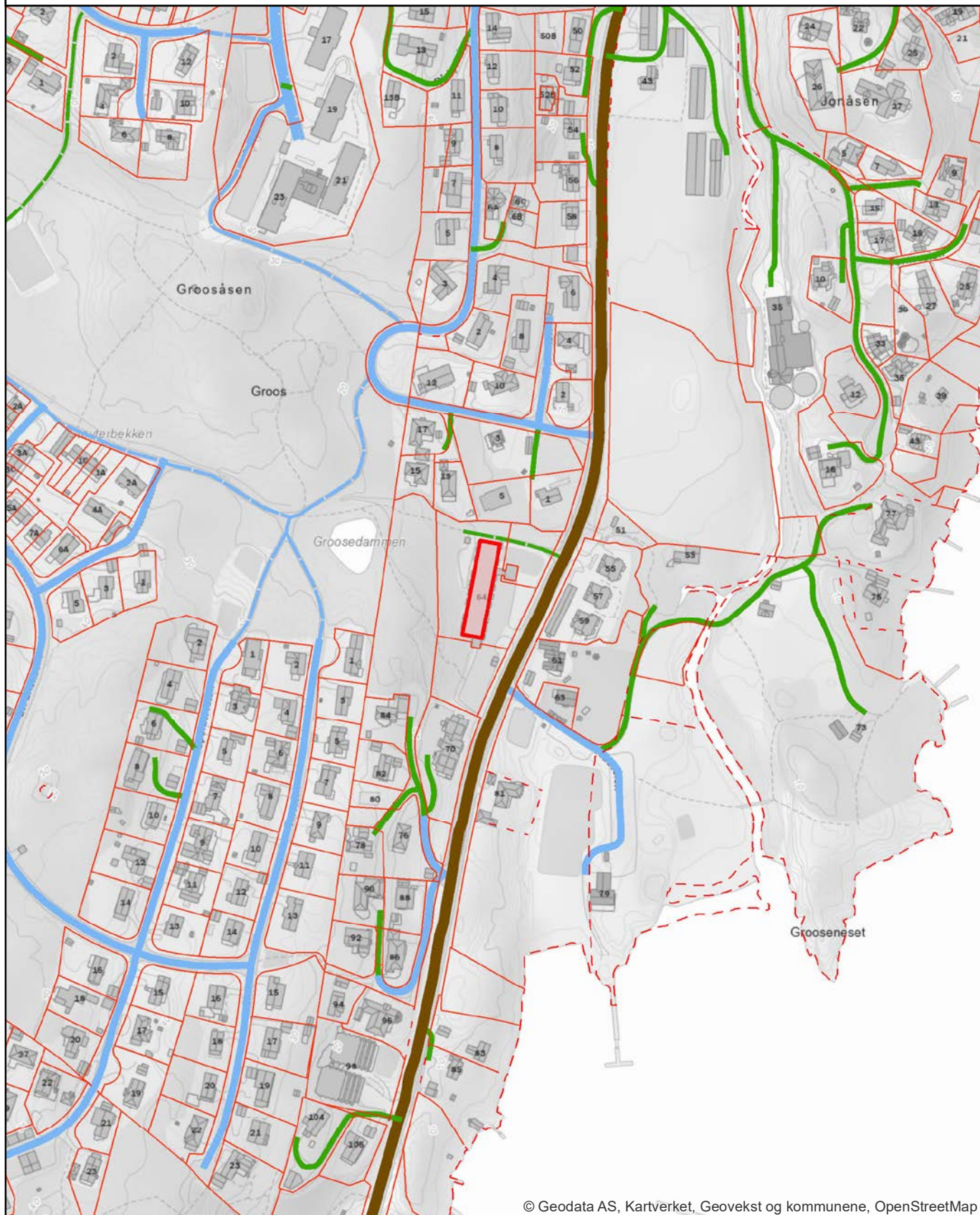
# Veikart

Adresse: Grooseveien 64, 4879 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/671/0/55



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:3,500  
Areal: 7401 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-08-23





## Tegnforklaring - Veikart

### VNR\_VEGKATEGORI, VNR\_VEGSTATUS

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

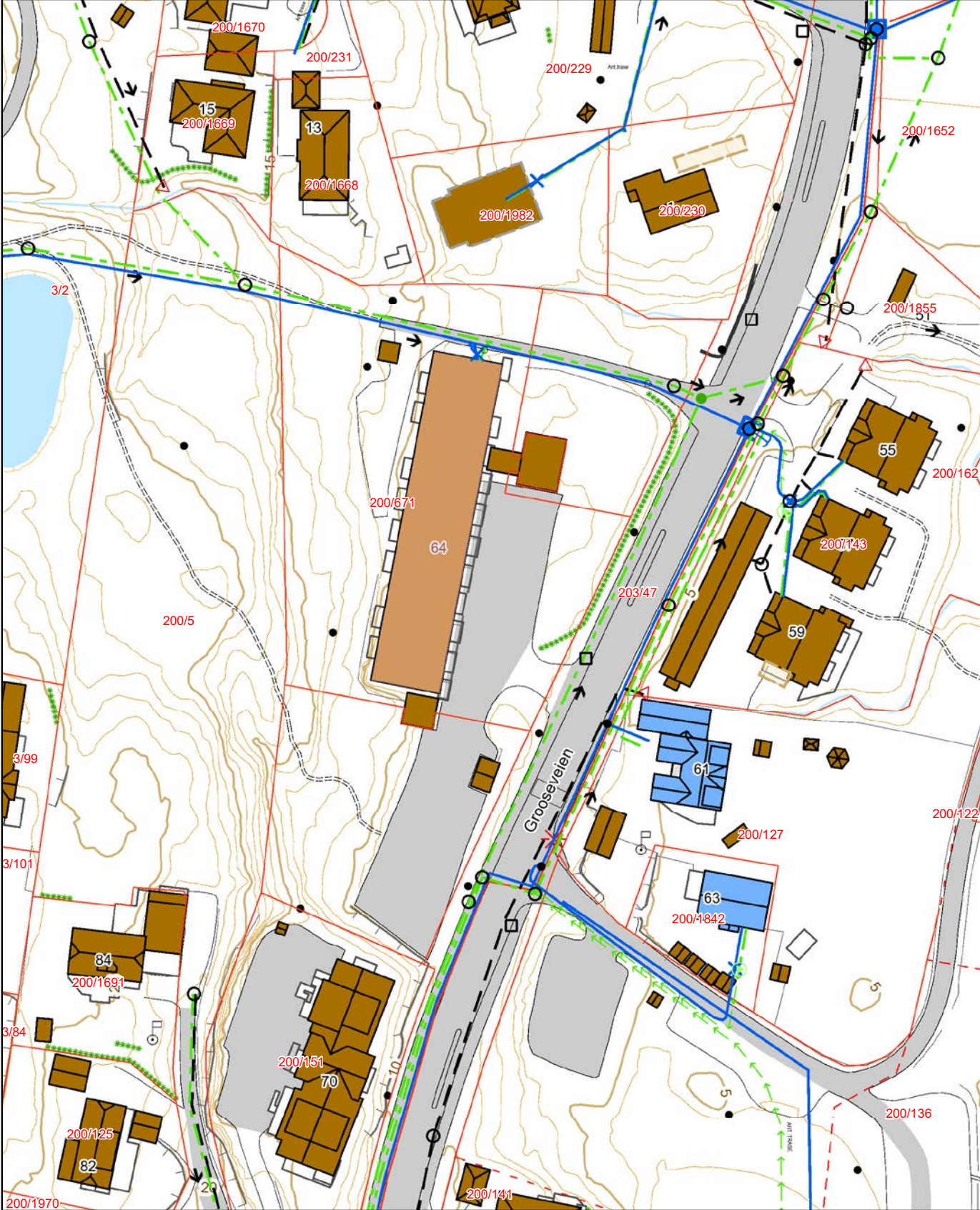
# Ledningskart

Adresse: Grooseveien 64, 4879 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/671/0/55



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 7401 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-08-23









