NORDVIK

Guldmand brygge 9

2 soverom | 83 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

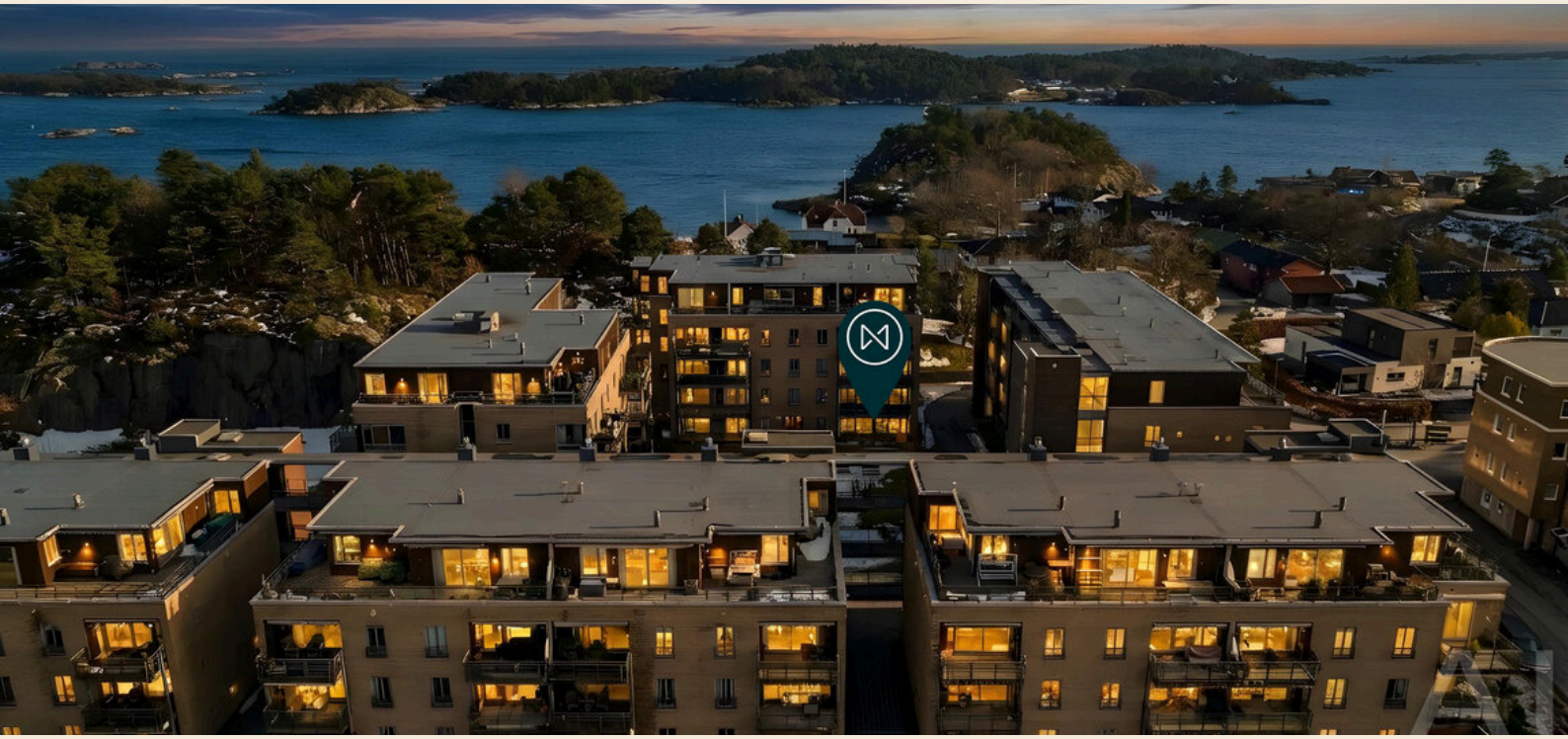
Guldmand brygge 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
42	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.03.2026

Nøkkelinformasjon



Sjønær andelsleilighet – 2 soverom – markterrasse – parkering i p-kjeller – elbillading – i nærheten av ALT

Prisantydning	**2 518 627,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**3 391 380,-**
Fellesgjeld	**871 373,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**12 132,-**
BRA-i	**83 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2007**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

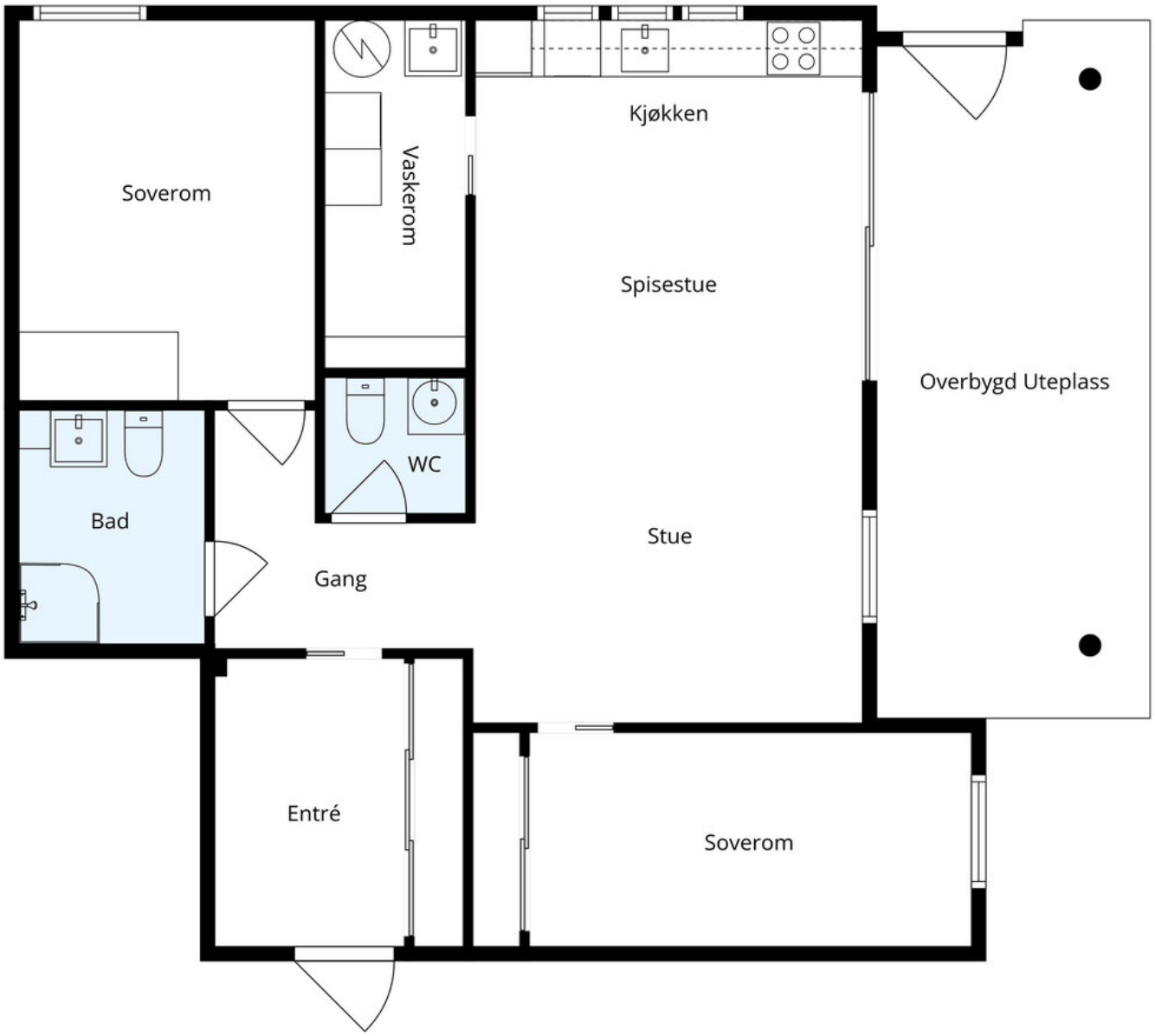
Velkommen til Guldmand Brygge 9 – en attraktiv og lettstelt andelsleilighet med sjønær beliggenhet i populære omgivelser i Grimstad. Her bor du med kort vei til sjø, båtliv, hyggelige turmuligheter og Grimstad sentrum.

Leiligheten har en praktisk og gjennomtenkt planløsning med romslig gang med skyvedørsgarderobe, to gode soverom og en lys stue i åpen løsning mot kjøkkenet. I tilknytning til kjøkkenet finner du både et praktisk bodrom og et ekstra WC-rom som gir økt funksjonalitet i hverdagen.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig markterrasse – perfekt for rolige morgenkaffer eller lange sommerkvelder. Boligen disponerer parkeringsplass i parkeringskjeller hvor det også er sportsbod og mulighet for etablering av elbillader.

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 5 kvm



FOKUS FOTO

Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på plassering, form,
fast innredning, møbel modeller osv.
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.
Laget med Cubicasa scanning.

NORDVIK










BISCUITS
SUGAR
BOSCH


BISCUITS
SUGAR
BOSCH
Automatic





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0032/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Guldmand brygge 9, 4876 GRIMSTAD
Gnr 200, bnr 1872 (ideell andel 1/1) i Grimstad kommune
Andelsnr 27 i Guldmand Brygge 3 Borettslag, org.nr. 990323690

Selger
Kyung Sim Kim Eggen

Kjøpesum og omkostninger
2 518 627,- (Prisantydning)
871 373,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 390 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 391 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 400 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 83 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 88 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Vindfang, gang, 2 soverom, WC, bad, vaskerom, stue, og kjøkken
Total BRA: 83 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Innhold
1. etasje: Vindfang, gang, 2 soverom, WC, bad, vaskerom, stue, og kjøkken

Standard
1. etasje

Vindfang
Velkommen inn til et romslig vindfang med en praktisk skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko.

Gang
Praktisk gang som binder leiligheten sammen på en fin og oversiktlig måte.

Soverom
Leiligheten har to soverom. Begge rommene har praktiske garderobeløsninger og god plass til seng.

WC
Praktisk med et ekstra toalett. Rommet har fliser på gulv, malte plater på veggene, samt servant og toalett.

Bad
Pent bad med fliser fra gulv til tak. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Vaskerom
Praktisk vaskerom med belegg på gulvet og plater på veggene. Her er det kum og opplegg for vaskemaskin.

Stue og kjøkken
Stue og kjøkken har i dag en åpen løsning som gir en god romfølelse og en hyggelig atmosfære. Kjøkkenet har innredning med slette fronter.
Her er det god plass til både spisegruppe, sofagruppe og TV-møbler. Fra stuen er det direkte utgang til en hyggelig uteplass med overbygg.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass i borettslagets fellesareal.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i borettslagets vedtekter. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Sammendrag selgers egenerklæring
Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. desember 2006
Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja
Polisenummer: If Skadeforsikring NUF
Forsikret i: SP588288

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja
Beskriv: Sprekk i flis innert i dusjen

Bygningssakkyndig
Erik Sørensen AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Byggegrunn
Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.
Grunnmur
Grunnmur består av betong.
Konstruksjon
Konstruksjonen består av betong.
Kledning
Vegger er utvendig kledd med teglstein og noe stående kledning.
Vinduer/ytterdør
Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass og terrassedør er i fra ca. 2023.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Bad - Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Vurdering / Avvik
Membran synlig i sluk, må forvente membran montert på alt av våtsoner.
Årsak / Konsekvens
Årsak: Alder, er nå passert halve levetiden.
Konsekvens: Kan pga. alder ikke lengre garantere tett membran.

Bad - Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vurdering / Avvik
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask hvor det er noe krakelering i emaljen, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under og dusjhjørne.
Årsak / Konsekvens
Årsak: Manglende dreneringsspalte under vegghengt klosett. Må eventuelt fremlegge dokumentasjon på sealbag løsning for wc.
Konsekvens: Ingen vesentlige funksjonsmangler, men fravær av dreneringsspalte under klosett gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes synlig ut i rommet, noe som kan øke risikoen for skjult fuktskade.

Vaskerom - Overflater - Gulv
Vurdering / Avvik
Gulvet er med belegg, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet har litt fall mot sluk.
Årsak / Konsekvens
Årsak: Utførelse.
Konsekvens: Pga. manglende oppkant ved dør kan vann renne ut av rommet.

