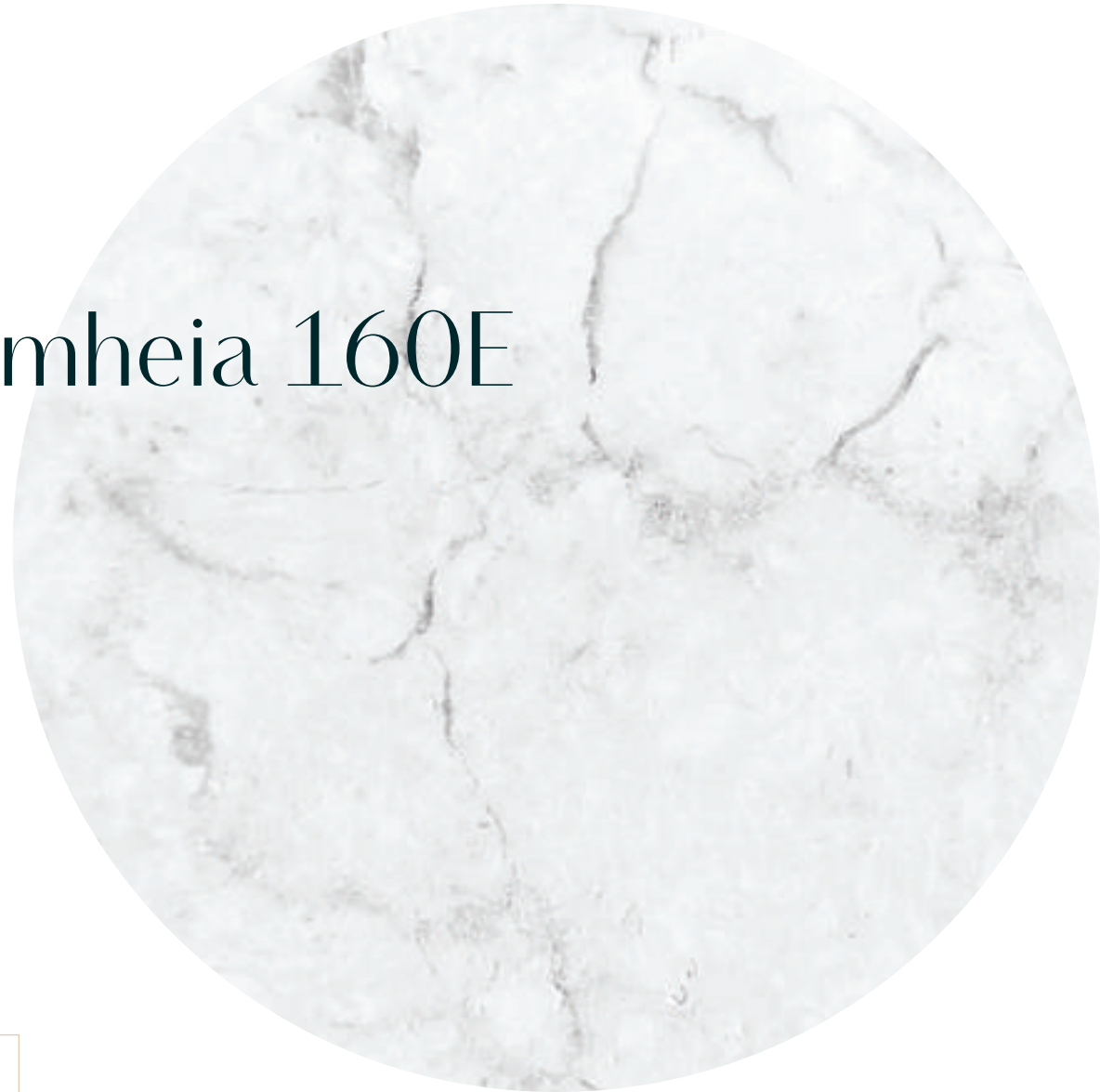


# Grømheia 160E



Velkommen til

# Grømheia 160E



Salgsoppgaven produsert 24. mars 2025

# Grøm

## Innholdsrik leilighet - sentrumsnær - 2 soverom - garasje - barnevennlig - sydvendt veranda - eget vaskerom

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 3 190 000,- |
| Omkostninger | 81 100,- |
| Totalpris | 3 271 100,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 962,- |
| BRA-i | 84 kvm |
| Totalt BRA | 105 kvm |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 1 |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1996 |
| Megler | Even Guttormsen |
| Telefon | 404 08 024 |
| E-post | e.guttormsen@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