# Tegnforklaring - Ledningskart

## Eiendomsgrenser

### noyaktighet

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

## Vann og avløp

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



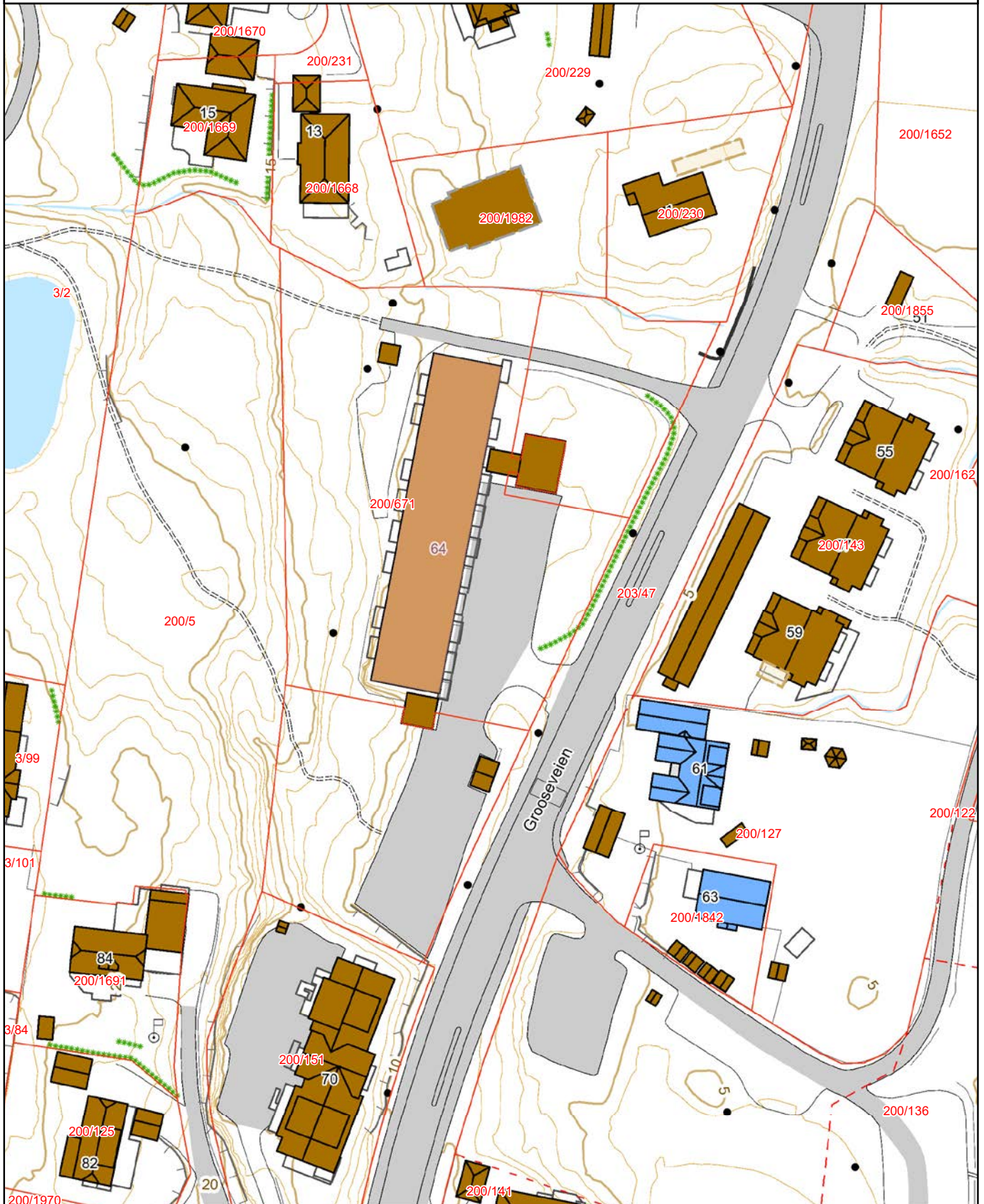
# Grunnkart

Adresse: Grooseveien 64, 4879 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/671/0/55



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 7401 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-08-23



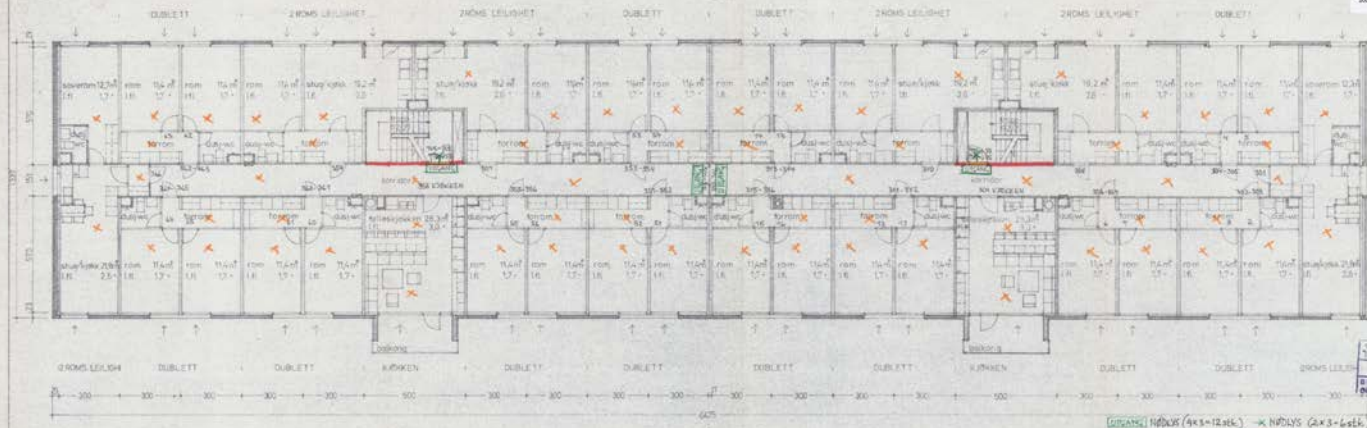
## Tegnforklaring - Grunnkart

### Eiendomsgrenser

#### noyaktighet

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

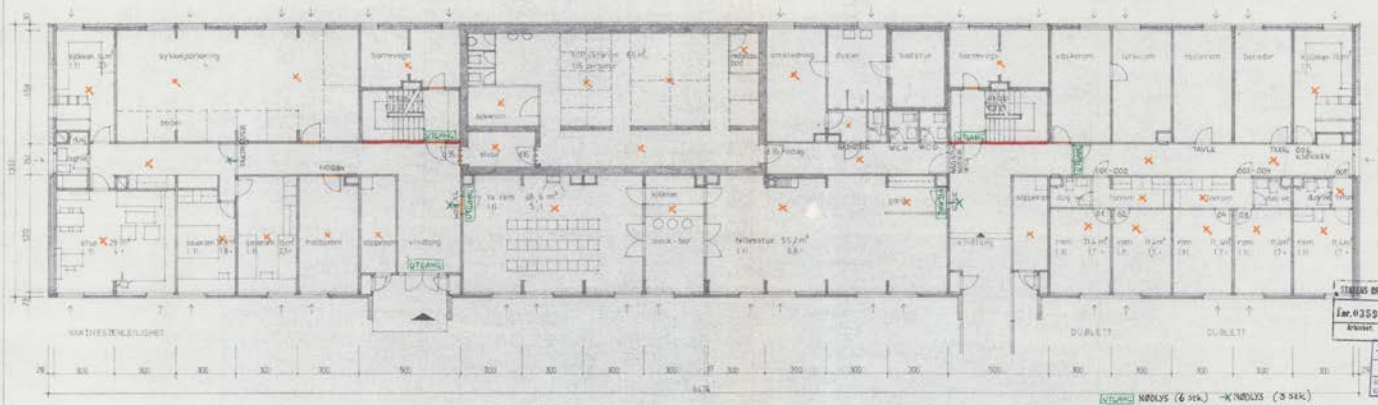




STATENS BRANNPESJLER  
Lar. 03552 70.12.74  
Arkitekt: Larklak Ann

1 0.017. 017  
REV. 0  
Dato: 01

LEGENDE:  
GULVANSI HØDDE (4x3=12stk) - X HØDDE (4x3=6stk)  
VEGG BR.KL. A 40 - DR. BR.KL. B30  
AUT. BRANNHELDER (4x stk x 3 døg. 192 stk)  
tegn nr. ELEVHEIM PÅ GROOS, S.O.T.S. GRIMSTAD  
103  
plan 3 etg 2. etg og 1. etg  
AVDELINGSBESKRIVELSE:  
SOLD HÅR | norstein & v.b. nicolaysen arkitekter mfl. oslo



STANDARD BRANNPESLER  
 Far. 93592 24.12.74  
 Kjøper: Laksenhus

1 0 017 1974  
 1/10 1/10 1/10 1/10

X NR015 (6 sek) - X NR015 (3 sek)  
— VEGG BR KL. A 60 — DØR B 30  
X AUTOMATISK BRANNHELDER (G 475 34 844)

tegn nr ELEVHEIM PÅ GROOS, SO.T.S. GRIMSTAD  
 plan underetg  
 arkitekt: norstein & v.b. nicolaysen arkitekter m.no. oslo



Grimstad  
kommune

## Delegert vedtak

Tomstad AS  
Lillesandsveien 15B  
4876 GRIMSTAD

	Møtedato:	Saksnr.
Delegasjonssak for teknisk utvalg	07.12.2015	887/15

Avgjøres av:	Enhet: Byggesaksenheten	Arkivsaknr.:	Arkivkode:
	Saksbeh.: Thor Berg-Larsen	2015/2147	200/671

### 200/671 - Grooseveien 64 - Ferdigattest - leiligheter - Groos Bolig AS

Gnr. 200	Bnr. 671	Adresse:	Grooseveien 64, 4879 Grimstad
Tiltakshaver:	Groos Bolig AS	Adresse:	Molland 50, 4887 Grimstad
Søker:	Tomstad AS	Adresse:	Lillesandsveien 15B, 4876 Grimstad
Tiltakstype:	Bruksendring	Tiltaksart:	Leiligheter

#### Vedtak:

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan og bygningslovens (pbl) § 21-10 og saksbehandlingsforskriften (SAK 10) § 8-1, ferdigattest for bruksendring til leiligheter, utstedt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt 03.12.2015 fra Tomstad AS, jfr. pbl med tilhørende forskrifter.

---

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 28.10.2013

#### Opplysning:

Tiltaket eller del av denne må ikke tas i bruk til annet formål en det tillatelsen forutsetter, da bruksendring krever særskilt godkjenning. jfr.§ 20 – 1.

#### Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Med vennlig hilsen

Thor Berg-Larsen  
Fagansvarlig byggesaksenheten

Kai Fagervik  
Enhetsleder byggesaksenheten



GRIMSTAD  
diktet av by



Sykkelby

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

E-post: [postmottak@grimstad.kommune.no](mailto:postmottak@grimstad.kommune.no)  
Org.nr.: 864 964 702  
[www.grimstad.kommune.no](http://www.grimstad.kommune.no)

## **ORIENTERING OM KLAGEADGANG**

### **Klageorgan:**

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

### **Klageadressat:**

Klagen skal stiles til Fylkesmannen i Aust-Agder, men sendes til Grimstad kommune, Forvaltningstjenesten, Postboks 123, 4891 Grimstad. Besøksadresse: Arendalsveien 23.

### **Klagefrist:**

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

### **Innholdet i klagen:**

Du må presisere/oppgi:

Hvilket vedtak du klager over, angi saksnummer.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

### **Utsetting av gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning):**

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om oppsettende virkning). Slik søknad sendes til kommunen v/Forvaltningstjenesten og begrunnes. Kommunens avgjørelse om illeggelse av oppsettende virkning eller ikke, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Fylkesmannen til ny vurdering.

### **Retten til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning:**

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven fvl. §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med kommunen v/Forvaltningstjenesten. Du vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og reglene om saksbehandlingen.