Toalett (ikke våtrom) - Sanitærutstyr og innredning
Vurdering / Avvik
Vanlig standard på innredning. Ingen drensspalte i

bunnen av vegghengt klosett.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende dreneringsspalte under vegghengt klosett. Må eventuelt fremlegge dokumentasjon på sealbag løsning for WC.
Konsekvens: Ingen vesentlige funksjonsmangler, men fravær av dreneringsspalte under klosett gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes synlig ut i rommet, noe som kan øke risikoen for skjult fuktskade.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap montert inne i skap til vindfang på vegg syd. Hovedsikring 50 ampere, 8 kurser. Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

1. Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert? 2007
4. Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)? 2012
Kommentar: Byttet termostat bad.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser? Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.) Nei
8. Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer? Ja

Observerte mangler
9. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei
10. Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning? Nei
11. Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette? Nei
12. Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten. Ja
Kommentar: Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik
Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Branntekniske forhold
Sjekkliste for det branntekniske anlegget
Boligen generelt
1. Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav? Ja
2. Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav? Ja
3. Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav? Ikke relevant
4. Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan. ikke relevant
5. Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig. Ikke relevant

Bolig med utgang fra og med 2. etasje
6. Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei? Ikke relevant
7. Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus- rømning iht. forskrift. Ja
8. Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ? Nei

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Andelen:
Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett oppeller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter

ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Styret skal generelt ha en liberal holdning til bruksoverlating. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Parkeringsplass:
Bruksrett til parkeringsplass i felles parkeringskjeller kan fremleies til beboere i Borettslagets andelsleiligheter uten styrets godkjenning. Disse har fortrinnsrett til parkeringsplassene.
Utleie til andre krever styrets godkjenning. Styret kan ikke nekte utleie uten sakelig grunn.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Det foreligger ingen informasjon.

Informasjon om strømforbruk
Styreleder informerer:
Hver enkelt leilighet har egen strømmåler som beboer velger selv strømleverandør og betaler selv.
Når det gjelder el-bil lading er det felles infrastruktur i garasjen. Dersom det er ønskelig med el-bil lader, må eier installere lader av typen Zaptec Pro, og blir belastet av borettslaget etter brukt strøm.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 12 132,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Avdrag felleslån: 4.702 kr
Renter felleslån: 2.977 kr
Driftskostnader: 3.877

Tilleggsytelser:
Tv/Bredbånd: 576 kr

Dette er inkludert i driftskostnadene på kr 3.877,-
opplyser styreleder:
I driftskostnader er inkludert utvendig vedlikehold, vedlikehold felles garasje, vedlikehold av fellesarealer, oppganger, svalganger og heis.
Forsikring av byggene, mens boligeier må ha egen innboforsikring.
Kommunale avgifter som renovasjon, vann og avløp, eiendomsskatt og strøm i fellesområdene er inkludert i felleskostnadene.
I tillegg til felleskostnadene kommer renter og avdrag på felles lån i Husbanken. Dette justeres etter rentenivået i Husbanken og endring i avdrag fra husbanken.
Leilighetens andel av felleslån kan individuelt innfris av ny eier, flere av leilighetene i borettslaget har allerede innfridd sin del.
I tillegg kommer TV/Internett som for tiden er Telenor. Dette spesifiseres som eget beløp på fakturaen og blir endret en gang i året når Telenor endrer prisene.
Det er vannmåler felles for borettslagene Guldmand Brygge 2 og Guldmand Brygge 3. Borettslagene betaler kommunen. I felleskostnadene ligger en pris for vann og avløp beregnet ut fra fordelingsbrøken som gjelder for hver enkelt leilighet i borettslaget. Vi har til nå ikke etterfakturert for vann og avløp.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i driftskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 821 127,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 284 507,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Telenor og betales via felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Guldmand Brygge 3 borettslag er et samvirkeforetak som

har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold.
Borettslaget ligger i Grimstad kommune og har forretningskontor i Grimstad kommune.
Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som er forretningsfører.

Det foreligger vedtekter i sameiet, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utsnitt fra vedtektene
Annet punkt:
Andre bygg i området
Guldmand Brygge 2 Borettslag som omfatter bygg 5, 6, 7 og 10 i området er kjent med at det skal bygges flere bygg og at borettslagene ev fusjoneres. Uansett skal Gulmand Brygge 3 Brl se positivt på et samarbeid, spesielt knyttet til fellesareal, parkeringskjeller og uteområdet.

Borettslaget skal vedlikeholde det kommunale friområdet tilknyttet boligområdet, herunder lekeplassen. Dette i samarbeid med GB2 Brl og Sameiet Guldmand Brygge.

Parkeringskjeller:
Bruksrett til parkeringsplass i felles parkeringskjeller kan fremleies til beboere i Borettslagetsandelsleiligheter uten styrets godkjenning. Disse har fortrinnsrett til parkeringsplassene.
Utleie til andre krever styrets godkjenning. Styret kan ikke nekte utleie uten sakelig grunn.
Det er styret i Borettslaget som fordeler parkeringsplasser og boder. Parkeringsplasser kan omfordeles av styret etter behov for Handicapplasser til enhver tid.
Andelseiere kan kjøpe flere parkeringsplasser, men ikke slik at dette går på bekostning av utbyggingsavtalens krav til fellesplasser.

Forretningsfører
Bosør AS

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har ett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 871 373,-pr. 31.12.2025
Avdrag: Kr 4 702,-
Rentekostnader: Kr 2 977,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 11501851, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 23.02.2026: 4.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 24
Saldo per 23.02.2026: 20 781 389
Andel av saldo: 871 374
Første termin: 30.06.2011Første avdrag: 30.06.2016 (siste termin 31.12.2037)

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS.

Boligbyggelaget har IN avtale på andel fellesgjeld. Ved fastrente er det ikke mulig å innbetale.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Fellesformue
Kr 16 500,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Styreleder informerer: Felleskostnadene ble endret pr 1. januar og pr nå er det ikke planlagt endringer.

Det kan endres felleskostnader med en måneds skriftlig varsel.

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Endringer i leiligheten som krever autoriserte fagfolk for å få utført arbeidene som for eksempel rørlegger- og elektrikerarbeider, skal utføres i h.h.t. plan- og bygningslovens
bestemmelser og forskrifter.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Andelseiers vedlikeholdsplikt inkluderer ansvar for vedlikehold og utskifting av antenner (inkludert parabolantenner) med tilhørende kabler, solskjermingsartikler slik som markiser og persienner mv, varmepumper; både innvendig og utvendig del samt tilhørende rør og ledninger, tilbygg ved boligen slik som frittliggende redskapsbod, lekehytte, plattinger mv. Andelseier er også ansvarlig for følgeskader som følge av skade eller feil på ovenstående.
Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/ sluk og fram til borettslagets felles-/ hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Dersom en andelseier har utvist uaktsomhet, kan han kreves for egenandel i forsikringssaker. Uaktsomhet kan for eksempel være at vaske- og/eller oppvaskmaskin settes
på, og leiligheten forlates.

Ved salg av leilighet skal det overleveres like mange nøkler som er utlevert. Mangler en eller flere nøkler, belastes selger for ny sylinder med nøkler. Brannslange/pulverapparat samt røkvarsler følger leiligheten. Dersom noe av dette mangler ved ettersyn og/eller salg, belastes eier/selger, og det manglende må gjenanskaffes uten unødig opphold.

Dyrehold
Det er tillat med dyrehold, dog etter forutgående skriftlig søknad til styret. Dyreholdet må ikke være til ulempe eller sjenanse for øvrige brukere av eiendommen. Dyreeiere plikter å underskrive eget skjema for husdyrhold.

Borettslagets forsikring
If skadeforsikring NUF
Polisenr. SP588288

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 660 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Åpner du annonsen på hjem.no eller nordvikbolig.no, finnes kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til reiserute fra din starts destinasjon til boligen. Velkommen til visning!

Radonmåling
Fra tilstandsrapporten:

Bygget er ikke oppført med radonsperrer basert på byggeår og vanlig utførelse.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført radonmålinger.
Årsak:
Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.
Konsekvens:
Det bør gjennomføres radonmålinger. Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent.
Høye radonverdier kan medføre helserisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Guldmand Brygge er et attraktivt og sjønært boligområde i Grimstad. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til sjø, brygger og flotte turmuligheter langs kysten. Samtidig er det kort vei til Grimstad sentrum med et godt utvalg av butikker, restauranter, kaféer og servicetilbud.

Området har et maritimt preg og er svært populært for deg som ønsker en kombinasjon av sentral beliggenhet og nærhet til sjøen. Her ligger alt til rette for en komfortabel og enkel hverdag i hyggelige omgivelser.

Offentlig kommunikasjon
Vesøya, bussholdeplass - Totalt 8 ulike linjer - ca. 3 minutter i gåavstand.
Rise stasjon - Linje R50 - ca. 20 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 36 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager

Barnehage
Markveien kulturbarnehage (1-5 år) - ca. 15 minutter i gåavstand.
Storgaten barnehage (1-5 år) - ca. 16 minutter i gåavstand.
Askeladden Tur- og aktivitetsbarnehage (1-5 år) - ca. 17 minutter i gåavstand.

Skoler
Grimstad International School (1-6 kl.) - ca. 12 minutter i gåavstand.
Frivoll skole (1-7 kl.) - ca. 22 minutter i gåavstand.
Jappa skole (1-7 kl.) - ca. 6 minutter i kjøreavstand.
Drottningborg ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 12 minutter i gåavstand.
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 21 minutter i gåavstand.
Dahlske videregående skole - ca. 14 minutter i gåavstand.
Drottningborg videregående skole - ca. 12 minutter i kjøreavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 21 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.11.2007.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ifølge opplysninger fra kommune har eiendommen installert vannmåler. Vann og avløp faktureres samlet for Gulmand brygge 5, 6, 7,8, 9 og 10 med felles vannmåler.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhvile borettslaget. Adkomst via privatvei, vedlikeholdsansvaret påhvile borettslaget.

Regulerings- og arealplaner
Arealplaner under arbeid - Planid: 383 - Plannavn: Soloddveien/ Guldmandsveien
Reguleringsplan og bestemmelser - plannanvn: "Oddden området" Bebplan Byggetrinn-2-Guldmand - planid: 66 - formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg.
Kommuneplan - Plannavn: Grimstad - Formål: Boligbebyggelse nåværende - planid: 0.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

4202/200/1872:
21.11.2006 - Dokumentnr: 572011 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4202 Gnr:200 Bnr:226

01.01.2020 - Dokumentnr: 658752 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0904 Gnr:200 Bnr:1872

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.
Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges

hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Ved overtakelse må kjøper være medlem av bosør.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde borettslagets eiendom fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
1. Visningshonorar resten inkludert kr. 3 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 29 000,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 154,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-

Samlet skal selger betale kr. 123 979,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. mars 2026

Ansvarlig megler
Even Guttormsen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40408024

Meglerforetaket
Nordvik Arendal
Kirkegaten 5
4836 ARENDAL
Juridisk navn: Arendal Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932433192

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Arendal Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Guldmand brygge 9

Nabolaget Groosåsen nordre/Helmershus - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Grimstad International School ...	12 min	1.1 km
18 elever, 2 klasser		
Frivoll skole (1-7 kl.)	22 min	1.9 km
138 elever, 10 klasser		
Jappa skole (1-7 kl.)	6 min	2.2 km
309 elever, 22 klasser		
Drottningborg ungdomsskole (8-...	12 min	1 km
209 elever, 16 klasser		
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl...	21 min	1.7 km
363 elever, 26 klasser		
Dahlske videregående skole	14 min	1.2 km
700 elever, 36 klasser		
Drottningborg videregående sko...	12 min	6.7 km
200 elever, 7 klasser		

Offentlig transport

Vesøya	3 min	
Totalt 8 ulike linjer	0.3 km	
Rise stasjon	20 min	
Linje R50	17.8 km	
Kristiansand Kjevik	36 min	

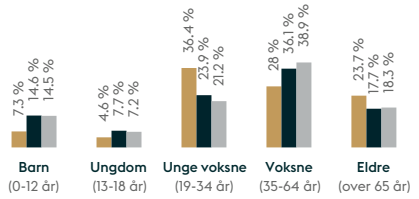
Barnehager

Markveien kulturbarnehage (1-5...	15 min	1.2 km
78 barn		
Storgaten barnehage (1-5 år)	16 min	1.3 km
61 barn		
Askeladden Tur- og aktivitetsb...	17 min	1.4 km
75 barn		

Dagligvare

Coop Extra Grimstad	2 min
Meny Grimstad	3 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Groosåsen nordre/Helmersh...	1 105	851
Grimstad	13 647	6 988
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Sonåsen Syd - Balløkke, Sandvo...	11 min
Grimstadhallen - squash	13 min
Gym36	12 min
Aktiv Trening Grimstad	15 min