Leiligheten ligger i et rolig og veletablert boligområde med kort avstand til Grimstad sentrum. Herfra har du enkel tilgang til butikker, restauranter, skoler og barnehager. Området er kjent for sine flotte turområder og rekreasjonsmuligheter, noe som gir en perfekt kombinasjon av byliv og naturopplevelser. Kort vei til både Jappa og Frivold skole. Offentlig transport er lett tilgjengelig, og du har enkel adkomst til E18 for rask forbindelse til både Arendal og Kristiansand. Den sentrale beliggenheten, kombinert med meget barnevennlige omgivelser, er en sterkt medvirkende årsak til at Grømheia er så populært.

- God planløsning
- 2 soverom
- Eget vaskerom
- Sydvendt veranda
- Egen garasje
- Kort vei til sentrum
- Barnevennlig

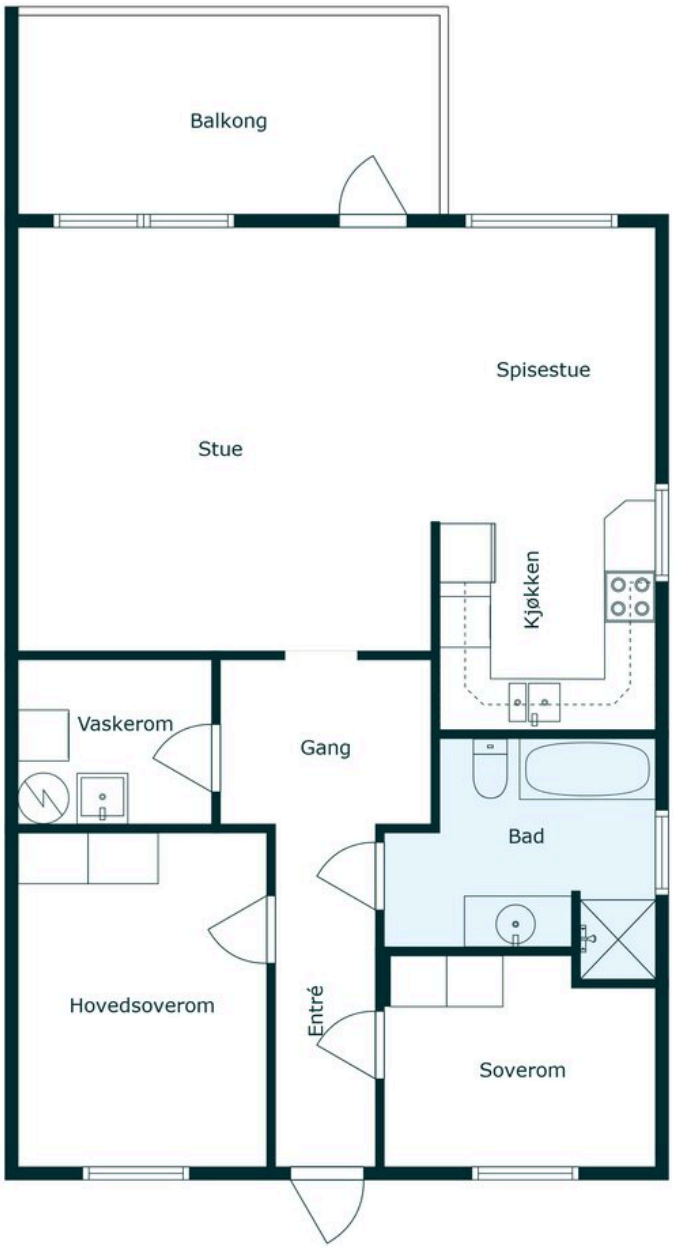
# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 84 kvm |
| BRA-e: | 21 kvm |
| Totalt BRA: | 105 kvm |
| TBA: | 12 kvm |

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Gang, 2 soverom, bad, vaskerom/bod, stue og kjøkken
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 21 kvm. Garasje
Total BRA: 21 kvm.