### **Kostnader ved omgjøring av vedtak:**

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten etter reglene i forvaltningsloven kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for kommunen v/Forvaltningstjenesten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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



# Arealplaner under arbeid

Adresse: Grooseveien 64, 4879 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 200/671/0/55

Planident: 281,356

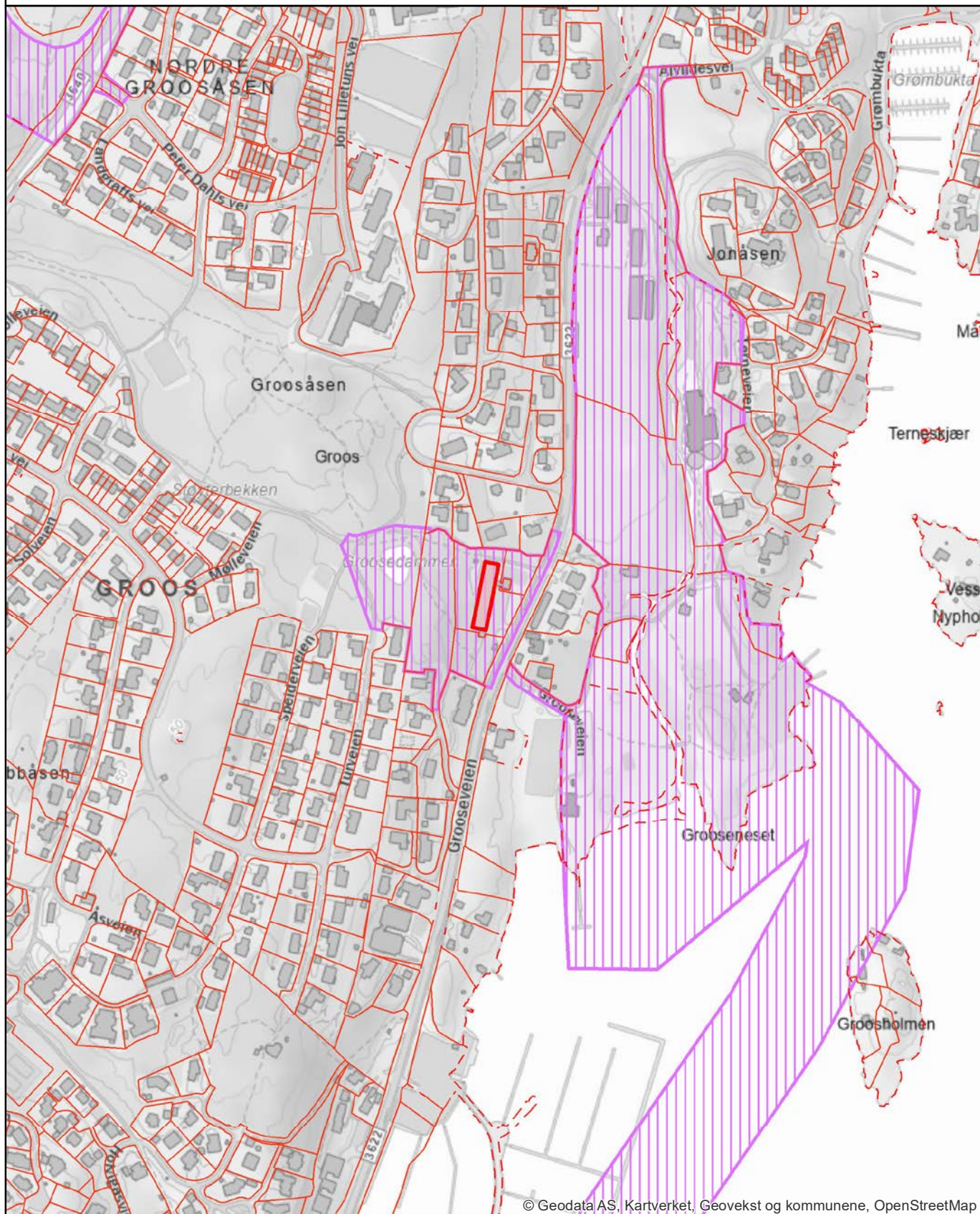
Plannavn: Bjønneheia renseanlegg og Groosneset pumpestasjon, Grooseveien 64

Målestokk: 1:5,000

Dato: 2024-08-23



Grimstad  
kommune





# Kommunedelplan

Adresse: Grooseveien 64, 4879 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 200/671/0/55

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

Formål:

Hensynssone:



Grimstad  
kommune

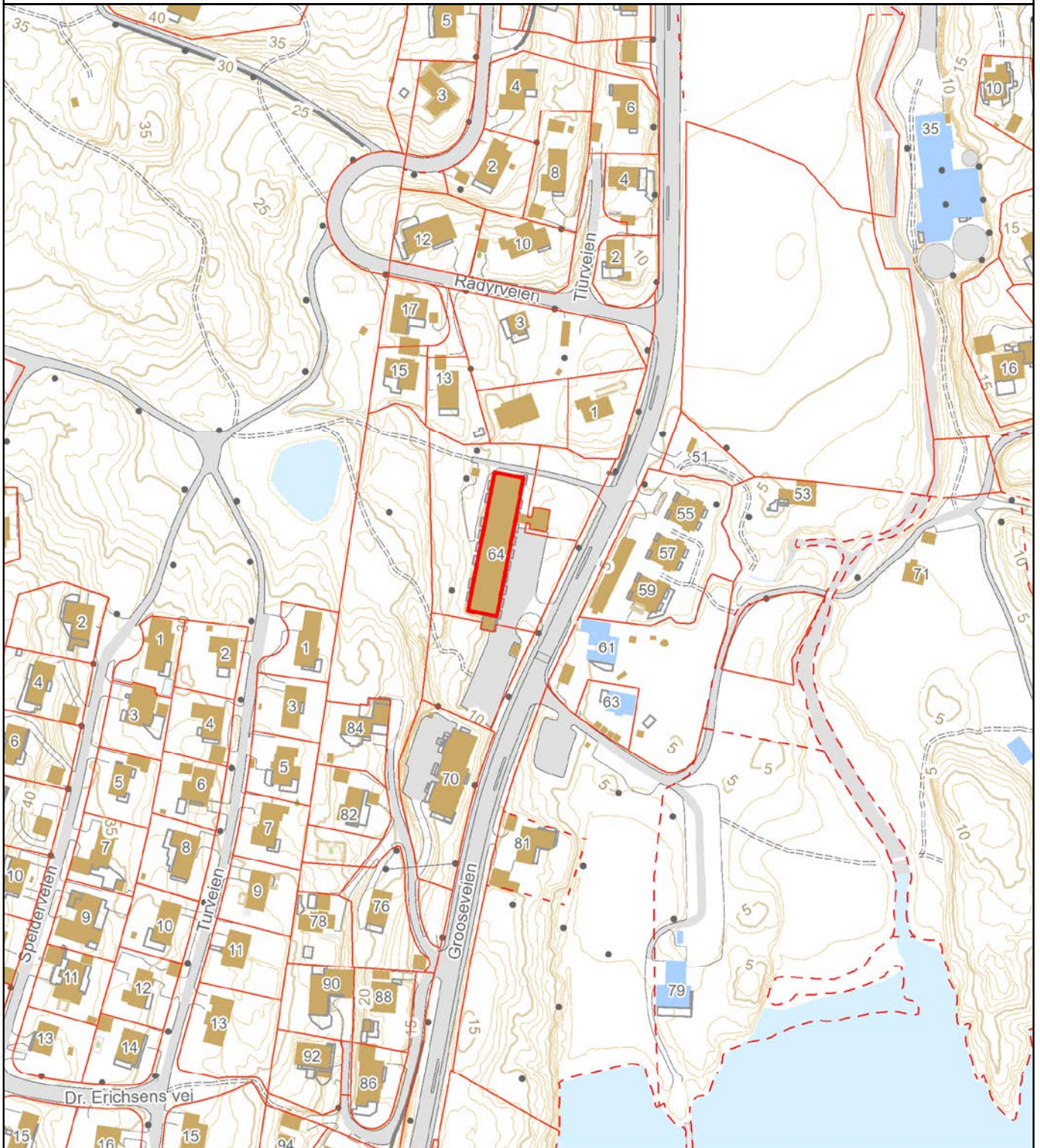
N

Målestokk:

1:2,500

Dato:

2024-08-23







# Kommuneplan

Adresse: Grooseveien 64, 4879 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 200/671/0/55

Planident:

Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019

Plannavn: Grimstad

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

Formål: Boligbebyggelse nåværende, Bruk og vern sjø, vassdr, strands nåværende, LNRF, nåv.



Grimstad  
kommune

N

Målestokk:

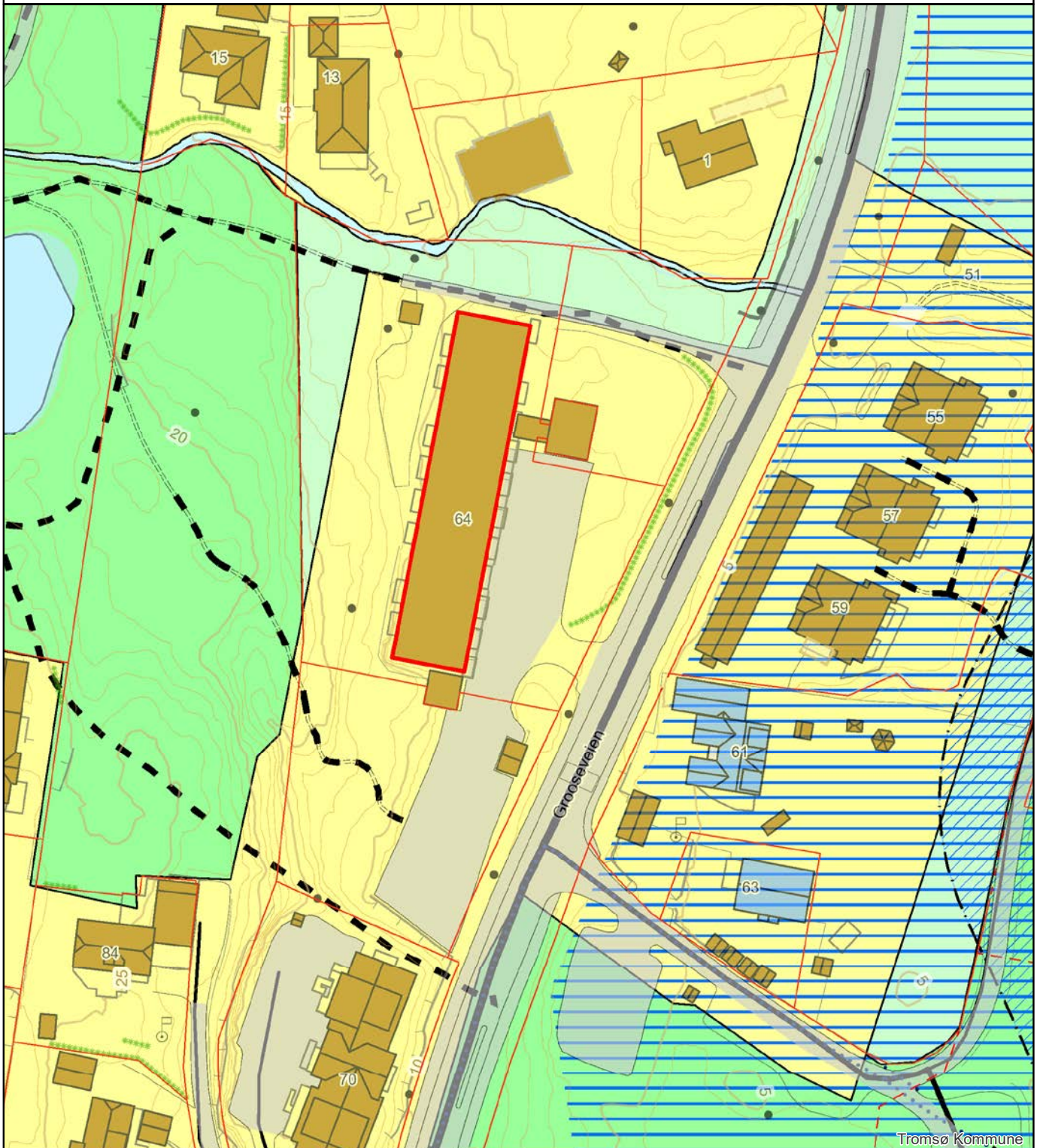
1:1,000

Dato:

2024-08-23



Hensynssone:





## Tegnforklaring -

# Kommuneplan

### KpJuridiskLinje

#### KPJURLINJE

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

### KpHensynssoneOmrade

#### presentasjon

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

### KpArealformalOmrade

#### KAO\_Presentation

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

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

# Reguleringsplan

Adresse: Grooseveien 64, 4879 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 200/671/0/55

Planident: 224

Ikrafttredelsesdato: 19.5.2014

Plannavn: SiA Grooseveien 64



Grimstad  
kommune

N

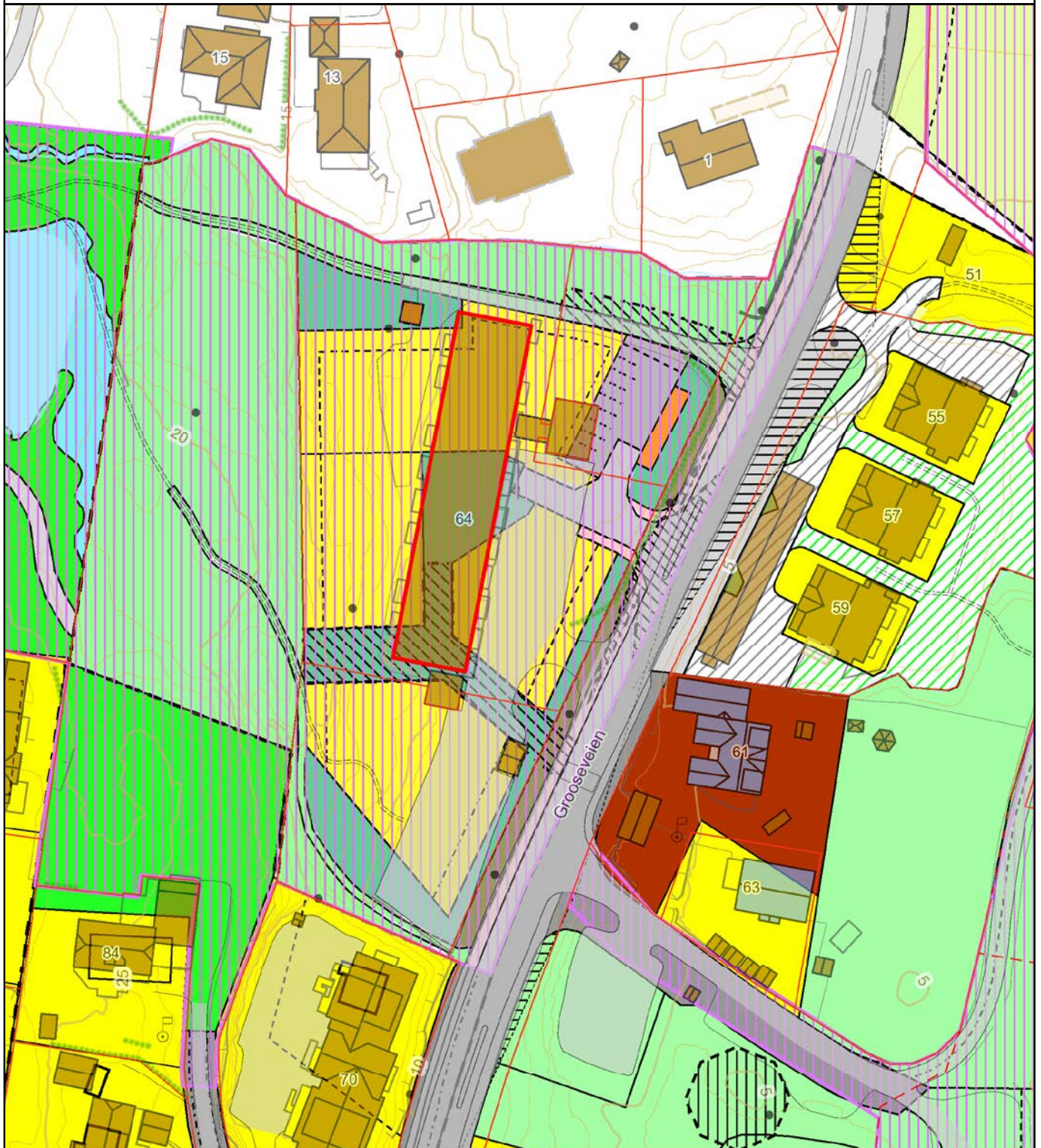
Målestokk: 1:1,000

Dato: 2024-08-23



Formål: 1110 - Boligbebyggelse, 1510 - Energianlegg, 1550 - Renovasjonsanlegg, 1600 - Uteoppholdsareal, 2010 - Veg, 2015 - Gang- sykkelveg, 2082 - Parkeringsplasser, 3031 - Turvei, 3040 - Friområde

Hensynssone: RplninfrastrukturSone









Kote 16  
Tilstrækkelig antall park plasser. Om nødvendig i park. hus

Eksisterend bygg C trenger totalt 54 park plasser plasser etter vedtekt

64  
200/671

Kote 15

Uteoppsholdsareal

Tomt B 1,8 daa  
Planlagt regulert senere for leilighetsbygg 12-20 enh  
Parkering /sykkel bod under tak

Kote 12

Rest tomt C ca 4,1 daa

Felles nedgravd avfallsstasjon For A, B og C

Felles uteoppsholdsareal

Felles leke og oppholdsareal for A, B og C

270 kvm

Tomt A 1,4 daa  
Senere planlagt regulert for nytt leilighetsbygg 6-8 leiligheter

190 kvm

10

I stedet for å bebygge B1 og B2 blir det her parkering, eksisterende bygg og så planlegges det et nybygg der Det delvis det egentlig er lagt opp til parkering

B3 brukes heller til lekeplass og uteopphold

B4 trekkes bebyggelsen tilbake så den treffer ikke byggeområdet helt

Man får bygg bort fra veien og bort fra Groosedammen

Adkomst til Groosedammen/ friområde i nord og syd ivare tatt videre uendret Eksisterende avkjørsel ivaretas uendret

Tomt A og C får tinglyst felles adkomst, oppholdsareal, lek, renovasjon og evt. nødvendig (gjeste)parkering

All hovedparkering på baksiden av eksisterende bygg samt i underetg. på nybygg. Noe gjesteparkering utenfor anser vi som fornuftig å ha i tillegg.