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Guldmand brygge 9

4876 Grimstad

Gnr: **200** Bnr: **1872** Aksje/Andelsnr: **27**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *026197*
Opprettet: *28.02.2026*
Utskrift: *06.03.2026*

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

Det var snø på befaringstidspunktet, noe som medførte begrenset sikt på utvendig flater og terreng.
Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Utvendig befaring gjelder kun for denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning vest.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
4 stk

Bad
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Vaskerom
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Geologiske forhold
Skredfare
Flomfare

TG 1
30 stk

Grunnmur og fundamenter
Grunnmur
Drenering
Drenering og fuktsikring

Yttervegg
- Konstruksjon
- Kledning

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Bad
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon

Vaskerom
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom)
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Ventilasjon

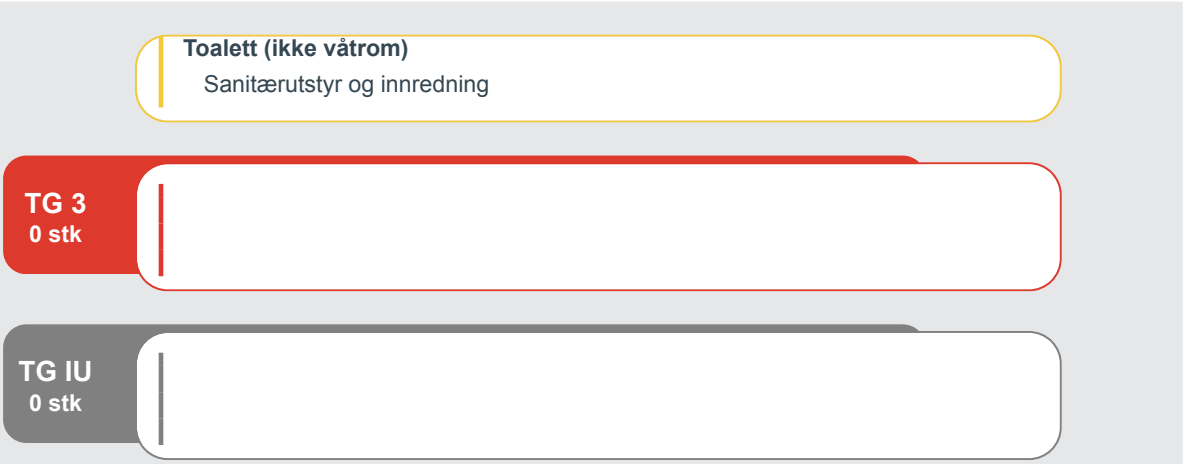
Kjøkken
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
4 stk

Bad
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom
- Overflater - Gulv



Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet beliggende på en sentral tomt.

Utvendig har bygningen vanlig elde mht. alder og her går vedlikehold på borettslaget.

Innvendig er det vanlig grad av bruksslitasje. Her må en være obs på kommentarer til våtrommene.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Kyung Sim Kim Eggen	**Rekvirert dato:**	23.02.2026

Besiktigelse

Til stede:	Takstingeniør Erik Sørensen Kyung Sim Kim Eggen	**Besiktigelsesdato:**	26.02.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Guldmand brygge 9, 4876 Grimstad **Kommunnr:** 4202 **Kommune:** Grimstad

Gnr	Bnr	Aksje/ Andelsnr
200	1872	27

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Kyung Sim Kim Eggen
Borettslaget / sameiets navn: Guldmand Brygge 3 Borettslag

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	26.02.2026	

Tomteopplysninger

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår
2007

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-e
Kjeller			5
1. etasje		83	
	Sum:	**83**	**5**
	Sum BRA:	**88**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	**BRA-e:** Bod.
1. etasje	**BRA-i:** Vindfang, gang, 2 soverom, WC, bad, vaskerom, stue, kjøkken.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Grunnmur og fundamenter — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

TG 1

Grunnmur
Grunnmur består av betong.

Drenering — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuktsikring
Utvendig drenering får ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv som med fordel kunne vært med større nivå forskjell.

Yttervegg — NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon
Konstruksjonen består av betong.

TG 1

Kledning
Vegger er utvendig kledd med teglstein og noe stående kledning, har vanlig elde mht. alder.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler. Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

Terrassedør er i fra ca. 2023.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør, har litt fall mot sluk. Er knekt flis ved hjørne nord-øst.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Membran synlig i sluk, må forvente membran montert på alt av våtsoner.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder, er nå passert halve levetiden.

Konsekvens:
Kan pga. alder ikke lengre garantere tett membran.

TG 1

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Ventilasjon
Ventil i himlingen.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask hvor det er noe krakelering i emaljen, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under og dusjhjørne.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:

Manglende dreneringsspalte under vegghengt klosett. Må eventuelt fremlegge dokumentasjon på sealbag løsning for wc.

Konsekvens:
Ingen vesentlige funksjonsmangler, men fravær av dreneringsspalte under klosett gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes synlig ut i rommet, noe som kan øke risikoen for skjult fuktskade.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet og bunnen av vegger ved dusjen, er vanlig pga. fuger trekker vann. Hvis membran er tett skal fukt kun stå mellom fliser og membran.

Hulltaking er bort valgt pga. rør til dusjen står på vegg mot naboleilighet.

Samlet vurdering:
Her må en være obs på alder til membranen, bør på sikt montere kabinett.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom i fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet har litt fall mot sluk.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Pga. manglende oppkant ved dør kan vann renne ut av rommet.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med plater.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.

TG 1

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Ventilasjon
Ventil montert i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Enkel standard på innredning som består av kum og avløp til vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er bort valgt pga. rør til kum står på yttervegg.

Samlet vurdering:
Her må en være obs på kommentarer til gulvet vedrørende manglende oppkant ved dør.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med malte plater.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

TG 1

Ventilasjon
Ventil montert i himling.

TG 2

Sanitærutstyr og innredning
Vanlig standard på innredning. Ingen drensspalte i bunnen av vegghengt klosett.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende dreneringsspalte under vegghengt klosett. Må eventuelt fremlegge dokumentasjon på sealbag løsning for WC.

Konsekvens:
Ingen vesentlige funksjonsmangler, men fravær av dreneringsspalte under klosett gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes synlig ut i rommet, noe som kan øke risikoen for skjult fuktskade.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med betong.

TG 1

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Avtrekk
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra byggeår.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

Radon
Bygget er ikke oppført med radonsperrer basert på byggeår og vanlig utførelse. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført radonmålinger.

Årsak:
Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

Konsekvens:
Det bør gjennomføres radonmålinger. Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent.
Høye radonverdier kan medføre helserisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare
Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

TG 0

Flomfare
Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Fellesareal

NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

Tilstandsrapport/fellesareal.

Vurdering / Avvik

Fellesareal:
Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke tatt stilling til. Fellesarealer menes konstruksjonsdeler, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin helhet har og bærer ansvaret for.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i innvendig bod, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i vaskerommet.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder
VVS bereder montert i vaskerommet.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert inne i skap til vindfang på vegg syd.
Hovedsikring 50 ampere, 8 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2007	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2012	Byttet termostat bad.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Nei	

Signatur

Signatur

Rykene - 06.03.2026
Sted - Dato



BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kyung Sim Kim Eggen	9578-5997-4-525555	2026-02-26 13:52:08

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
26. feb. 2026

Oppdragsnummer
39-0032/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Guldmand brygge 9, 4876 GRIMSTAD

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Kyung Sim Kim Eggen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. desember 2006

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: If Skadeforsikring NUF
Forsikret i: SP588288

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Sprekk i flis innert i dusjen

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 39-0032/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kyung Sim Kim Eggen	**2026-02-26**

Identifikasjon

Kyung Sim Kim Eggen

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

VEDTEKTER

for **Guldmand Brygge 3 Borettslag,** org.nr. 990 323 690, tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag er vedtatt på generalforsamling den 04.04.13.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Guldmand Brygge 3 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1)Borettslaget ligger i Grimstad kommune og har forretningskontor i Grimstad kommune
(2)Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1)Andelene skal være på kroner fem tusen.

(2)Bare andelseiere i Agder Boligbyggelag kan være andelseiere i Borettslaget. Det skal være så mange andeler som antall boliger laget eier eller skal oppføre. Dersom det blir nye boliger stilt til disposisjon, skal tilsvarende antall andeler tegnes snarest mulig. Nye andeler kan bare tegnes ved kontant betaling av andelsbeløpet. Guldmand Brygge 3 Borettslag er ment å omfatte 42 andeler i Bygg 8 og 9. Bare fysiske personer (enkeltpersoner, alene eller i sameie) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Utover det som fremgår av lov kan arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte eie inntil 20% av andelene i Borettslaget.

2-2 Sameie i andel
(1)Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2)Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierene ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1)En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2)Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3)Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4)Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har ett til å erverve andelen.

(5)Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Det skal ikke være forkjøpsrett når andeler skifter eier.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1)Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Til andelen hører rett til å benytte en bod og en (eller etter avtale flere) parkeringsplass(er) i p-kjeller.

(2)Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3)Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4)En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5)Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6)Det er tillat med dyrehold, dog etter forutgående skriftlig søknad til styret. Dyreholdet må ikke være til ulempe eller sjenanse for øvrige brukere av eiendommen. Dyreeiere plikter å underskrive eget skjema for husdyrhold.

4-2 Bruksoverlating
(1)Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2)Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Styret skal generelt ha en liberal holdning til bruksoverlating. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3)Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4)Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1)Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Endringer i leiligheten som krever autoriserte fagfolk for å få utført arbeidene som for eksempel rørlegger- og elektrikerarbeider, skal utføres i h.h.t. plan- og bygningslovens bestemmelser og forskrifter

(2)Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3)Andelseiers vedlikeholdsplikt inkluderer ansvar for vedlikehold og utskifting av antenner (inkludert parabolantenner) med tilhørende kabler, solskjermingsartikler slik som markiser og persienner mv, varmepumper; både innvendig og utvendig del samt tilhørende rør og ledninger, tilbygg ved boligen slik som frittliggende redskapsbod, lekehytte, plattinger mv. Andelseier er også ansvarlig for følgeskader som følge av skade eller feil på ovenstående.

(4)Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/ sluk og fram til borettslagets felles-/ hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(5)Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6)Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7)Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget..

(8)Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(9) Dersom en andelseier har utvist uaktsomhet, kan han kreves for egenandel i forsikringssaker. Uaktsomhet kan for eksempel være at vaske- og/eller oppvaskmaskin settes på, og leiligheten forlates.

(10) Ved salg av leilighet skal det overleveres like mange nøkler som er utlevert. Mangler en eller flere nøkler, belastes selger for ny sylinder med nøkler.
Brannslange/pulverapparat samt røkvarsler følger leiligheten. Dersom noe av dette mangler ved ettersyn og/eller salg, belastes eier/selger, og det manglende må gjenanskaffes uten unødig opphold.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1)Utover det som følger av lov, omfatter Borettslagets vedlikeholdsplikt også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(2)Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(3)Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1)Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettlagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1)Felleskostnadene betales uoppfordret hver måned. Styret i Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Felleskostnadene fordeles etter areal med unntak av hver enkelt andelseiers andel av felles gjeld.
(2)For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra GB2Brl har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet når tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1)Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-4 styremedlemmer samt to varamedlemmer.

(2)Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, dog slik at en eller to av medlemmene etter loddtrekning trer ut detter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3)Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1)Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2)Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3)Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1)Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2)Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Borettslagets representasjon utad
Styreleder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.
Forretningsfører har fullmakt til å representere laget utad i saker som gjelder den daglige ledelse.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1)Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2)Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1)Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2)Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3)I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andeleier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Godkjenning av budsjett, herunder fordeling av felleskostnader
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor (skal være Boligbyggelagets revisor)

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen.
(1)Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2)Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3)Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1)Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2)Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1)Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
(2)Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato

12.**Annet**

12-1 Andre bygg i området
Guldmand Brygge 2 Borettslag som omfatter bygg 5, 6, 7 og 10 i området er kjent med at det skal bygges flere bygg og at borettslagene ev fusjoneres. Uansett skal Gulmand Brygge 3 Brl se positivt på et samarbeid, spesielt knyttet til fellesareal, parkeringskjeller og uteområdet.

12-2 Vedlikehold friområdet
Borettslaget skal vedlikeholde det kommunale friområdet tilknyttet boligområdet, herunder lekeplassen. Dette i samarbeid med GB2 Brl og Sameiet Guldmand Brygge.

12-3 Parkeringskjeller
Bruksrett til parkeringsplass i felles parkeringskjeller kan fremleies til beboere i Borettslagets andelsleiligheter uten styrets godkjenning. Disse har fortrinnsrett til parkeringsplassene.