Plantegning










Husqvarna
BOSCH





















Informasjon

# Grømheia 160E

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
39-0030/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Grømheia 160E, 4877 GRIMSTAD
Gnr 1, bnr 305, snr 5 (ideell andel 1/1) i Grimstad kommune

### Selgere
Gunn Christophersen
Marianne Christensen
Gerd Christophersen
Trygve Christophersen

### Kjøpesum og omkostninger
3 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
79 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
81 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
93 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 271 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 283 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår
1996

### Etasje
1

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 84 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 105 kvm
TBA: 12 kvm

**Beskrivelse:**
1. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Gang, 2 soverom, bad, vaskerom/bod, stue og kjøkken
Total BRA: 84 kvm.

TBA: 12 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 21 kvm. Garasje
Total BRA: 21 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som. Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.
Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

## Innhold

Underetasje: Garasje
1. etasje : Gang, 2 soverom, bad, vaskerom/bod, stue og kjøkken

## Standard

Underetasje

Garasje
Praktisk garasje med plass til bil og ekstra oppbevaring. Det er også plass til å parkere en bil foran garasje porten.

1. etasje

Entré og gang
Innbydende entré med plass til klær og sko, som leder videre inn til en romslig gang med gode oppbevaringsmuligheter.

Soverom
Hovedsoverommet har garderobeskap og god plass til dobbeltseng og øvrig oppbevaring. Det andre soverommet passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Her finner du en romslig og praktisk skyvedørsgarderobe

Bad
Flott bad med fliser på både gulv og vegger. Innredningen har nedfelt servant, toalett, badekar og en praktisk dusjnisje. Rommet har også avtrekk for god ventilasjon.

Vaskerom/bod
Praktisk vaskerom med våtromstapet på veggene og belegg på gulvet. Her finner du utslagsvask og opplegg for vaskemaskin, samt god plass til oppbevaring.

Stue
Åpen løsning mellom stue og kjøkken gir en luftig og sosial atmosfære. Her er det plass til både en koselig sofagruppe, TV-møbler og en spisegruppe hvor man kan samle familie og venner. Fra stuen er det utgang til solrik veranda.

Kjøkken
Lyst og trivelig kjøkken med profilerte fronter og en solid laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med plass til kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og kjøkkenventilator.

Diverse
200 liters varmtvannstank.

## Parkering

I egen garasje i underetasjen og det er plass til en bil foran porten.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 21. mars 2007
Selges eiendommen på vegne av noen andre? Ja. Solveig Gunvor Christophersen
Selges eiendommen som et dødsbo? Ja. Solveig Gunvor Christophersen
Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja
Polisenummer: Har ikke polisenummeret
Forsikret i: Borettslagets forsikring

## Bygningssakkyndig

His Bygg AS

## Byggemåte

Leilighet

Utvendig
Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Verandaer oppført i tre.

Vurdering av avvik:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konstruksjonene har skjevheter.
Det er synlig noe nedbøyninger på limtredragere.

Tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Andre utvendige forhold,TG2
Det er ikke fremlagt tilstandsrapport, vedlikeholdsplaner for fellesdeler i bygget.
Det henvises til vedtekter, vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.
Vurdering av avvik:
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

Innvendig
Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2
Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser.
Innredede rom og alle flater er ikke undersøkt.

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

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

Radon,TG2
Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

Vurdering av avvik:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Tiltak:
Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører,TG2
Fyllingsdører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak:
Enkelte dører må justeres.