Groops

Dato: Revisjonen gjelder: Sign:

TILTAKSHAVER: Groos Bolig AS

PROSJEKT: 200/671 Grooseveien 64 Fradeling

TEGN: Hans Petter Gilje

GODKJ:

DATO: 10.12.15

MÅL: 1:500

TEGNINGSNR: A10-2

Alle rettigheter tilhører arkitekten all bruk er forbudt uten tillatelse fra rettighetshaver

**Gilje**

BYGGRÅDGIVNING

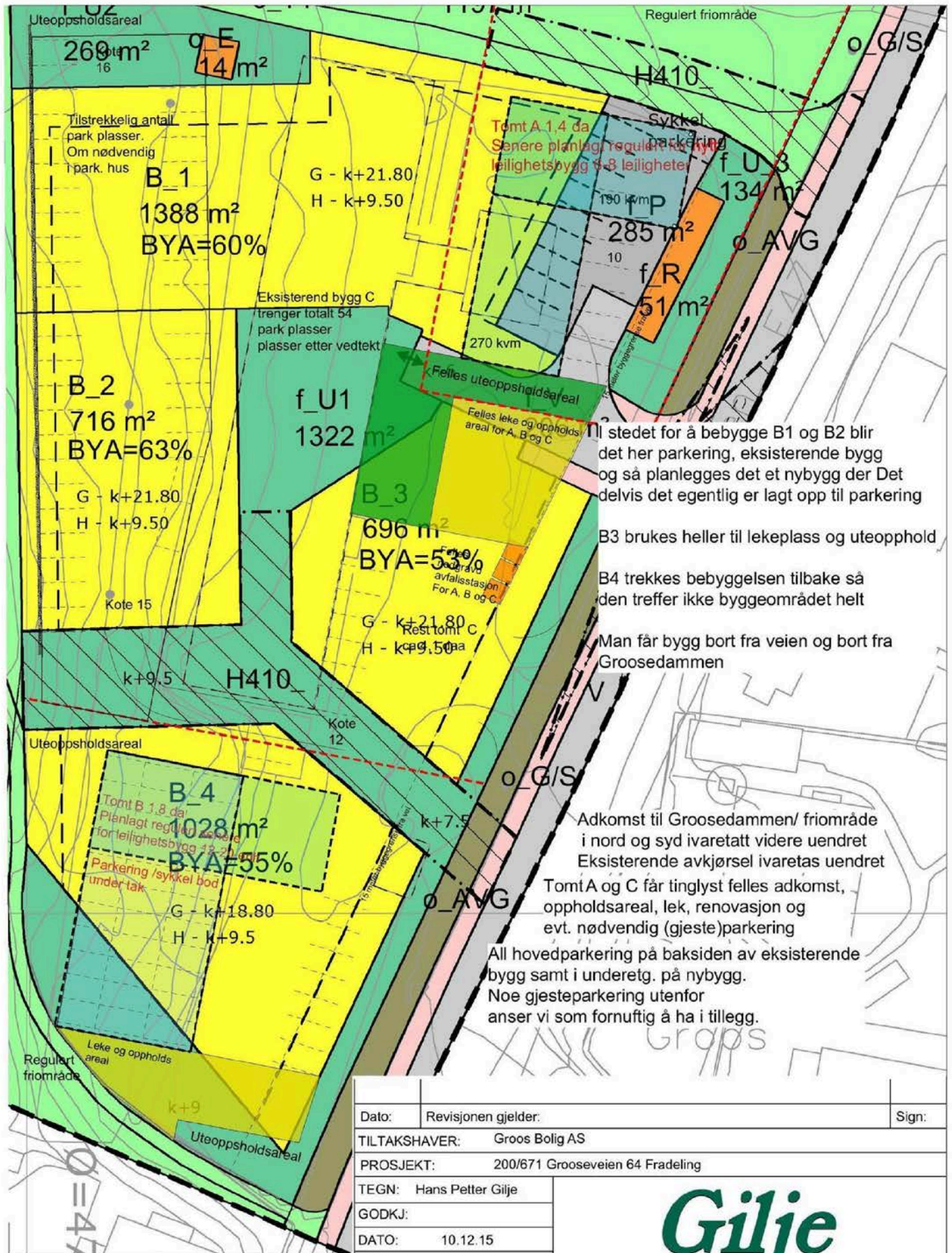
www.kgba.no • post@kgba.no • 37 04 65 00

BYGGETEKNIKK • ARKITEKTUR • VELVANN OG AVLØPSTEKNIKK • PLAN, EIENDOM OG BYGGESAK

Illustrasjonsplan

Versjonsdato: 10.05.2016





På stedet for å bebygge B1 og B2 blir det her parkering, eksisterende bygg og så planlegges det et nybygg der Det delvis det egentlig er lagt opp til parkering  
 B3 brukes heller til lekeplass og uteopphold  
 B4 trekkes bebyggelsen tilbake så den treffer ikke byggeområdet helt  
 Man får bygg bort fra veien og bort fra Groosedammen  
 Adkomst til Groosedammen/ friområde i nord og syd ivare tatt videre uendret Eksisterende avkjørsel ivaretas uendret  
 Tomt A og C får tinglyst felles adkomst, oppholdsareal, lek, renovasjon og evt. nødvendig (gjeste)parkering  
 All hovedparkering på baksiden av eksisterende bygg samt i underetg. på nybygg.  
 Noe gjesteparkering utenfor anser vi som fornuftig å ha i tillegg.

Illustrasjonsplan oppå reg. plan  
 Versjonsdato: 10.05.2016

Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
TILTAKSHAVER:	Groos Bolig AS	
PROSJEKT:	200/671 Grooseveien 64 Fradeling	
TEGN:	Hans Petter Gilje	
GODKJ:		
DATO:	10.12.15	
MÅL:1:500		
TEGNINGSNR:	A10-2	
Alle rettigheter tilhører arkitekten all bruk er forbudt uten tillatelse fra rettighetshaver		



www.kgba.no • post@kgba.no • 37 04 65 00

BYGGTEKNIKK • ARKITEKTUR • VELVANN OG AVLØPSTEKNIKK • PLAN, EIENDOM OG BYGGESAK

VEDTATT I KOMMUNESTYRET 19.05 2014  
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GROOSEVEI EN 64  
GRIMSTAD KOMMUNE

Reguleringsplanen består av disse bestemmelser + 1 plankart for bebyggelse datert 08.08. 2013 og 1 plankart for parkeringskjeller datert 08.08. 2013.

Revidert etter vedtak i kommunestyret 06.06. 2014

Revidert etter offentlig høring 08.04.2014

Revidert etter 1.gangs behandling 18.12.2013

§ 1  
GENERELT

- §1.1. Disse bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på de 2 plankartene Grooseveien 64, datert 30.01. 2013, og Grooseveien 64 under bakken, datert 30.01. 2013 i målestokk 1:500.

§ 2  
FELLESBESTEMMELSER

- §2.1. Parkeringskrav(PBL § 12-7 nr 7)
- §2.1.1. Det skal avsettes biloppstillingsplass pr. boenhet i fellesanlegg i kjeller i tråd med gjeldende kommuneplan 2011-2023. Dette skal inkludere gjesteparkering som er utendørs.
- §2.1.2. Det skal avsettes 1 oppstillingsplass for sykkel pr. boenhet. Denne kan være i fellesanlegg i kjeller.
- §2.2. Støy(PBL § 12-7 nr 12)
- §2.2.1. Det skal i byggesøknad redegjøres for tilstrekkelige støyreducerende tiltak på fasader og uteplasser for å ivareta kravene i NS 8175.
- §2.3. Forurensning/ utslipp til Støyterbekken (pbl §12-7, nr. 3)
- §2.3.1. Ved søknad om tiltak skal det avklares om tiltaket vil medføre fare for utslipp til Støyterbekken Dette gjelder også for arbeider i grunnen og utskiftning av masser i anleggsperioden. Dokumentasjon og iverksetting av tiltak (tiltaksplan) skal avklares med kommunen.
- §2.4. Universell utforming
- §2.4.1. 30 % av boenhetene og uteområdet skal være universelt utformet.

§ 3  
BEBYGGELSE OG ANLEGG

- §3.1. Grad av utnyttning
- §3.1.1. B\_1: Maksimal bebygd areal (BYA) til 60 %
- §3.1.2. B\_2: Maksimal bebygd areal (BYA) til 63 %
- §3.1.3. B\_3: Maksimal bebygd areal (BYA) til 53 %
- §3.1.4. B\_4: Maksimal bebygd areal (BYA) til 55 %
- §3.1.5. B/P\_1: Maksimal bruksareal bebygd areal (BYA) til 65 %
- §3.1.6. B/P\_2: Maksimal bruksareal bebygd areal (BYA) til 60 %
- §3.2. Krav til uteoppholdsareal
- §3.2.1. For hver boenhet skal det avsettes uteoppholdsareal i henhold til kommunens vedtekter pr 27.10. 2008 nr. 1243.
- §3.2.2. o\_F2 skal kunne medberegnes i arealberegningen for uteoppholdsareal for B\_1 - B\_4.
- §3.3. Byggegrense
- §3.3.1. Der ingen byggegrense er vist, er byggegrense sammenfallende med formålsgrense.
- §3.3.2. Det tillates utkragede balkonger inntil 1,0 m utenfor byggegrensen.



- §3.4. Høyder
- §3.4.1. Bygningenes maksimale høyde er satt til kote +21,80 for B\_1, +21,80 for B\_2, +21,80 B\_3 og +18,80 for B\_4.
- §3.4.2. Bygningenes hovedetasje er satt til kote +9,5
- §3.4.3. Bygningenes underetasje/kjeller er satt til kote +6,5.
- §3.4.4. Terrengtet innenfor uteoppholdsarealet f\_U1, skal ligge mellom kote +9,5 – 8,0.
- §3.4.5. Tilpasninger og justeringer mot gang- og sykkelvei, ved overganger mot terreng, langs fasader og ved innganger tillates.
- §3.5. Byggeområde for leilighetsbygg, B\_1
- §3.5.1. Innenfor planområdet skal det oppføres leiligheter.
- §3.5.2. 3 og 4. etasje skal være tilbaketrukket minimum 4 meter pr. etasje mot Grooseveien.
- §3.6. Byggeområde for leilighetsbygg, B\_2
- §3.6.1. Innenfor planområdet skal det oppføres leiligheter.
- §3.6.2. 3 og 4. etasje skal være tilbaketrukket minimum 6 meter pr. etasje fra syd mot nord.
- §3.7. Byggeområde for leilighetsbygg, B\_3
- §3.7.1. Innenfor planområdet skal det oppføres leiligheter.
- §3.7.2. 3 og 4. etasje skal være tilbaketrukket minimum 2 meter pr. etasje mot Grooseveien og 4 etasje minimum 4 meter fra syd mot nord.
- §3.8. Byggeområde for leilighetsbygg, B\_4
- §3.8.1. Innenfor planområdet skal det oppføres leiligheter.
- §3.8.2. 3. etasje skal være tilbaketrukket minimum 3 meter mot Grooseveien og minimum 1,5 meter mot sør og nord.
- §3.9. Kombinert formål bolig og parkring, B/ P\_1- B/ P\_2
- §3.9.1. Innenfor formålet er det tillatt å etablere leiligheter på bakkeplan eller utnytte arealet som en del av garasjeanlegget.
- §3.9.2. Alle underetasjer skal ha et annen material enn byggets hovedvolum.
- §3.10. Garasjeanlegg for bolig, GB
- §3.10.1. Det skal etableres et parkeringsanlegg på bakkenivå for B\_1 – B\_4.
- §3.11. Uteoppholdsarealer, f\_U1 – U3.
- §3.11.1. f\_U1 – U3 skal være felles for alle boligene i B\_1- B\_4.
- §3.11.2. Det tillates å opprette luftesjakter til parkeringskjeller innenfor f\_U1.
- §3.11.3. Adkomst til trafo skal kunne skje over f\_U2.
- §3.11.4. Det skal plasseres en sandlekeplass innenfor f\_U1. Sandlekeplass skal ha et areal på minimum 50 m<sup>2</sup>.
- §3.12. Tekniske installasjoner
- §3.12.1. Tekniske installasjoner på tak tillates, inntil 1,5 meter over maksimal takhøyde.
- §3.12.2. Tekniske installasjoner skal i størst mulig grad samles og innebygges.
- §3.12.3. Tekniske installasjoner skal ikke overstige 20 % av takets totale areal.
- §3.12.4. Det er tillatt å etablere et rekkverk langs ytterkant av tak der det skal være terrasser.
- §3.13. Estetiske forhold (pbl § 12-7 nr 1)
- §3.13.1. Fargesetting, form og materialbruk på nybygget skal være varierende slik at fasadeuttrykket blir varierende.
- §3.13.2. Øvre etasje i alle bygg skal ha en mørkere farge enn resterende bygg.
- §3.13.3. Byggets fasader skal ha farge- og materialvariasjon, minimum to forskjellige farger. Dette skal redegjøres for og godkjennes i forbindelse med søknad om rammetillatelse.
- §3.13.4. Nybygget skal ha flatt tak. Alle takflater skal være i en mørk farge.
- §3.14. Terrengtilpasning (pbl §12-7, nr.1)
- §3.14.1. Byggeområdenes planeringsnivå fremgår av plankartet og gjelder innenfor angitte byggegrenser eller regulerte høyder. Mindre justering av planeringsnivå mht. avrenning og tilpasning til omkringliggende terreng i randsonen, tillates.
- §3.14.2. Fyllinger skal arronderes som naturlig terreng og nødvendig støttemurer skal utformes i naturstein.