Utleie til andre krever styrets godkjenning. Styret kan ikke nekte utleie uten sakelig grunn.

Det er styret i Borettslaget som fordeler parkeringsplasser og boder. Parkeringsplasser kan omfordeles av styret etter behov for Handicapplasser til enhver tid.
Andelseiere kan kjøpe flere parkeringsplasser, men ikke slik at dette går på bekostning av utbyggingsavtalens krav til fellesplasser.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota Dato utkjørt: 23.02.26 Side 1 av 2

Guldmand Brygge 3 Borettslag		**Vår ref.:**	457/27	**Fødselsdato eier:**	20.02.1960
Guldmand Brygge 9		**Type:**	Borettslag		
4876 GRIMSTAD		**Eiere:**	Kyung Sim Kim Eggen		
Organisasjonsnr:	990 323 690	**Andelsnr:**	27		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **12 102**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	4 702
	Renter felleslån	2 977
	Driftskostnader	3 877
Tilleggsytelser:	Tv / Bredbånd	546

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.03.2026** **Tot. utg. i kr.:** **12 132**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	4 702
	Renter felleslån	2 977
	Driftskostnader	3 877
Tilleggsytelser:	Tv / Bredbånd	576

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	871 373	Gjeld siste årsoppg.:	871 373
Klient ajourf. lån:	44 498 156,31	Klient gj. s. årsoppg.:	20 781 388

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11501851, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 23.02.2026: 4.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 24

Saldo per 23.02.2026: 20 781 389

Andel av saldo: 871 374

Første termin: 30.06.2011Første avdrag: 30.06.2016 (siste termin 31.12.2037)

Brl. har IN avtale på andel fellesgjeld. Ved fastrente er det ikke mulig å innbetale.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Lars Hauge
Adresse:	Guldmand Brygge 8
Postnr/-sted:	4876 GRIMSTAD
Telefon:	Mob.: 91716824
E-post:	lars.hauge@outlook.com

5: Restanse felleskostnader pr. 23.02.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	871 373	Andre inntekter:	670
Annen formue:	16 500	Utgifter:	41 475		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	27	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	200/1871, 200/1872
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Guldmand Brygge 3 Borettslag	**Vår ref.:**	457/27	**Fødselsdato eier:**	20.02.1960
Guldmand Brygge 9	**Type:**	Borettslag		
4876 GRIMSTAD	**Eiere:**	Kyung Sim Kim Eggen		

Organisasjonsnr: 990 323 690

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP588288

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i GULDMAND BRYGGE 3 BORETTSLAG onsdag 28.01.2026 kl. 18:00 - Hybel 2 Blokk 9.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Lars Hauge er valgt til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Lars Hauge er valgt til å skrive protokoll.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Kjell Arne Dalene er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
Tilstede: 7 stk
Fullmakter: Ingen stk

Totalt 7 stemmeberettigete tilstede.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden godkjent

2. Saker fra styret

2.1 Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for SØBO. Flertallet av borettslag og revisjonspliktige sameier i SØBO bruker også PWC. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.

SØBO/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Cedra AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.

Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden.

Vedtak:

Cedra AS, org nr 935 416 779, valgt til selskapets revisor.

Protokoll ekstraordinært møte for Guldmand Brygge 3 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lars Hauge (sign.)	28.01.2026
Sekretær	Lars Hauge (sign.)	28.01.2026
Protokollvitne	Kjell Arne Dalene (sign.)	29.01.2026

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i GULDMAND BRYGGE 3 BORETTSLAG

Med dette innkalles det til ekstraordinært årsmøte i GULDMAND BRYGGE 3 BORETTSLAG .

Tidspunkt: onsdag 28.01.2026 Kl: 18:00
Sted: Hybel 2 Blokk 9.

Hvis du er forhindret fra å møte, kan du fylle ut vedlagte fullmaktskjema.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Saker fra styret

2.1 Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for SØBO. Flertallet av borettslag og revisjonspliktige sameier i SØBO bruker også PWC. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.

SØBO/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Cedra AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.

Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden.

Forslag til vedtak: Cedra AS, org nr 935 416 779, velges til selskapets revisor.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i GULDMAND BRYGGE 3 BORETTSLAG onsdag 03.04.2024 kl. 18:00 - Møtelokalet bl 10.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag på Knut Storerud som møteleder

Vedtak:

Knut Storerud valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag på Lars Hauge som protokollfører

Vedtak:

Lars Hauge valgt som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Odd Haugeto valgt til å signere protokoll.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

17 leiligheter var tilstede.

Vedtak:

17 leiligheter godkjent.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker innmeldt fra eiere.

Vedtak:
ingen saker behandlet.

5. Saker fra styret

Ingen saker fra styret til behandling.

Vedtak:
Ingen saker til behandling

6. Styrehonorar

Styreleder økes med kr 10000,- til kr 50 000 pr år.

Nestleder og sekretær kr 1100 pr møte.

Styremedlemmer og varamedlemmer kr 900 pr møte.

Vedtak:
Styreleder til kr 50 000 pr år.

Nestleder og sekretær kr 1100 pr møte.

Styremedlemmer og varamedlemmer kr 900 pr møte.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Lars Hauge er valgt til styreleder for 1 år

Vedtak:
Lars Hauge er valgt til styreleder for 1 år

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er valgt:

Kjell Arne Dalene for 2 år
Janet Gladman for 2 år
Rolf Axelsen ikke på valg 1 år igjen av perioden.

Da det ikke ble fult styre må varamedlemmer møte på styremøter.

Vedtak:
Følgende styremedlemmer er valgt:

Kjell Arne Dalene for 2 år
Janet Gladman for 2 år
Rolf Axelsen ikke på valg 1 år igjen av perioden.

7.3 Valg av varamedlemmer

Astrid Glimsdal valgt for 2 år.

Eldbjørg Udjus Pedersen valgt for 2 år.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Astrid Glimsdal valgt for 2 år.

Eldbjørg Udjus Pedersen valgt for 2 år.

7.4 Valg av valgkomite

Følgende ble valgt til valgkomite:

Kari Røyset
Knut Storerud

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

Kari Røyset
Knut Storerud

Protokoll for GULDMAND BRYGGE 3 BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Knut Storerud (sign.)	04.04.2024
Sekretær	Lars Hauge (sign.)	04.04.2024
Protokollvitne	Odd Tore Haugeto (sign.)	04.04.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i GULDMAND BRYGGE 3 BORETTSLAG tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Guldmand Brygge 10 selskapslokale..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag på Lars Hauge som møteleder

Vedtak:

Lars Hauge valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag Janet Gladman som protokollfører

Vedtak:

Janet Gladman valgt som protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag på Hennie Henriksen til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Hennie Henriksen valgt av generalforsamlingen til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

20 personer var tilstede, og disse representerte 17 leiligheter. Ingen fullmakter ble mottatt.

Vedtak:

17 leiligheter godkjent

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Årsregnskapet ble gjennomgått og godt forklart av Stian Søgaard Laursen fra SØBO. Det ble ingen spørsmål/kommentar fra generalforsamlingen. Budsjett for 2025 ble gjennomgått.

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Hjertestarter i fellesområde

Det er innmeldt en sak fra Odd Tore Haugeto:

"Ønsker at styret innhenter pris for hjertestarter med serviceavtale for utplassering i fellesområde for borettslaget. Eks i søppelrom eller ved garasjeport hvor alle vet hvor den er plassert.

Borettslaget har mange beboere, og en slik hjertestarter kan potensielt redde liv når sekundene teller.

Hjertestartere er i dag selvforklarende, og er utformet slik at alle kan bruke det. Det trengs ikke egen opplæring for å kunne bruke denne".

Det ble diskutert i generalforsamlingen at det viktigste er å ringe 113 først og starte vanlig hjerte/lungeredning. Dersom flere er til stede, kan en av disse hente hjertestarteren.

AMK er som regel raskt til stede.

Det er bemerket at dersom hjertestarteren er plassert på et fellesrom, kan GBB 2 muligens bidra til kostnaden.

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å hente inn pris fra min. tre leverandører av hjertestarter med serviceavtaler, for montering i fellesareal.

5. Saker fra styret

Ingen saker fra styret til behandling.

Vedtak:

Ingen saker behandlet.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag.

Styrehonorar vedtatt i 2024 var:

Styreleder kr 50.000,- pr år
Nestleder og sekretær kr 1100,- pr møte
Styremedlemmer og vara kr 900,- pr møte

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr 70 600. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder har vært Lars Hauge.

Styreleder velges for ett år. Valgkomiteen legger frem sitt forslag på generalforsamlingen.

Vedtak:

Lars Hauge valgt til styreleder for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene: Kjell Arne Dalene og Janet Gladman er ikke på valg, de har ett år igjen.

Valgkomiteen legger frem forslag på nye styremedlemmer.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:
Anne Irene Korsvik valgt til styremedlem for 2 år.

Knut Storerud valgt til styremedlem for 2 år.

Kjell Arne Dalene ikke på valg, 1 år igjen av perioden.
Janet Gladman ikke på valg, 1 år igjen av perioden.

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem: Astrid Glimsdal er ikke på valg, har ett år igjen.

Valgkomiteen legger frem forslag på nytt varamedlem.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:
Tor Eivind Bakke valgt til varamedlem for 2 år.
Astrid Glimsdal ikke på valg 1 år igjen av perioden

7.4 Valg av valgkomite

Velges av generalforsamlingen.

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

Kari Røyset

Bjørg Eggen

Protokoll for GULDMAND BRYGGE 3 BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lars Hauge (sign.)	15.04.2025
Sekretær	Janet Gladman (sign.)	13.04.2025
Protokollvitne	Hennie Henriksen (sign.)	10.04.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling i GULDMAND BRYGGE 3 BORETTSLAG

Onsdag 03.04.2024 Kl: 18:00
Møtelokalet bl 10

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styrets innstilling: Forslag på Knut Storerud som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Forslag på Lars Hauge som protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker innmeldt fra eiere.

Forslag til vedtak: ingen saker behandlet.

5. Saker fra styret

Ingen saker fra styret til behandling.

Forslag til vedtak: Ingen saker til behandling

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Forslag til vedtak: Styreleder kr 40 000 pr år.

Nestleder og sekretær kr 1100 pr møte

Styremedlemmer og varamedlemmer kr 900 pr møte

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Knut Storerud
Styremedlem, Kjell Arne Dalene
Styremedlem, Rolf Henning Axelsen
Styremedlem, Lars Hauge
Styremedlem, Janet Gladman
Varamedlem, Tor Eivind Bakke
Varamedlem, Odd Tore Haugeto

For å få registrert det nye styret i Brønnøysund er det viktig at under hvert punkt må det fremkomme alle som etter valget innehar denne rollen, enten de var på valg i år eller ikke.

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: NN er valgt til styreleder for 2 år

7.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Lars Hauge, ikke på valg 1 år igjen av perioden
Rolf Henning Axelsen, ikke på valg 1 år igjen av perioden.
NN valgt for 2 år.
NN valgt for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

NN er valgt for 1 år.
NN er valgt for 1 år.

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Alternativt:
Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Styrets årsmelding for GULDMAND BRYGGE 3 BORETTSLAG 2023

GULDMAND BRYGGE 3 BORETTSLAG ligger i Grimstad kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:
Styreleder, Knut Storerud, Guldmand Brygge 8
Styremedlem, Kjell Arne Dalene, Guldmand Brygge 8
Styremedlem, Rolf Henning Axelsen, Guldmand Brygge 9
Styremedlem, Lars Hauge, Guldmand Brygge 8
Styremedlem, Janet Gladman, Guldmand Brygge 9
Varamedlem, Tor Eivind Bakke, Guldmand Brygge 8
Varamedlem, Odd Tore Haugeto, Guldmand Brygge 8

Styrets arbeid i 2023

Det er avholdt 6 styremøter.

Diverse oppfølging av saker fra beboerene, inkludert diverse vannlekasjer.

Det er solgt 1 leilighet i inneværende periode.

Det har vært utleid 127 døgn i utleiehyblene.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

Det har vært sjekk av taket på blokk 8. Oppdaget lekkasje punkter som er reparert. I tillegg er det etablert permanent sikring av taket som brukes ved arbeid på taket.

Ved internkontroll ble det oppdaget flere feil med nødlysanlegget og dette er under utskifting.
I tillegg var det feil på brannvarslingssentral og denne er skiftet ut.

I forbindelse med snøværet i Januar oppstod det lekkasjer som er under utbedring, er startet som forsikringssaker.