Våtrom
1. etasje > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Fliser på vegger. Visuell befaring av tilgjengelige flater som ikke er tildekket viser ikke større avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tiltak:
Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. etasje > Bad
Overflater Gulv,TG3
Flislagt gulv. Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.

Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
Fallforhold og motfall registrert. Ved vanntest ble det liggende noe vann i hjørne.

Tiltak:
Overflater må utbedres eller skiftes.
Vær oppmerksom ved bruk. Gulvet må bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1. etasje > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Plastsluk, synlig slukmembran klemt til klemring. Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.

Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

1. etasje > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Toalett, badekar, vask med innredning, dusjnisje

Vurdering av avvik:
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
krakkileringer i vask

Tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Det ble ikke registrert sprekker som går igjennom.

1. etasje > Vaskerom/bod

Overflater vegger og himling,TG2
Våtromstapet på vegger.

Vurdering av avvik:
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tiltak:
Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. etasje > Vaskerom/bod
Overflater Gulv,TG3
Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
Motfall og fallforhold registrert. Oppkant ved terskel og eventuell lekkasjevann vil ikke utføre noe konsekvens utover å trenge å tørke opp vann.

Tiltak:
Påviste skader må utbedres.
Vær oppmerksom ved bruk. Gulvet må bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. etasje > Vaskerom/bod
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Plastsluk, synlig belegg klemt til klemring.

Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak:

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

1. etasje > Vaskerom/bod
Ventilasjon,TG3
Rommet har ingen form for ventilering

Vurdering av avvik:
Rommet har ingen ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak:
Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2
Røranlegg til vann av kobber Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget

Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak:
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør,TG2
Avløpsrør av plast som er synlig. Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet. Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Ventilasjon,TG2
Naturlig ventilering

Vurdering av avvik:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak:
Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte. Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til lufte spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilering. Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.

Varmtvannstank,TG2
200 liters varmtvannstank

Vurdering av avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg,TG2
Sikringsskap med automatsikringer. Dødsbo og spørsmål til eier er derfor ikke fylt ut.

21.Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei
Kommentar:

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

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

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ukjent
Kommentar:

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

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent
Kommentar:

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

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

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

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

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

16.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja
Kommentar: Eldre anlegg uten dokumentasjon der gjennomgang anbefales på generelt grunnlag

Branntekniske forhold,TG3
Røykvarslere ihenhold til forskriftskrav med minst byggeforeskrift 1985 Anbefales brannslukningsapparat i hver etasje. Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

18.Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja
Kommentar:

20.Er det skader på røykvarslere? Nei
Kommentar:

17.Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
Kommentar:

19.Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
Kommentar:
Kostnadsestimat : Under 10 000

Leilighet
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det er fremlagt seksjoneringstegninger datert 2003 men ikke byggemeldte bygningstegninger som ferdigattest er basert på. Opprinnelig bod brukes som vaskerom.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Ja
Det er ikke fremlagt brannprosjektering. Ukjent oppbygning og utfra overflater vurderes branncelle å avvike fra dagens byggteknisk forskrift. Det er ikke utført vurdering av lyd skille da dette innebærer lydsjekk som ikke utføres ved en undersøkelse nivå 1 rapport.
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Leilighet
Standard : Normal standard
Vedlikehold : Videre oppgraderinger og vedlikehold utfra bygningsmessig beskrivelse.

## 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

Ved utleie av seksjonen står eier ansvarlig for leierens forhold, og er forpliktet til å gjøre leieren kjent med de regler som gjelder for sameiet. Tilsvarende gjelder ved utlån av seksjonen.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

ukjent - ukjent

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

### Informasjon om strømforbruk

Det foreligger ingen informasjon om dagens strømforbruk.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 962,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene 2024: Forsikring, utvendig vedlikehold og brøyting foran garasjeanlegg.
I dag betales det inn 2 ganger pr år kr 5.772,- for denne seksjonen- vår forfaller 31. mai og høst forfaller 30. november.

Neste årsmøte er satt til 7. april. Her vil de ta stilling til om felleskostnadene vil øke for 2025.