#### § 4

##### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 12-5, nr. 2

- §4.1. Teknisk plan
- §4.1.1. Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp samt håndtering av overvann, skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.
- §4.1.2. Tekniske planer for nytt kryss skal være godkjent av Statens Vegvesen.
- §4.2. Teknisk infrastruktur (PBL § 12-7 nr. 1 og 4)
- §4.2.1. All teknisk infrastruktur som EL- forsyning, tele, bredbånd m.m. skal legges som jordkabel i bakken.
- §4.2.2. Innenfor formålene B\_1-B\_4 og f\_U1-2 skal eksisterende luftspenn fjernes og legges om i jordkabel i bakken.
- §4.3. Avfallshåndtering, f\_R
- §4.3.1. Avhentingssted for avfall er innenfor området f\_R – renovasjonsanlegg, hvor det skal etableres nedsenkede avfallscontainere. f\_R er felles for bebyggelsen innenfor planområdet.
- §4.4. Avkjørsel (pbl §12-7, nr. 1)
- §4.4.1. Det tillates avkjørsel fra Grooseveien som vist på plankartet. Utforming av kryss og frisikt skal godkjennes av Statens vegvesen.
- §4.4.2. Avkjørsel til felles parkeringskjeller er vist med pil på plankartet.
- §4.5. Parkeringsplasser over bakken (f\_P)
- §4.5.1. Det skal etableres gjesteparkering over bakken i tilknytning til hovedinngangen til leilighetene.
- §4.5.2. Parkeringsplasser for bevegelsehemmede skal etableres i tilknytning til bebyggelsen, nærmest mulig inngangene.
- §4.5.3. Det skal etableres sykkelparkering over bakken i tilknytning til parkeringsområdet.
- §4.6. Annen veggrunn, o\_AVG
- §4.6.1. Arealet skal opparbeides som et gørentområde og være en buffer mellom Grooseveien og byggeområdene.

#### § 5

##### GRØNNSTRUKTUR PBL § 12-5, nr. 3

- §5.1. Turvei o\_T1, (PBL § 12-7 nr 4)
- §5.1.1. Eksisterende turvei skal opprettholdes med gruset overflate. Det skal være tillatt å benytte turveien som adkomst til eksisterende trafo.
- §5.2. Turvei o\_T2, (PBL § 12-7 nr 4)
- §5.2.1. Det skal etableres en tursti på terrenget. Stien skal tilpasses terrenget og være maks 1 meter bred.
- §5.3. Friområde o\_F1
- §5.3.1. Friområdet skal være buffer mellom byggeområdet, turveien og bekkeløpet. Naturlig kantvegetasjon til Støyterbekken skal ivaretas i henhold til vannressursloven § 11.
- §5.4. Friområde o\_F2
- §5.4.1. Innenfor friområdet o\_F1 og o\_F2 skal det utarbeides en utomhusplan som viser alle tiltak.
- §5.4.2. Planen skal godkjennes av planmyndighet, og være utarbeidet i tråd med kommunale vedtekter for uteoppholdsareal i Grimstad kommune.
- §5.4.3. Lekeplass som skal etableres innenfor o\_F2 skal inngå i som en del av arealkravet til uteoppholdsareal for B\_1 – B\_4.
- §5.4.4. Det tillates ikke bruk av fremmede, uønskede arter svartelistet med høy eller svært høy risiko i utomhusplanen.

§ 6  
HENSYNSSONER PBL § 12-6

- §6.1. Frisiktsone ved vei, H140
- §6.1.1. Innenfor frisiktsonen skal terreng planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.
  
- §6.2. Hensynssone brannadkomst, H410
- §6.2.1. Det skal legges til rette for adkomst og oppstillingsplasser for brannbil.

§ 7  
REKKEFØLGEBESTEMMELSER PBL § 12-7, nr. 10

- §7.1. Tillatelser
- §7.1.1. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent utomhusplan for friområdet o\_F1 og o\_F2, private byggeområder og fellesområder, som viser hvordan lekeplass, ubebygde areal og felles uteoppholdsareal skal opparbeides. Utomhusplanen skal sikre høy standard på arealene og lekeapparatene i o\_F2. Området skal utstyres med benker og lekeapparater av god kvalitet og skal kunne benyttes av ulike aldersgrupper.
- §7.1.2. Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal Statens vegvesen ha godkjent byggeplanene for nytt kryssområde.
- §7.1.3. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge tekniske planer for vann og avløp, inkl. overvannshåndtering.
- §7.1.4. Før det gis igangsettingstillatelse av nye boliger i B\_1 – B\_4, skal o\_F1 og o\_F2 være ferdig opparbeidet i samsvar med utomhusplan.
- §7.1.5. Før det kan gis brukstillatelse til nye bolig i B1 – B\_4, skal det i samråd med kommunen avklares at tilstrekkelig lekeareal i o\_F2 er ferdig opparbeidet for offentligheten.
- §7.1.6. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før demningen til Groosedammen er sikret mot utglidning/sprekkdannelse.
- §7.1.7. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse, skal det foreligge utredning om alternative energiløsninger basert på fornybar energi jfr. Kommuneplanens bestemmelse § 1.3e.

# Årsregnskap 2023

for

## Grooshaven Sameie

Organisasjonsnr. 921423969

### RESULTATREGNSKAP


	Note	2023	2022
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Driftsinntekter	1	1 776 561	1 381 320
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 776 561</b>	<b>1 381 320</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	1	42 436	88 155
Avskrivning på varige driftsmidler	2	39 976	17 100
Annen driftskostnader		1 683 831	1 267 027
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 766 243</b>	<b>1 372 282</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>10 318</b>	<b>9 038</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		164	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>164</b>	<b>0</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		0	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>164</b>	<b>0</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>10 482</b>	<b>9 038</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>10 482</b>	<b>9 038</b>
<b>OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>			
Overføringer annen egenkapital		10 482	9 038
<b>SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>		<b>10 482</b>	<b>9 038</b>



**BALANSE pr 31.12.2023**

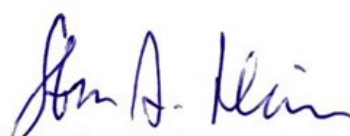
	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	110 088	122 320
Brannsentral	2	249 691	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>359 779</b>	<b>122 320</b>
<b>Sum Anleggsmidler</b>		<b>359 779</b>	<b>122 320</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetaling til leverandører		74 047	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	114 820	31 630
Andre kortsiktige fordringer	1	14 938	66 519
<b>Sum fordringer</b>		<b>129 758</b>	<b>98 149</b>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd		96 548	126 137
<b>Sum Omløpsmidler</b>		<b>300 353</b>	<b>224 286</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>660 132</b>	<b>346 606</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		48 020	37 538
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>48 020</b>	<b>37 538</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		603 797	295 538
Skyldig offentlige avgifter		3 661	4 637
Annen kortsiktig gjeld		4 654	8 893
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>612 112</b>	<b>309 068</b>
<b>Sum GJELD</b>		<b>612 112</b>	<b>309 068</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>660 132</b>	<b>346 606</b>

Grimstad 08.02.2024

  
Tom Albrigtsen  
Styrets leder

  
Jan Erik Groos  
Styremedlem

  
Martin Fjellhøy Mollestad  
Styremedlem

  
Sten Aksel M. Heiem  
Styremedlem

## NOTER pr 31.12.2023

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i henhold til regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Inntekter er fakturerte felleskostnader til sameierne, disse inntektsføres månedlig.

Kundefordringer og andre fordringer er verdsatt til pålydende.

Sameie har en ansatt, som utgjør ca 0,2 årsverk

Grooshaven Sameie består av 60 eierseksjoner.  
Groos Bolig AS er per 31.12.2023 fortsatt eier av 2 av dem.

### Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tak	Branntavle
Anskaffelse	310 550	277 435
Avskrivninger	188 230	
Inngående balanse 2023	122 320	
Avskrivninger 2023	12 232	27 744
Utgående balanse 2023	110 088	249 691
Avskrivningssats	10 %	10 %

### Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Sameie er ikke skattepliktig

Til Sameiermøtet i  
Grooshaven Sameie

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Grooshaven Sameie som viser et overskudd på kr 10 482. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

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

Arendal, 13. februar 2024

**Kjell Johansen Revisjon ANS**



Preben Jøhansen

Statsautorisert revisor





## Protokoll fra ordinært årsmøte i Grooshaven Sameie

Ordinært sameiermøte i Grooshaven Sameie ble avholdt torsdag 4 april 2024, kl.1800-2100 i Grooseveien 64, Fellesrom.

Saker som ble behandlet:

Til behandling foreligger:

### 1. Konstituering av møte

#### a) Valg av møteleder

Tom Albrigtsen ble valgt som møteleder.

#### b) Valg av protokollfører og en person til å underskrive protokollen.

Jan Erik Groos ble valgt som protokollfører og Jostein Trondal ble valgt til å signere protokollen sammen med styreleder.

#### c) Opptak av navnefortegnelse

Til stede var:

103, seksjon 60, 105, 106, 208, 212, 303, 304, 309, 313, 314, 315, 308, 415, 417, 316, 317, 410, 404, 204, 408, 409, 211 og 310

Fullmakter: Jakob Svendsen for 413, Albrigtsen for 414.

26 seksjoner/stemmer ble talt opp.

#### d) Godkjenne innkallingen

Innkallingen ble enstemmig godkjent.

#### e) Godkjenning av dagsorden

Enstemmig godkjent.

### 2. Styrets beretning og årsregnskap 2023

#### a) Styrets beretning

Styrets beretning ble lest opp, tatt til etterretning og godkjent.

#### b) Godkjenning av regnskap 2023: (Vedlagt)

Regnskapet ble gjennomgått, tatt til etterretning og godkjent.

### 3. Budsjett 2024

Fastsette budsjett med felleskostnader pr kvm sameiebrøk

Budsjettet ble gjennomgått, tatt til etterretning og enstemmig godkjent som basisbudsjett. Herunder ny sats fra 1.5.2024 på 60,- pr kvm i sameiebrøk.



#### 4. Valget av styre

- Valg av nytt styre  
Nytt styre er: Tom Albrigtsen (Leder), Jan Erik Groos (Medlem), Sten Aksel Heien (Medlem) Kim Vidar Halvorsen (Medlem), Tommy B Jakobsen (Medlem), Else Valborgland (Medlem) og Jo Inge Pedersen (Medlem)
- Valg av kontaktperson for bruk av fellesarealer/leilighet/Pergola  
Sten Aksel Heien ble valgt til å være kontaktperson for bruk av fellesarealer.

#### 5. Styrets- og innkomne forslag

##### a) Kort orientering fra Groos Bolig AS

###### **Omregulering – status.**

Jan Erik Groos orienterte om status ifm omregulering. Saken ligger hos kommunen for gjennomgang av TU og deretter evt høring og behandling av kommunestyret.

##### **b) Bod videreføre utleie avtale v/Sindre Steen**

Enstemmig vedtak om at avtalen videreføres med Sindre Steen.  
Endres til at styret kan si opp avtalen med 1 års varsel.

Enstemmig vedtatt av årsmøtet.

##### **c) Styrets forslag til tillegg til endring av vedtektene**

###### **Betaling av felleskostnader.**

Følgende var foreslått:

Felleskostnader skal faktureres hver måned med forfall den 20. i måneden. Det etableres e-faktura slik at regninger kommer til nettbank automatisk.  
Beløp som ikke er betalt innen den 6. i påfølgende måned vil motta inkassovarsel som første purring. Det påløper da purregebyr på kroner 35,- (maks lovlig sats)  
Man har da fram til den 20. (Må være 14. dagers forfall på inkassovarsel) i måneden til å betale før saken oversendes til inkassobyrå for inndrivelse.  
Ved inkasso inndrivelse vil alle kostnader fra inkassoselskapet bli belastet seksjonseier.

Regelen gjelder også ekstraordinære innkrevninger av felleskostnader.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

##### **d) Reduksjon av kostnader vedr gjesteleilighet, fellesrom.**

Årsmøte vedtok å be styre terminere avtalen med Groos Bolig AS om leie av fellesrom, gjesteleiligheten og pergola.



**e) Vurdere kassekreditt som en buffer.**

Forslag: Styret får fullmakt til å forhandle med bank om en kassekreditt på inntil NOK 200 000,- hvis nødvendig.

Kassekreditt er ikke et lån, men en mulighet til å overtrekke konto i kortere perioder for å jevne ut likviditeten. Dette for å kunne unngå ekstra regninger til eiere pga kortsiktige likviditets svingninger. Brukes som siste utvei i forbindelse med svingninger av likviditeten.

Ble vedtatt med 18 mot 8 stemmer.

**6. Forslag fra øvrige eiere, se vedlegg**

**a) Forslag fra Cato Johansen. Øke felleskostnadene til Kr 80,- pr m2**

Forslaget ble ikke vedtatt.

**b) Forslag fra Bente Aasebø og Katrine Børretzen:**

Forslag om montering av strømmåler i hver leilighet.

Forslaget ble ikke vedtatt.

**c) Forslaget fra Even Vardaasen.**

Få midlertidig merking av parkeringsplasser.

Forslaget ble ikke vedtatt.

**d) Forslag fra årsmøte**

Få med i husordensreglene: En pasus som regulerer at man ikke skal «stjele» parkeringsplass som er måket av andre.

«Ved store snøfall skal ingen parkere der andre har måkt. Det er lov å bruke hodet.»

Enstemmig vedtatt.

**e) Forslag fra Jo Inge Pedersen: Ved utleie på huset, skal huseier kreve 2 års referanse som skal fremlegges av styret.**

Forslaget ble ikke vedtatt

**f) Forslag fra årsmøte**

Mandat til styret om å finne løsning på problemet med at biler som ikke har parkeringsoblat.

Styret får fullmakt til å utarbeide og igangsette løsning mot ulovlig parkering som kan medføre fjerning av slike biler.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

**g) Fornyelse av Internett/TV avtale**

Forslag om å gi styret et mandat til å forhandle frem ny avtale. Årsmøte ønsker at styret får flere tilbud å vurdere.

Enstemmig vedtatt.

**h) Forslag fra Jo Inge vedr uønsket bruk av vaskemaskin etter kl 23.00-07.00**

Det skal ikke brukes vaskemaskin mellom kl 23.00-0700. Dette er en presisering av husordensreglene.

Forslaget ble vedtatt.

## 7. Eventuelt

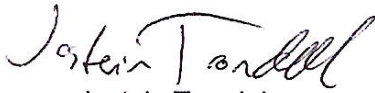
### a) Sten Aksel orienterte om sikkerhets kameraer:

Det er etablert og montert flere kameraer på eiendommen. Sten Aksel er den eneste i styret som administrerer disse kameraene.

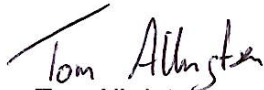
### b) Informasjon om arbeid med solceller.

Sten Aksel orienterte om arbeidet med Solceller:

Årsmøte ønsker at styret fortsetter kartleggingen av mulighetene til å få god økonomi gjennom bruk av solceller, solfangere og varmfangere fra gråvann. Klar økonomisk anbefaling ønskes til neste årsmøte.



Jostein Trondal  
Seksjonseier



Tom Albrigtsen  
Styreformann



Jan Erik Groos  
Protokollfører



**VEDTEKTER**  
for  
**Grooshaven Sameie i Grimstad kommune**

**§ 1**

**Navn, forretningskontor og formål**

Eierseksjonssameiets navn er Grooshaven Sameie. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen Gnr. 200, bnr. 671 i Grimstad kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering. Sameiet har forretningskontor i Grimstad kommune.

Eiendommen er et bolig/næringssameie med 60 seksjoner til sammen. 59 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Boligseksjonene er fra seksjon 1 til 59 og næringsseksjonen er nr 60

Sameiet er i henhold til seksjoneringsbegjæringen spesifisert i tabellen under:

Seksjons Nr	Formål	Bolig Nr.	Etasje	Leilighet/ Ca. BRA m <sup>2</sup>	Sameiebrøk
1	Bolig		Under etasje	120,4 m <sup>2</sup>	120/2594
2	Bolig		Under etasje	68,4 m <sup>2</sup>	68/2594
3	Bolig		Under etasje	68,4 m <sup>2</sup>	68/2594
4	Bolig		Under etasje	34,2 m <sup>2</sup>	34/2594
5	Bolig		Under etasje	67,2 m <sup>2</sup>	67/2594
6	Bolig		1. etasje	40,95 m <sup>2</sup>	41/2594
7	Bolig		1. etasje	34,2 m <sup>2</sup>	34/2594
8	Bolig		1. etasje	34,2 m <sup>2</sup>	34/2594
9	Bolig		1. etasje	42,75 m <sup>2</sup>	43/2594
10	Bolig		1. etasje	62,7 m <sup>2</sup>	63/2594
11	Bolig		1. etasje	42,75 m <sup>2</sup>	43/2594
12	Bolig		1. etasje	34,2 m <sup>2</sup>	34/2594
13	Bolig		1. etasje	34,2 m <sup>2</sup>	34/2594
14	Bolig		1. etasje	34,2 m <sup>2</sup>	34/2594
15	Bolig		1. etasje	34,2 m <sup>2</sup>	34/2594
16	Bolig		1. etasje	34,2 m <sup>2</sup>	34/2594
17	Bolig		1. etasje	42,75 m <sup>2</sup>	43/2594
18	Bolig		1. etasje	62,7 m <sup>2</sup>	63/2594
19	Bolig		1. etasje	42,75 m <sup>2</sup>	43/2594
20	Bolig		1. etasje	34,2 m <sup>2</sup>	34/2594
21	Bolig		1. etasje	34,2 m <sup>2</sup>	34/2594
22	Bolig		1. etasje	34,2 m <sup>2</sup>	34/2594
23	Bolig		1. etasje	40,95 m <sup>2</sup>	41/2594
24	Bolig		2. etasje	40,95 m <sup>2</sup>	41/2594
25	Bolig		2. etasje	34,2 m <sup>2</sup>	34/2594
26	Bolig		2. etasje	34,2 m <sup>2</sup>	34/2594
Seksjons	Formål	Bolig	Etasje	Leilighet/	Sameiebrøk