Kjøreporten inn til garasjekjelleren er påkjørt og skadet 2 ganger i løpet av perioden. Vi har dekket 40% av reparasjonskostnadene, GB2 resten, da det ikke er avdekket hvem som har kjørt i porten. Derfor blir det montert overvåkningskamera i 2024.

Fartshumpen er bygget opp på nytt på ny plassering, og det er lagt asfalt på gjesteparkering overfor garasjeporten.

Robotgressklipperene på plenene har fungert etter intensjonen.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne sjekk av taket i blokk 9.

Dørene til en del leiligheter og oppganger må skiftes ut da de ikke godkjennes av NAV dersom de skal ha fjernåpning. På sikt må trolig alle ytterdører skiftes da de ikke

oppfyller nye brannforskrift regler.

Vinduer og balkongdører trenger stadig tilsyn.

Styret forventer at i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne en del oppgraderinger.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2024

Innkalling til ordinær generalforsamling i GULDMAND BRYGGE 3 BORETTSLAG

Tirsdag 08.04.2025 Kl: 18:00
Guldmand Brygge 10 selskapslokale.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styret foreslår Lars Hauge som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Styret foreslår Janet Gladman som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Velges av generalforsamlingen

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Styret forslår at innkallingen godkjennes.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Hjertestarter i fellesområde

Hei!

Ønsker at styret innhenter pris for hjertestarter med serviceavtale for utplassering i fellesområde for borettslaget. Eks i søppelrom eller ved garasjeport hvor alle vet hvor den er plassert.

Borettslaget har mange beboere, og en slik hjertestarter kan potensielt redde liv når sekundene teller.

Hjertestartere er i dag selvforklarende, og er utformet slik at alle kan bruke det. Det trengs ikke egen opplæring for å kunne bruke denne.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å hente inn pris fra min tre leverandører av hjertestarter med serviceavtale, for montering i fellesareal.

Styrets innstilling: Styret kan arbeide videre med å finne plassering.

Husk alltid av det viktigste er ringe 113 og vanlig hjerte/ lungeredning.

5. Saker fra styret

Ingen saker fra styret til behandling.

Forslag til vedtak: Ingen saker behandlet.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag.

Styrehonorar vedtatt i 2024 var:

Styreleder kr 50.000,- pr år
Nestleder og sekretær kr 1100,- pr møte
Styremedlemmer og vara kr 900,- pr møte

Forslag til vedtak: Ingen endring av honorarene.

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Lars Hauge
Styremedlem, Kjell Arne Dalene
Styremedlem, Rolf Henning Axelsen
Styremedlem, Janet Gladman
Varamedlem, Eldbjørg Udjus Pedersen
Varamedlem, Astrid Glimsdal

For å få registrert det nye styret i Brønnøysund er det viktig at under hvert punkt må det fremkomme alle som etter valget innehar denne rollen, enten de var på valg i år eller ikke.

7.1 Valg av styreleder

Styreleder har vært Lars Hauge.

Styreleder velges for ett år. Valgkomiteen legger frem sitt forslag på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Følgende er valgt til styreleder for ett år:

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene: Kjell Arne Dalene og Janet Gladman er ikke på valg, de har ett år igjen.

Valgkomiteen legger frem forslag på nye styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:
NN valg til styremedlem for 2 år
Kjell Arne Dalene ikke på valg, 1 år igjen av perioden.
Janet Gladman ikke på valg, 1 år igjen av perioden.

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem: Astrid Glimsdal er ikke på valg, har ett år igjen.

Valgkomiteen legger frem forslag på nytt varamedlem.

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:
NN valgt til varamedlem for 2 år.
Astrid Glimsdal ikke på valg 1 år igjen av perioden

7.4 Valg av valgkomite

Velges av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Styrets årsmelding for GULDMAND BRYGGE 3 BORETTSLAG 2024

GULDMAND BRYGGE 3 BORETTSLAG ligger i Grimstad kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:
Styreleder, Lars Hauge, Guldmand Brygge 8
Styremedlem, Kjell Arne Dalene, Guldmand Brygge 8
Styremedlem, Rolf Henning Axelsen, Guldmand Brygge 6
Styremedlem, Janet Gladman, Guldmand Brygge 9
Varamedlem, Eldbjørg Udjus Pedersen, Lauråslia 31
Varamedlem, Astrid Glimsdal, Moneveien 20

Styrets arbeid i 2024

Det har vært avholdt 5 møter og i tillegg har det vært en del kommunikasjon på epost.

Det er solgt 5 leiligheter i perioden.

Det har vært utleid 90 døgn i utleiehyblene.

Internkontroll av strøm, nødlys, og brannvarsling.

Diverse oppfølging av saker fra beboerene.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Det er skiftet totalt 8 ytterdører i kjeller i blokk 8 og 9, samt i trappeoppgang i blokk 8. Dette måtte skiftes da NAV ikke godkjente eksisterende dører for montering av døråpnere.

Det er i tillegg skiftet 2 stk balkongdører.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne at det må etableres taksikring på blokk 9. Samt at det må utføres takinnspeksjoner på blokk 8 og blokk 9. Det er innhentet et tilbud for dette.

Vinduer og balkongdører trenger stadig tilsyn, samt utvendig vedlikehold av fasadene.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2025

VEDLEGG E-6



Grimstad kommune
Servicesenteret
5 - JULI 2006

FASADE SØR-VEST BYGG 9

GULDMAND BRYGGE III BYGG 9	MÅL 1 - 100
SIVILARKITEKT MNAL-NPA OLE JOHAN DOLVA AS I SAMARBEID MED SIVILARKITEKT MNAL JANICKE JEBSEN VINJE AS OG SIVILARKITEKT MNAL ERIK ASBJØRNSEN	DATO 12.05.2006

VEDLEGG E-7



Grimstad kommune
Servicesenteret
5 - JULI 2006

FASADE NORD-ØST BYGG 9

GULDMAND BRYGGE III BYGG 9	MÅL 1 - 100
SIVILARKITEKT MNAL-NPA OLE JOHAN DOLVA AS I SAMARBEID MED SIVILARKITEKT MNAL JANICKE JEBSEN VINJE AS OG SIVILARKITEKT MNAL ERIK ASBJØRNSEN	DATO 12.05.2006

VEDLEGG E-8



FASADE MOT SØR-ØST BYGG 9

Grimstad kommune
Servicesenteret
5 - JULI 2006

GULDMAND BRYGGE III BYGG 9	MÅL 1 - 100
	DATO 12.05.2006

SIVILARKITEKT MNAL-NPA OLE JOHAN DOLVA AS I SAMARBEID MED SIVILARKITEKT MNAL JANICKE JEBSEN VINJE AS OG SIVILARKITEKT MNAL ERIK ASBJØRNSEN

VEDLEGG E-9



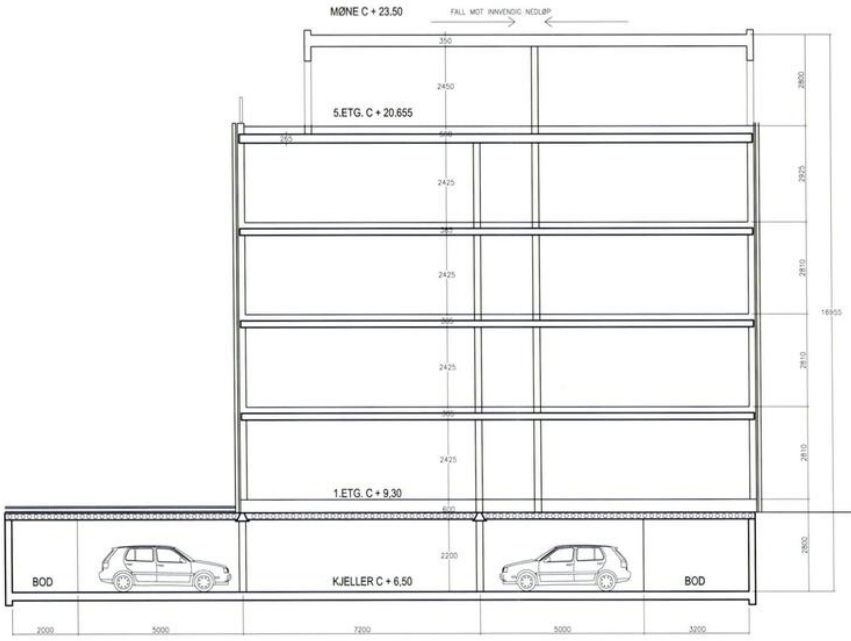
FASADE MOT NORD-VEST BYGG 9

Grimstad kommune
Servicesenteret
5 - JULI 2006

GULDMAND BRYGGE III BYGG 9	MÅL 1 - 100
	DATO 12.05.2006

SIVILARKITEKT MNAL-NPA OLE JOHAN DOLVA AS I SAMARBEID MED SIVILARKITEKT MNAL JANICKE JEBSEN VINJE AS OG SIVILARKITEKT MNAL ERIK ASBJØRNSEN

VEDLEGG E-10



Grimstad kommune
Servicesenteret
5 - JUL 2006

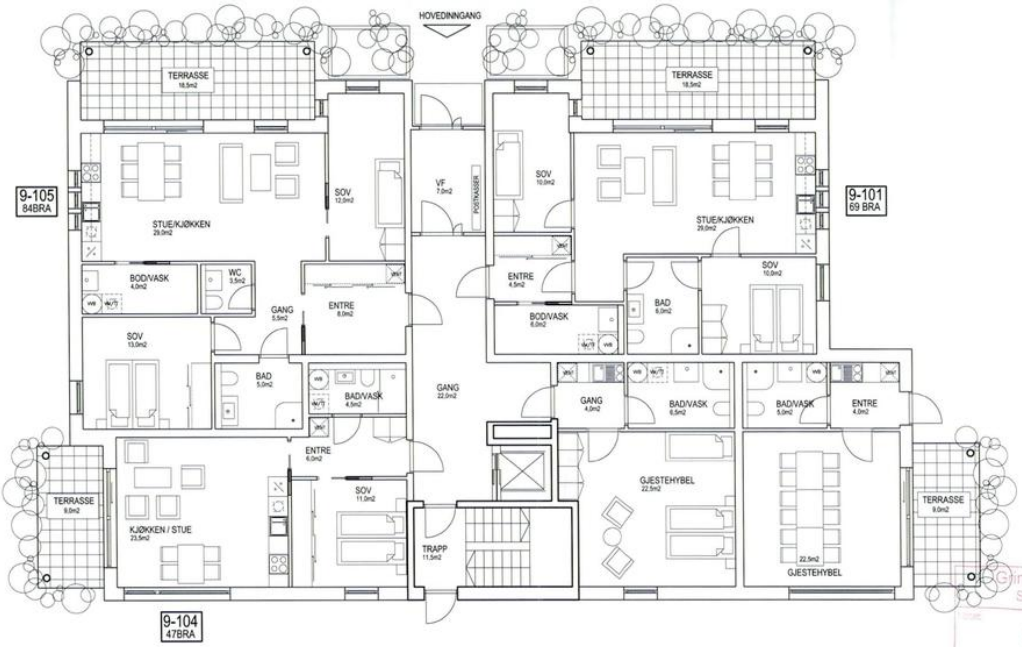
SNITT BYGG 9

GULDMAND BRYGGE 2			
BYGG 8 - 9			
NIVÅ: RAMMETILLATELSE	TEGN.NR: A-201	REV.	
TEGNING: SNITT BYGG 9	MÅL: 1:100	TEGN.AV: EA	
FIL: c:\..\guldmand.brygge\forprosjekt\snitt.dwg	DATO: 12.05.06	ANSV.: OJD	KONTR.