Nr		Nr.		Ca. BRA m <sup>2</sup>	
27	Bolig		2. etasje	42,75 m <sup>2</sup>	43/2594
28	Bolig		2. etasje	62,7 m <sup>2</sup>	63/2594
29	Bolig		2. etasje	42,75 m <sup>2</sup>	43/2594
30	Bolig		2. etasje	34,2 m <sup>2</sup>	34/2594
31	Bolig		2. etasje	34,2 m <sup>2</sup>	34/2594
32	Bolig		2. etasje	34,2 m <sup>2</sup>	34/2594
33	Bolig		2. etasje	34,2 m <sup>2</sup>	34/2594
34	Bolig		2. etasje	34,2 m <sup>2</sup>	34/2594
35	Bolig		2. etasje	42,75 m <sup>2</sup>	43/2594
36	Bolig		2. etasje	62,7 m <sup>2</sup>	63/2594
37	Bolig		2. etasje	42,75 m <sup>2</sup>	43/2594
38	Bolig		2. etasje	34,2 m <sup>2</sup>	34/2594
39	Bolig		2. etasje	34,2 m <sup>2</sup>	34/2594
40	Bolig		2. etasje	34,2 m <sup>2</sup>	34/2594
41	Bolig		2. etasje	40,95 m <sup>2</sup>	41/2594
42	Bolig		3. etasje	40,95 m <sup>2</sup>	41/2594
43	Bolig		3. etasje	34,2 m <sup>2</sup>	34/2594
44	Bolig		3. etasje	34,2 m <sup>2</sup>	34/2594
45	Bolig		3. etasje	42,75 m <sup>2</sup>	43/2594
46	Bolig		3. etasje	62,7 m <sup>2</sup>	63/2594
47	Bolig		3. etasje	42,75 m <sup>2</sup>	43/2594
48	Bolig		3. etasje	34,2 m <sup>2</sup>	34/2594
49	Bolig		3. etasje	34,2 m <sup>2</sup>	34/2594
50	Bolig		3. etasje	34,2 m <sup>2</sup>	34/2594
51	Bolig		3. etasje	34,2 m <sup>2</sup>	34/2594
52	Bolig		3. etasje	34,2 m <sup>2</sup>	34/2594
53	Bolig		3. etasje	42,75 m <sup>2</sup>	43/2594
54	Bolig		3. etasje	62,7 m <sup>2</sup>	63/2594
55	Bolig		3. etasje	42,75 m <sup>2</sup>	43/2594
56	Bolig		3. etasje	34,2 m <sup>2</sup>	34/2594
57	Bolig		3. etasje	34,2 m <sup>2</sup>	34/2594
58	Bolig		3. etasje	34,2 m <sup>2</sup>	34/2594
59	Bolig		3. etasje	40,95 m <sup>2</sup>	41/2594
60	Næring		Under etasje	76,93 m <sup>2</sup>	77/2594
<b>Sum 60 stk</b>					<b>2594/2594</b>

Boder og andre fellesarealer blir driftet og fordelt av styret/forretningsfører i sameiet.

## § 2

### Organisering av sameiet og råderett

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelshaver til sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av seksjonen samt tilleggsareal i samsvar med oppdelingsbegjæringen og/eller arealer som er tilknyttet den enkelte seksjon gjennom



vedtektene. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene, kan sameiermøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

### § 3

#### **Felleskostnader**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes fellesforpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

- alle utgifter knyttet til drift, vedlikehold og fornyelse av eiendommens fellesarealer og felles tekniske anlegg, fordeles på seksjonene i henhold til sameiebrøken.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

### § 4

#### **Innvendig vedlikehold**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (eventuelt tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler den enkelte sameier fullt ut. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsskap.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk innvendig og utvendig, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

## **§ 5** **Registrering av sameiere**

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Ved eierskifte eller skifte av leietaker kan det påløpe et gebyr til sameiet og forretningsfører.

## **§ 6** **Styret**

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på sameiernes vegne i alle forhold som gjelder sameiernes felles rettigheter og forpliktelser. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer og styret velges av og blant seksjonseierne.

Styret skal ha 3 – 7 tre til syv medlemmer, en av disse skal være styrets leder. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

Signaturbestemmelse: Signering kan foretas av 2- to styremedlemmer i fellesskap

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det året tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styreleder og styremedlemmene velges for 2 år av gangen og kan gjenvelges.

Den daglige virksomhet utøves av forretningsfører, dersom slik er engasjert av styret.

Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges sameierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

## **§ 7** **Styrets kompetanse**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle beslutninger som i loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, avtale deres honorar og føre tilsyn med at de oppfylder sine plikter. Alle honorarer skal til enhver tid være markedsmessige.

Alle avtaler som inngås på vegne av sameiet, skal distribueres til alle sameierne.

Styret kan treffe vedtak når minst fire medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styret skal føre protokoll over sine møter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## **§ 8** **Sameiermøtet**

Sameiermøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.



Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært sameiermøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Det er ikke et vilkår at møteleder er seksjonseier.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal distribueres til samtlige sameiere. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

## **§ 9**

### **Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering (første gang)
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## **§ 10**

### **Sameiermøtets vedtak – stemmerett og beregning**

Sameiermøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

Saker som angår sameiet eller eiendommen som helhet, avgjøres av flertallet, slik at hver av seksjonene har en stemme.

Alle beslutninger treffes ved alminnelig flertall, med unntak av beslutninger som etter eierseksjonsloven krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

## **§ 11** **Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## **§ 12** **Mislighold**

Den enkelte har plikt til å sette seg inn i sameiets vedtatte husordensregler, og følge de beslutninger som sameiets organer treffer.

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

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

## **§ 13** **Fravikelse**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

## **§ 14** **Erstatning**

Når skader på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

## **§ 15** **Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

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

## § 16

### Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående, eller om eget eller nærståendes forpliktelser eller ansvar. Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som han selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## § 17

### Særskilte bestemmelser for næringsseksjonen

Seksjon nr. 60 er en næringsseksjon som også inneholder uteomhusarealer som senere planlegges utviklet og utbygget, primært til boligformål. Eier av seksjon 60 har rett til å fradele disse arealer fra eiendommen og sameiet plikter å positivt medvirke til slik fradeling. Dersom slik utbygging skjer og kommunen ikke godkjenner fradeling, skal sameiet reseksjoneres og utvides slik at de nye bruksenheter inngår i sameiet. Det fastsettes da nye sameiebrøker basert på innbyrdes areal. All slik utvikling skjer uten økonomisk kompensasjon for sameiet, men alle kostnader er sameiet uvedkommende.

## § 18

### Eksklusiv bruksrett

Seksjon 1,2,3,4 og 5 har bruksrett til hage/platting lik lengden på leilighet i front og med dybde 2,5 meter fra vegg. Med bruksretten medfølger vedlikeholdsplikt.

## § 19

### Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

-----  
Grimstad den 01 / 07 2018



Tom Albrigtsen  
Styrets Leder



Jan Erik Groos  
Styremedlem

## **HUSORDENSREGLER FOR GROOSHAVEN SAMEIE**

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

Husordensreglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

### **§ 1 – Generelt**

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

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

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

I følge sameiets vedtekter § 5 skal enhver ny seksjonseier eller leietaker meldes skriftlig til styret for registrering.

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

Eventuelle språkproblemer er seksjonseiers ansvar.

### **§ 3 – Sjøppel**

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

### **§ 4 – Dyrehold**

Hold av husdyr er tillatt i boligsameiet, dog slik at huseier forplikter seg til å følge regler for hundehold, utarbeidet av Norsk Hundeeierforbund.

Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere. Ved lufting skal husdyr føres til egnet sted og ekskrementer skal fjernes. Hunder skal alltid ledsages av fører og føres i bånd. Husdyr må ikke være alene i leiligheten hvis de bjeffer eller på annen måte er til sjenanse for andre.

### **§ 6 – Bruk av uteområdene**

Leiligheter som ligger på bakkeplan, har egen terrasse på et begrenset område som er angitt på seksjonseiers situasjonsplan/-kart. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og terrasser, men aldri på fellesområdene. Risting av tepper, matter og/eller tøy over rekkverk på balkongene eller fra vinduer er ikke tillatt.



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

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

### **§ 7 – Parkering og bod**

Sameiet er uten ansvar for tyveri av verdier som oppbevares i bilen eller for øvrig i bod. Sameiet har ikke ansvar for skade som bil eller annen gjenstand måtte bli påført under opphold på parkeringen.

Ved store snøfall skal ingen parkere der andre har måkt. Det er lov å bruke hode.

### **§ 8 – Bruk av leiligheten**

Den enkelte seksjonseier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom kl 23.00 og 07.00 hverdager, og kl 24:00 og 08:00 fredag/lørdag. Det skal ikke brukes vaskemaskin mellom kl.2300-0700. Ved festlige anledninger som forventes å innebære støy som sjenerer naboer, skal disse varsles i forkant. Det skal vises særlig hensyn med tanke på høy musikk, rop og skrik, spesielt når dører og vinduer er åpne eller ved opphold på balkong/terrasse.

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

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

Bruk av fyrverkeri fra balkong/terrasse er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

### **§ 10 – Fellesarealene**

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

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

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

### **§ 11 – Dugnad**

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

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

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

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

### **§ 13 – Erstatningsansvar**

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

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

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

Endringer av husordensreglene kan kun skje på ordinære årsmøter i sameiet, med ordinært flertall.



# Ring oss for tilbud!

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

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



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



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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av 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 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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.





# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



Eiendom:

Grooseveien 64, 4879 GRIMSTAD

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**ØRJAN MATHISEN** | Eiendomsmegler | **458 94 972**

**orjan.mathisen@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. GRIMSTAD** | Storgaten 10 | 37 25 70 00