REV. | TEKST | DATO:

ARKITEKTFELLESSKAPET
DOLVA·AS
ASBJØRNSEN
JEBSEN·VINJE·AS
SIVILARKITEKTER MNAL NPA

VEDLEGG E-14

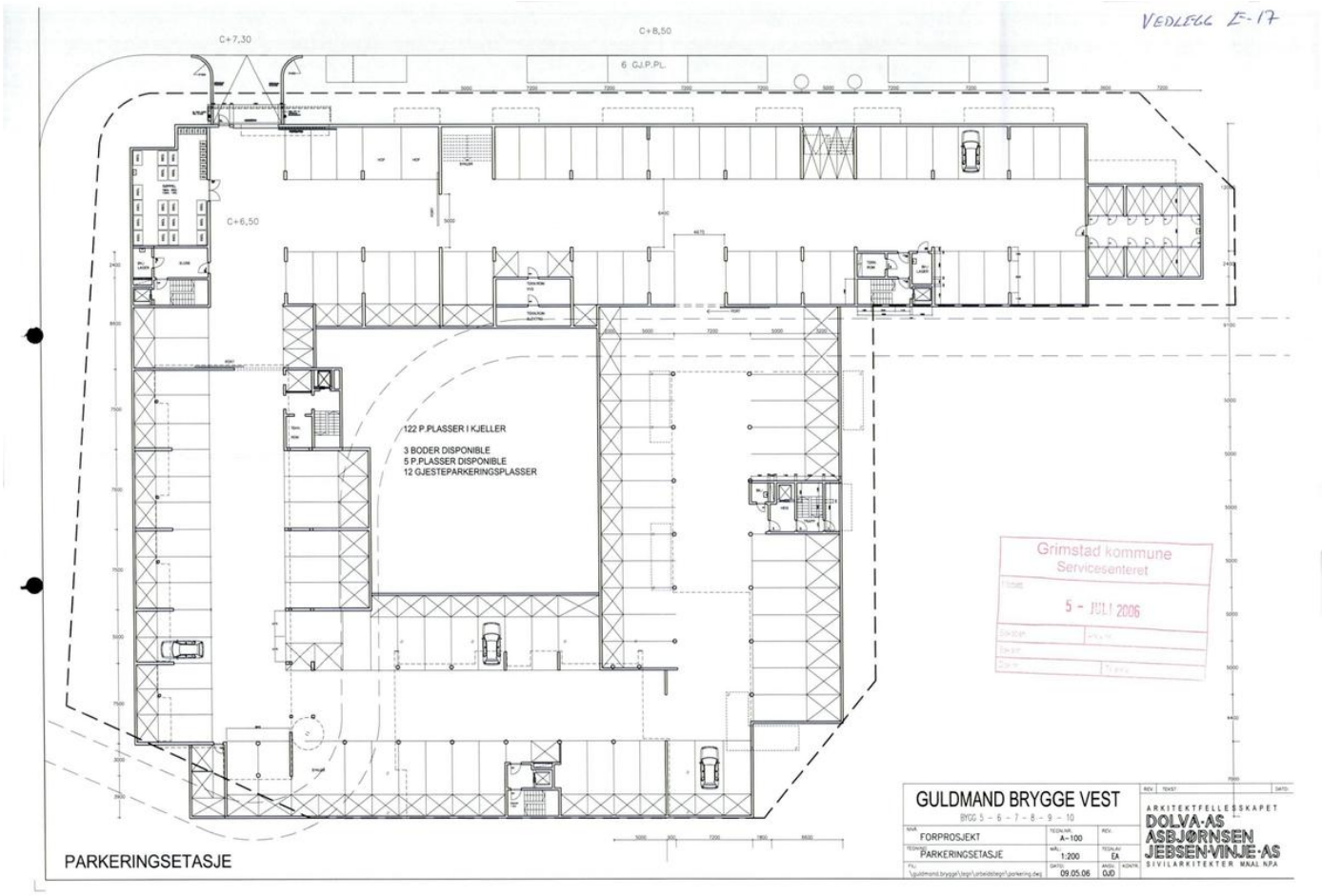


Grimstad kommune
Servicesenteret
5 - JUL 2006

GULDMAND BRYGGE III **BYGG 9** 1.ETG.

MÅL 1 - 100
DATO 12.05.2006

SIVILARKITEKT MNAL-NPA OLE JOHAN DOLVA AS I SAMARBEID MED SIVILARKITEKT MNAL JANICKE JEBSEN VINJE AS OG SIVILARKITEKT MNAL ERIK ASBJØRNSEN


VEDLEGG E-17
C+7,30
C+8,50
6. GJ.P.PL.
C+6,50
122 P.PLASSER I KJELLER
3 BODER DISPONIBLE
5 P.PLASSER DISPONIBLE
12 GJESTEPARKERINGSPLASSER
Grimstad kommune
Servicesenteret
5 - JULI 2006
PARKERINGSETASJE
GULDMAND BRYGGE VEST
BYGG 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10
FORPROSJEKT
A-100
PARKERINGSETASJE
1:200
EA
09.05.06
OJD
ARKITEKTFELLESSKAPET
DOLVA·AS
ASBJØRNSEN
JEBSEN·VINJE·AS
SIVILARKITEKTER MNAL NPA

Grimstad kommune
Servicesenteret
Mottatt
13 NOV. 2007
Saksbeh.
Arkiv nr. 200/226
Saksnr.: 06/1156
Dok.nr.: 13

BA
RÅDGIVENDE INGENIØRER
Et selskap i Rambøll Gruppen

GRIMSTAD KOMMUNE
v/ Byggesak
Arendalsveien
4890 GRIMSTAD

Grimstad, 12.11.2007

GULDMAND BRYGGE – FERDIGMELDING.

Vedlagt følger ferdigmelding for bygg 5, 6, 7, 8, 9 og 10.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for bygg 5, 6, 7 og 10. Det skal nå være klart for ferdigattest for også disse bygg i tillegg til bygg 8 og 9.

Med vennlig hilsen
Byggadministrasjon AS

Jostein Myhre

Vedlegg: Ferdigmelding m/kontrollerklæringer

Kopi: Skanska Norge AS v/Christen Wroldsen

BYGGADMINISTRASJON AS
Et selskap i Rambøll Gruppen

Henrik Ibsensgt. 12, 4878 Grimstad – Telefon 37 25 89 90 – Fax 37 25 89 91
Fnr. NO 945 844 248 MVA – Web. www.byggadm.no

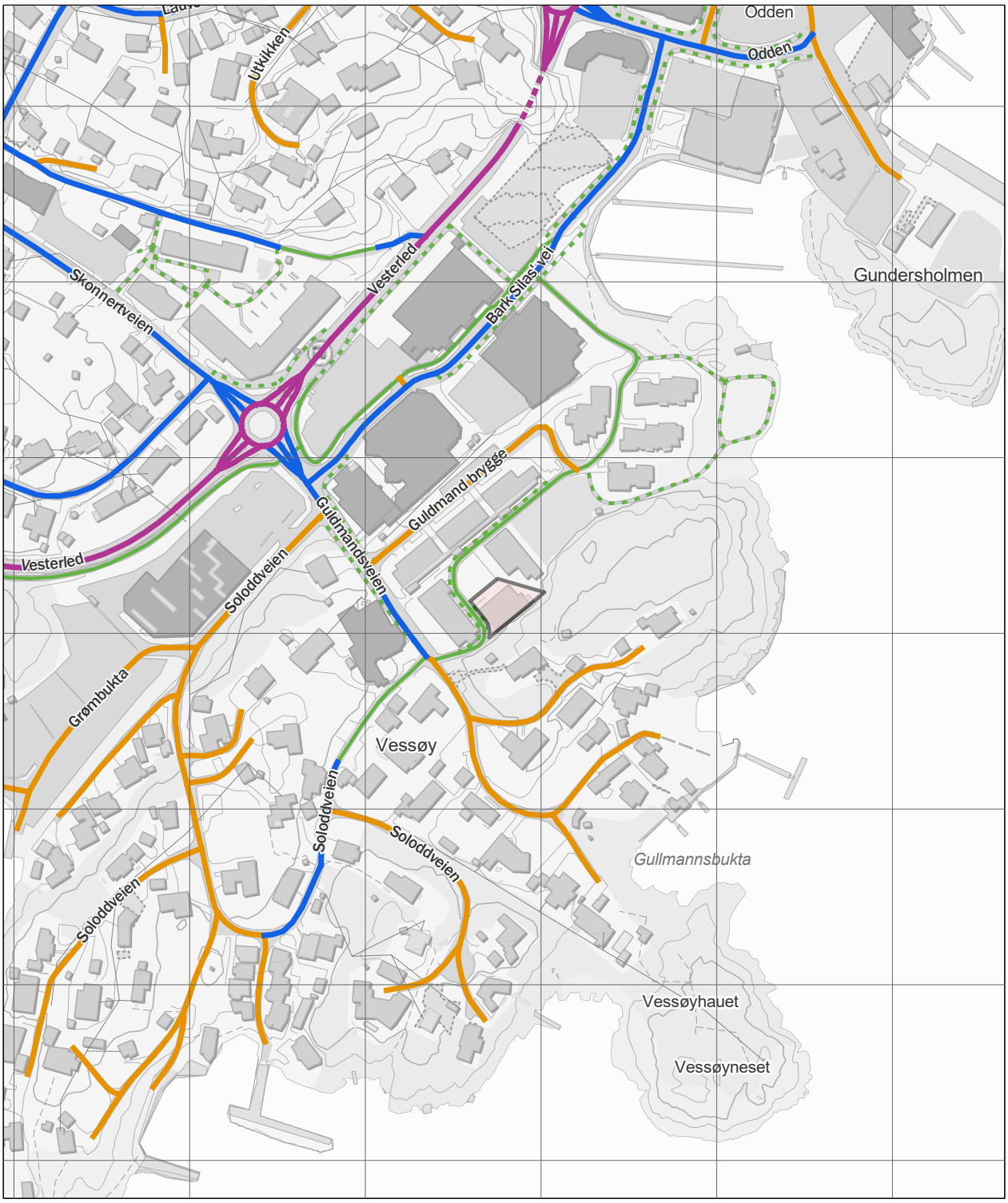
RIF

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Grimstad
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 200/1872/0/0
Adresse: Guldmand brygge 9, 4876 GRIMSTAD

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato:23/02/2026



Reguleringsplan

Adresse: Guldmand brygge 9, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1872/0/0

Planident: 66
Ikrafttredelsesdato: 13.9.2005
Plannavn: ODDENOMRÅDET, Bebplan Byggetrinn-2-Guldmand

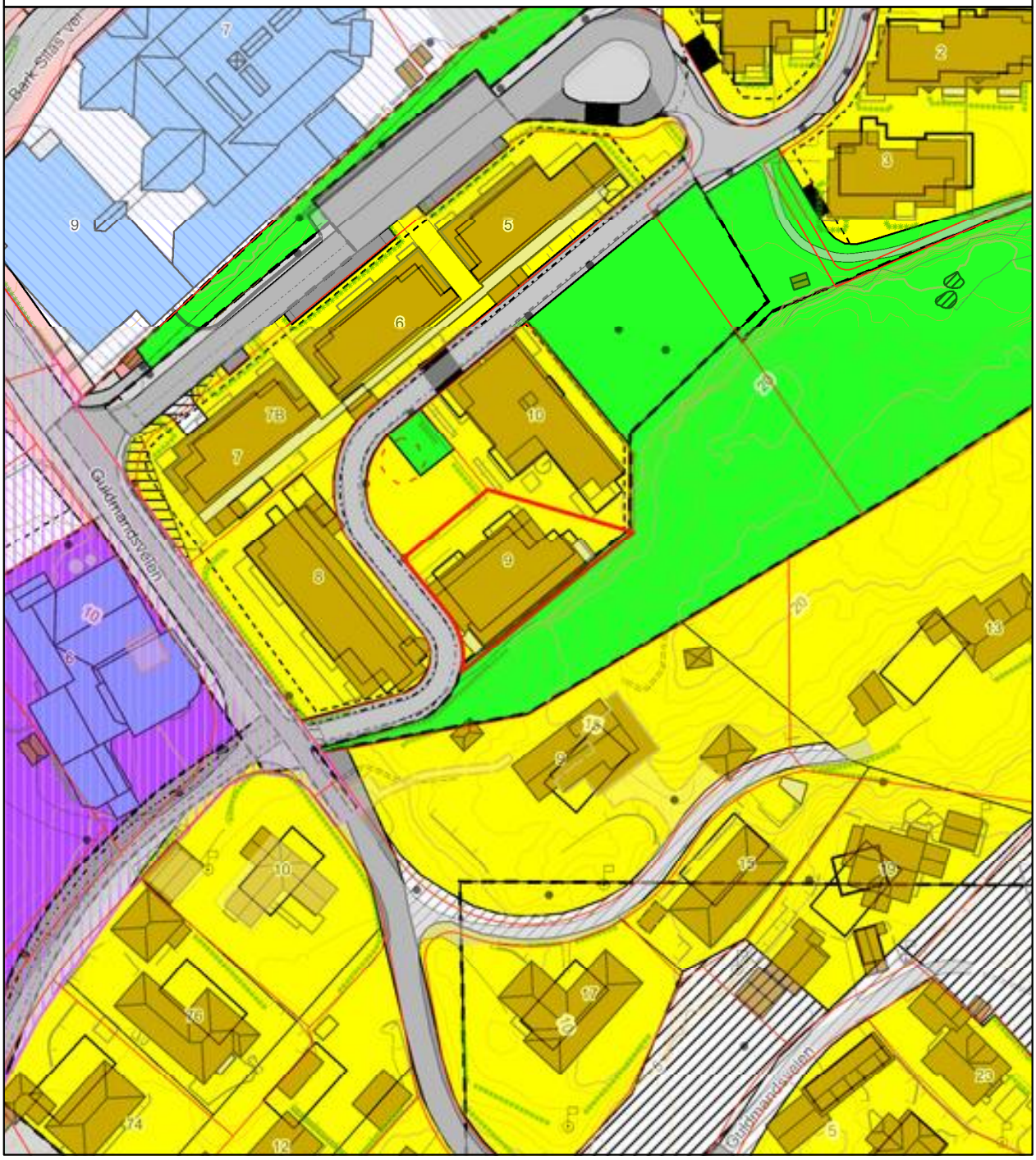
Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-02-23

Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



Tegnforklaring -

Reguleringsplan

- Regulert høydelinje
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- 640 - Frisiktsone
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for industri / lager
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Parkeringsplass
- Anlegg for lek
- Annet friområde
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles grøntareal
- 1802 - Bolig, forretning, kontor
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

Kommuneplan

Adresse: Guldmand brygge 9, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1872/0/0

Planident:	0
Ikrafttredelsesdato:	21.10.2019
Plannavn:	Grimstad
Bestemmelser:	https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0
Formål:	Boligbebyggelse nåværende

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-02-23

Hensynssone:



Kommuneplan

Tegnforklaring -

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

presentasjon

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

KpArealformalOmrade

KAO_Presentasjon

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

REGULERINGSPLAN FOR "ODDENOMRÅDET". REGULERINGSBESTEMMELSER

KAP. 1: INNLEDNING.

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

Rene matvareforretninger vurderes på lik linje med storhandelsforretninger.

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

1.3 REGULERINGSFORMÅL. Området reguleres for følgende formål:

Forretningsområder	
Offentlige områder	
Industriområder	
Havneområder	
Trafikkområder	
Friområder	
Spesialområder:	a) parkbelte i industriområde.
	b) bevaringsområde
Fareområde	Forurenset grunn
Område for båtbu og brygge	

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan ikke etableres butikksenter med små detaljhandelsforretninger. Lokalene som inn-redes skal, for den enkelte forretningsvirksomhet, minst ha et areal på 300 m2. Det kan ikke etableres «shop in shop», «butikk i butikken».

I områdene kan oppføres bygninger til kontorformål med tilhørende parkeringsanlegg.

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

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

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

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

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

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

OMRÅDE	TOMTAREAL I M2	MAKS.GESIMS-HØYDE I METER	MAKS. TOPP TAKHØYDE I METER
A2	5500	8,0	12.0
A4		6,5	10,5
D1	1200	7,5	11,5
D2	9170	7,5	11,5
D3	7290	10,5	15,0
D4	2400	7,5	11,5
TILS.		TU: se plankartet	

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

3.7 Parkering. Hver virksomhet skal på egen grunn eller i felles parkeringsanlegg ha parker-ingsplasser med slik parkeringsplassdekning:
Forretningsvirksomheter skal ha 1 p-plass pr. 35 m2 forretningsareal.
Øvrige virksomheter skal ha parkeringsdekning i henhold til kommunens vedtekt til plan- og bygningslovens §69 nr.3.
Virksomhetene skal dekke ½ parkeringsbehovet i hus eller fjellanlegg. ½ behovet kan anleg-ges som bakkeparkering.

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

KAP. 4: OMRÅDE FOR INDUSTRIFORMÅL I1, H/I
4.1 I området kan det oppføres bygninger for industrivirksomhet med tilhørende anlegg.
I området tillates ikke oppført boligbygg.
Det skal etableres et parkbelte mellom industribebyggelsen og omkringliggende områder.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ODDENOMRÅDET

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

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

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

KAP. 5: OMRÅDER FOR HAVNEFORMÅL, H1 - H3, HI.
5.1 Område **H1** skal brukes til trafikkhavn med tilhørende bygninger, anlegg og innretninger.
I området **H1** kan det oppføres bygninger og anlegg til bruk for fiskebåter.

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

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

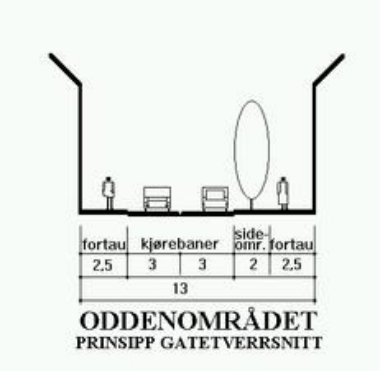
5.4 Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er til skade eller ulempe for tilstøtende områder; f.eks. skjemmende utelagring.

KAP. 6: FRIOMRÅDER, F1 - F4.
6.1 Friområdene skal opparbeides parkmessig. Bygningsrådet kan bare tillate anlegg, innretninger og bygninger som har naturlig tilknytning til bruken av områdene.
I området kan det opparbeides gangveger for allmennhetens bruk.

6.2 I friområde F4 kan det tilrettelegges slik at nødvendige spesialtransporter til og fra H/I1 kan pasere over området. Det kan ikke etableres vegetasjon eller andre innretninginger som rager mer enn 1.0 meter over bakken så lenge det er aktuelt å kjøre spesialtransporter over området.

KAP.7: OFFENTLIGE KJØREVEIER, GANG- OG SYKKELVEIER.
7.1 Avkjørseler skal godkjennes av vedkommende vegmyndighet og utformes etter reglene for private avkjørsler.

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



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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ODDENOMRÅDET

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

7.5 Ved detaljutforming av regulert innkjøring til industriområde I1, skal det legges vekt på trafikktrygge forbindelser til de private veiene: Guldmandsveiens fortsettelse og Soloddveien.

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

KAP. 7B: FAREOMRÅDER
Der det er nødvendig å grave i grunnen f.eks. ved tilkobling til offentlig ledningsnett skal det søkes om gravetillatelse. I søknaden skal det redegjøres for tiltak og prosedyre for be-handling av forurensede masser.

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

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

KAP. 8: SPESIALOMRÅDER SB1 OG SP1.
8.1. Spesialområde bevaring, SB1.
Antikvarisk myndighet skal gis anledning til å uttale seg før bygningsrådet behandler evt. byggesaker i området.
Eksisterende utnyttelsesgrad skal beholdes.
Ved utbedring og reperasjon tilbygge/påbygg endring skal bygningens karakter og særpreg opprettholdes.
Eksisterende trær må ikke fjernes.

8.2 Spesialområde «parkbelte i industriområde» SP1
Eksisterende vegetasjon må ikke fjernes. I området skal der videre, i samråd med bygart-neren, plantes vernebelte av nåletrær.

KAP.9: FELLESBESTEMMELSER.
9.0 Dersom forurensninger i grunnen oppdages skal alle arbeider stanses og Kommunen v/Teknisk Sjef skal kontaktes umiddelbart. Kommunen skal godkjenne prosedyre for det videre arbeid før gravearbeidene fortsetter

Mudringsarbeider krever godkjenning i henhold til gjeldende forskrifter.

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

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

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ODDENOMRÅDET

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

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

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

KAP. 10: BÅTBU OG BRYGGE (B) :
10.1. Eksisterende båtbu og brygge kan ikke utvides.
Reguleringen skal revurderes ved etablering av industrihavn i tilstøtende område H/I.

06.04.99
BR 22.04.99
BR 17.6.99
let/vcj 20.7.99
Kommunestyret 30.05.99
Kommunestyret 31.1.2000 :
tillegg i pkt. 1.3 : *område for båtbu og brygge*, og
nytt kap. 10: båtbu og brygge.
Rev. vedt. i kommunestyret 16.02.04, sak 010/04, gjelder pkt. 5.1 og 5.3.

Se neste side for reguleringsbestemmelser til reguleringsendring for omr I1 m.fl. "Guldmandområdet", vedtatt i k.st. 24.03.03, sak 26/03, sist rev. 17.11.03.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ODDENOMRÅDET

Reguleringsplan for
DEL AV ODDENOMRÅDET

Bestemmelser

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

Plankartets dato: 31.03.03 **Siste revisjon: 17.11.03**

1.0 Generelt

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet, og erstatter bestemmelser til reguleringsplan for "Oddenområdet" vedtatt 30.08.99.

1.2 Området reguleres til følgende formål:

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

2.0 Fellesbestemmelser

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

2.2 *Parkeringskrav*
Antall parkeringsplasser skal tilfredsstille følgende krav:

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

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

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

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

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

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

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

3.0 Byggeområder

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

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

3.2 *Område for boliger/kontorer: BK1 – BK3*
Området kan nyttes til boliger eller kontorer eller til bebyggelse med en kombinasjon av boliger og kontorer.

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

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

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

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

3.3 Område for båtbu: B1
Område kan nyttes til båtbu. Eksisterende bygning kan ikke påbygges eller tilbygges. Det er heller ikke tillatt å utføre hovedombygging/-restaurering som medfører at bebyggelsen får en vesentlig verdiøkning.

4.0 Offentlige trafikkområder

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

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

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

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

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

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

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

5.0 Friområde
5.1 Friområder: F4 – F6
Friområde F4 skal opparbeides parkmessig.

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

5.2 Friområde sjø: F sjø
Kan benyttes til lek og bading.

6.0 Fellesareal
6.1 Fellesareal: Fa
Området er felles for de eiendommer som har rettigheter til bruk av området

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ODDENOMRÅDET

7.0 Fareområde

7.1 *Forurenset grunn*
Ved søknad om tiltak innenfor fareområdet skal det redegjøres for behandling av forurensede masser.

8.0 Spesialområder

8.1 *Parkeringsplasser:* *Sp1*
Parkeringsplasser opparbeides som vist på plankartet.

8.2 *Trafo kiosk:* *Sp2*
Området nyttes til trafo kiosk

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

9.0 Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

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

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

Longum Park/Grimstad, 31.03.03

Revisjoner:

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ODDENOMRÅDET

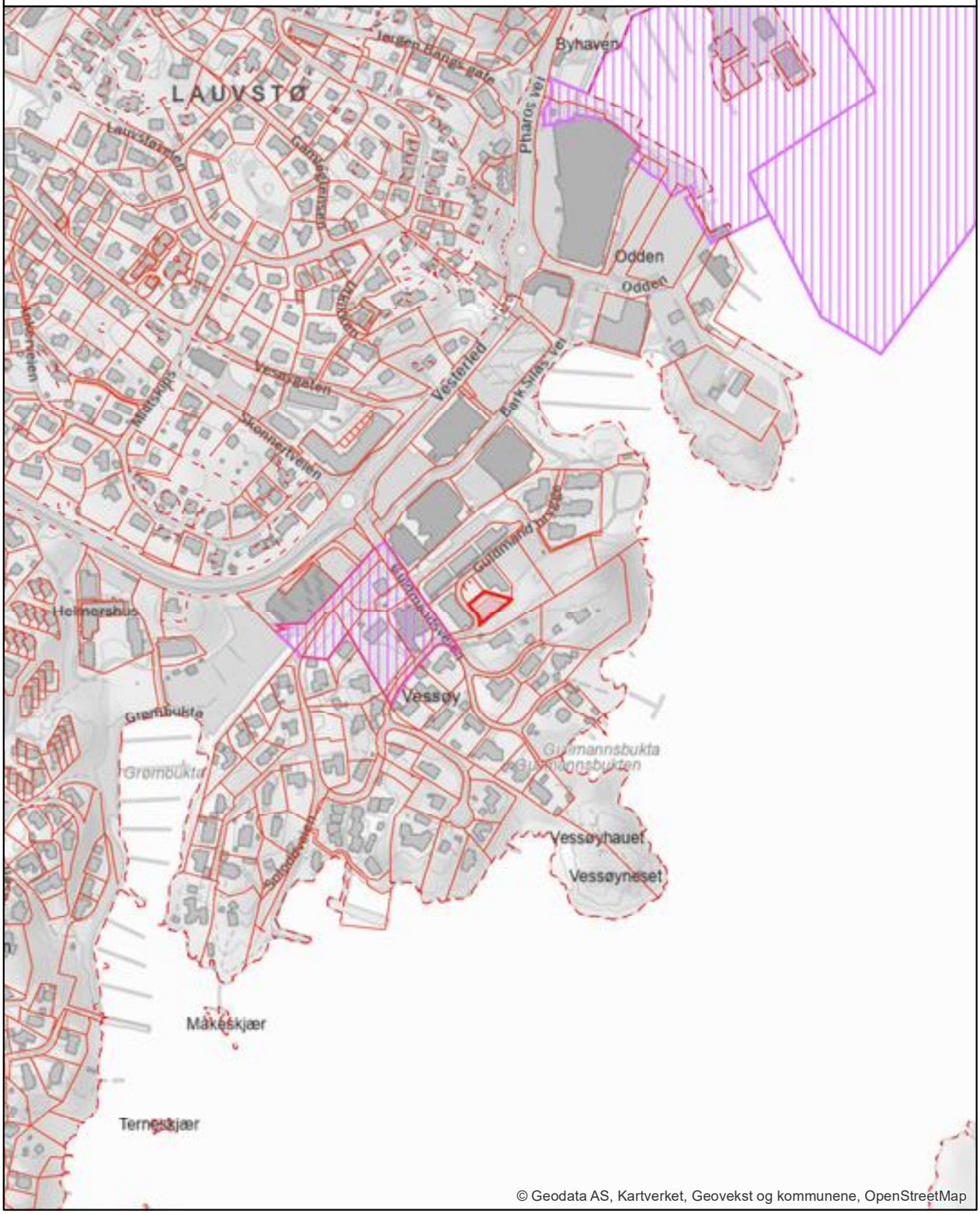
Arealplaner under arbeid

Adresse: Guldmand brygge 9, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1872/0/0
Planident: 383
Plannavn: Soloddveien/ Guldmandsveien

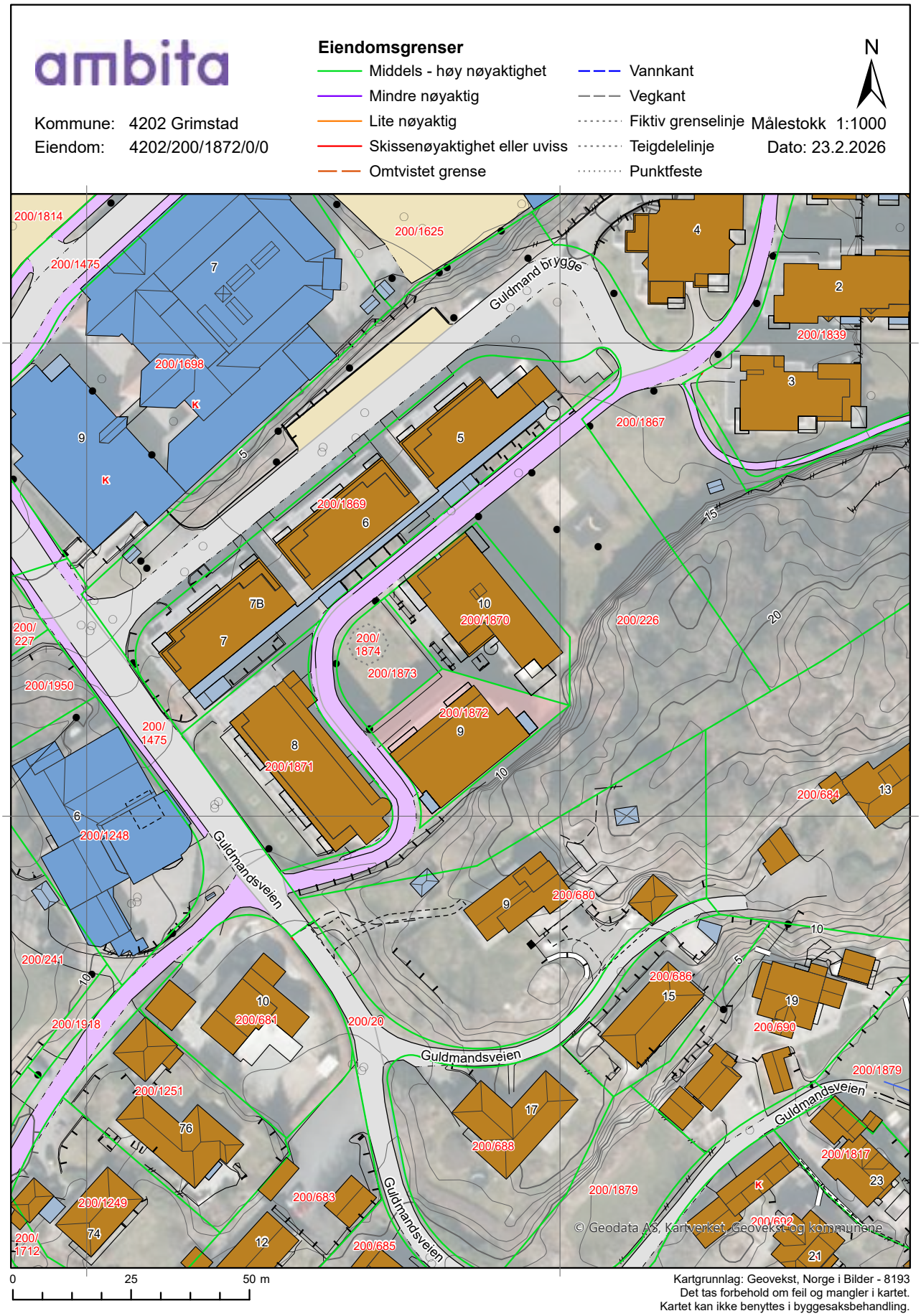
Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-02-23

Grimstad kommune

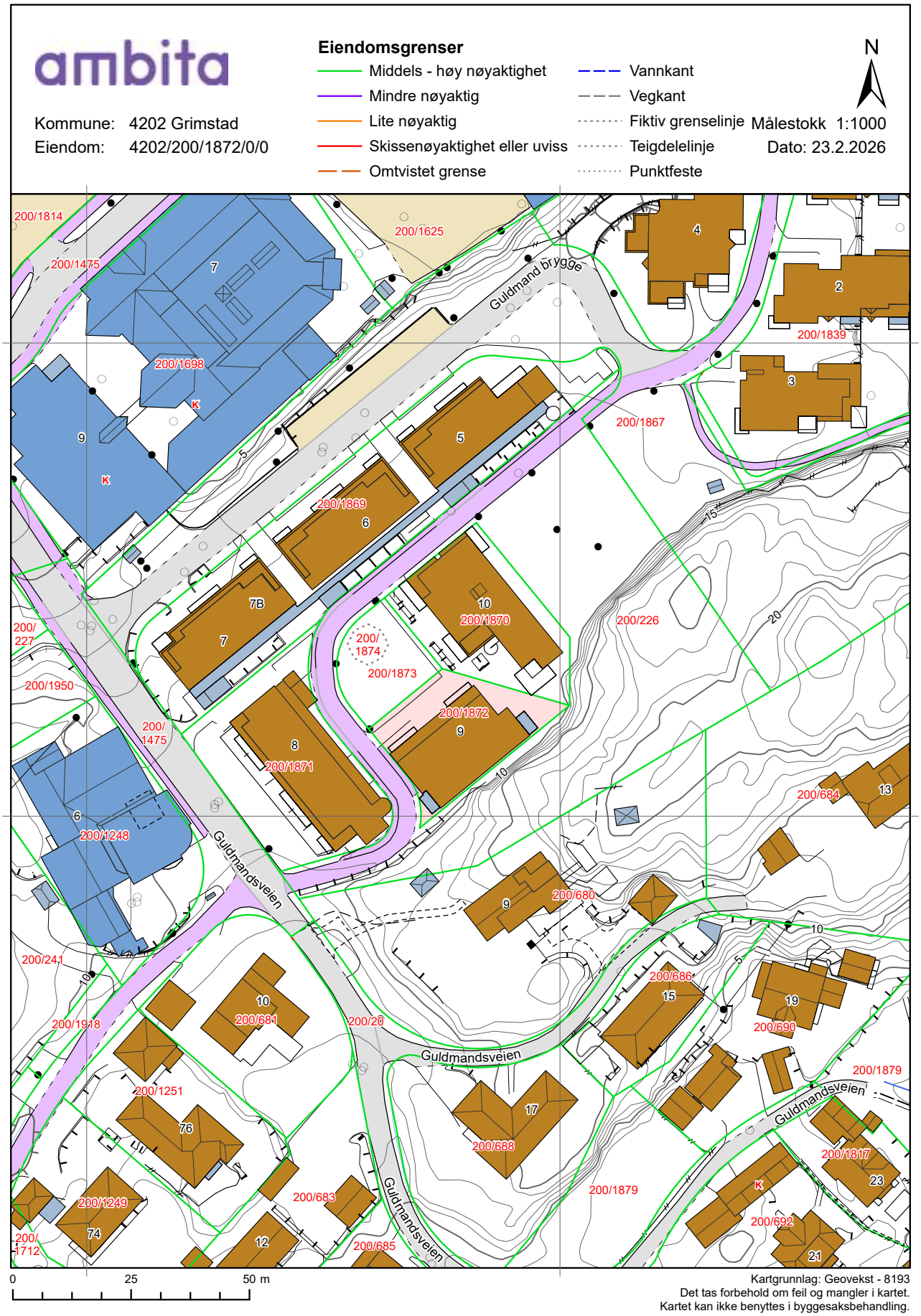
N



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 4202 Grimstad
Eiendom: 4202/200/1872/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 23.2.2026
Guldmand brygge
Guldmandsveien
200/1814
200/1475
200/1625
200/1698
200/1839
200/1867
200/1869
200/1870
200/226
200/
227
200/
1874
200/1873
200/1872
200/1950
200/
1475
200/1871
200/1248
200/684
200/680
200/241
200/686
200/1918
200/681
200/20
200/690
200/1879
200/1251
200/688
200/1817
200/1249
200/683
200/692
200/
1712
200/685
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Ledningskart

Adresse: Guldmand brygge 9, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1872/0/0

Grimstad kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 661 m²
Dato: 2026-02-23

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

Eiendomsgrense usikker > 200 cm

Vann og avløp



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 200, Bruksnr 1872	**Kommune:**	4202	Grimstad
Adresse:				
Veiadresse:	Guldmand brygge 9, gatenr 1289 4876 Grimstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	208 1	Groos Grimstad
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	5060202 3523	Grimstad Grimstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	02.10.2006	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	660,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	**Myndighet**	**Navn**	**Påvirkningsgrad**
3149	03 - Fylkesmann	Scandia Ship Service	X - Mistanke om påvirkning
Matrikkelført:	05.04.2017		
Oppdatert:	01.01.2026	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=3149	

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

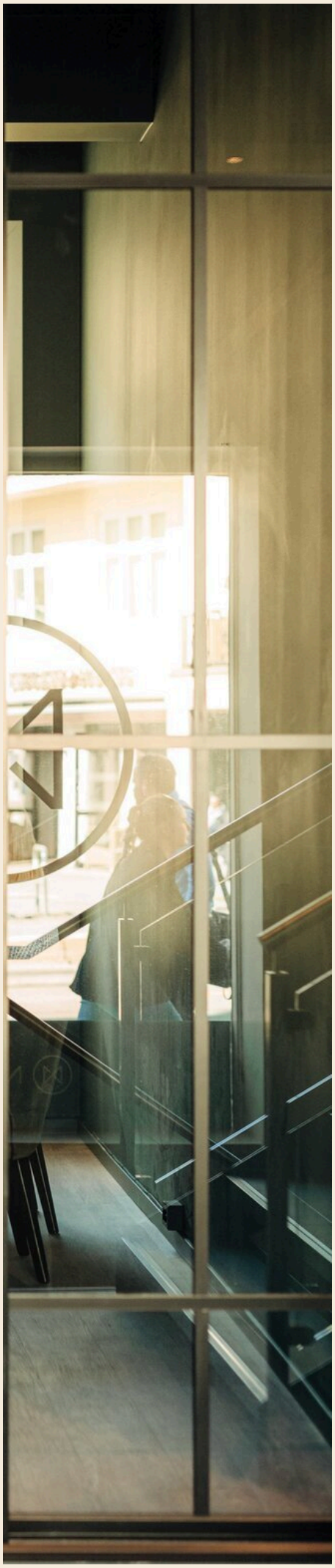
Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4202/200/1872	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	02.10.2006	Avgiver	4202/200/226	-661,2
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/1872	661,2

Velkommen til

Nordvik Arendal

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.



Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
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.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 39-0032/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Guldmand brygge 9 4876 GRIMSTAD
Matrikkel: Gnr 200, bnr 1872 (ideell andel 1/1) i Grimstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Even Guttormsen

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Arendal Eiendomsmegling AS
e.guttormsen@nordvikbolig.no
404 08 024