### Kommunale avgifter

Kr 9 387,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

### Eiendomsskatt

Kr 4 096,- pr. 01.01.2025

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Grimstad kommune.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 616 048,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 464 191,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Grømheia 160, orgnr. 921747519

### Om sameiet

Sameiet Grømheia 160 er en boligeiendom i Grimstad kommune og omfatter 10 boligseksjoner.
Formålet med vedtektene er å sikre sameiernes felles interesser, så som ivaretagelse av fellesareal, forhold av nabomessig art m.m.
De skal gjelde som en avtale mellom sameierne som til sammen eier minst 2/3-deler av eiendommen. Jfr. pkt 6 C.

Hver enkelt eier av en bestemt ideell eierpart får alene grunnbokshjemmel i til denne, og skal ha rett til å overdra sin ideelle eierpart med eksklusiv bruksrett til den bestemte eierseksjon ved salg, gave, arv eller på annen måte.
Ved utleie av seksjonen står eier ansvarlig for leierens forhold, og er forpliktet til å gjøre leieren kjent med de regler som gjelder for sameiet. Tilsvarende gjelder ved utlån av seksjonen.

Gårdsplass og andre fellesanlegg, herunder inngangsparti, trapperom, fellesganger, ledningsnett m.v, er underlagt styrets bestemmelser med hensyn til benyttelse, orden og vedlikehold.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmene av sameiermøtet er samtlige sameiere.
Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år mellom 15.03 og 30.04.
Styret innkallers skriftlig til årsmøte.
Sameiermøtet ledes av styrets leder eller nestleder.
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameiene skriftlig krever det og samtiidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Sameiet skal ha ett styre på 3 personer, hvorav en leder og en nestleder.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt av sameiermøte.

Hver enkelt sameier betaler kr 2.500,- som innsettes på sperret konto i Sameiets navn til dekning av mulig misligholdte fellesutgifter. Styret gir fullmakt til å disponere kontoen. Renten tilfaller sameiet. Beløpet tilbakebetales ikke ved fraflytting, men tilfaller kjøper.

Hvor intet annet er avtalt i disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i Lov om eierseksjoner av 04.03.1983.

### Forretningsfører

Sparebanken Sør

### Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

### Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

### Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Neste årsmøte er satt til 7. april. Her vil de ta stilling til om felleskostnadene vil øke for 2025.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnader i sameiet.

### Dyrehold

Vedtektene sier ikke noe om husdyrhold.

### Sameiets forsikring

KIP

Polisenr. 321788

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 192 kvm (Eiertomt)

Felles eiet tomt som er pent opparbeidet felles eid tomt med plen, prydbusker og asfaltert gårdsplass ved garasjene.

### 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.

### Radonmåling

Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Grømheia 160E ligger i et rolig og veletablert boligområde med kort avstand til Grimstad sentrum. Herfra har du enkel tilgang til butikker, restauranter, skoler og barnehager. Området er kjent for sine flotte turområder og rekreasjonsmuligheter, noe som gir en perfekt kombinasjon av byliv og naturopplevelser. Kort vei til både Jappa og Frivold skole. Offentlig transport er lett tilgjengelig, og du har enkel adkomst til E18 for rask forbindelse til både Arendal og Kristiansand. Den sentrale beliggenheten, kombinert med meget barnevennlige omgivelser, er en sterkt medvirkende årsak til at Grømheia er så populært.

### Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass Berge går - linje 145 - ca. 6 minutter i gåavstand.
Rise togstasjon - linje R50 - ca. 19 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 35 minutter i kjøreavstand.

### Skoler og barnehager

Barnehager
Markveien kulturbarnehage (0-5 år) - ca. 9 minutter i gåavstand.
Villa Matilda Fuhr (1-5 år) - ca. 12 minutter i gåavstand.
Storgaten barnehage (1-5 år) -- ca. 13 minutter i gåavstand.

Skoler
Frivoll skole (1-7. klasse) - ca. 14 minutter i gåavstand.
Jappa skole (1-7 klasse) -ca. 17 minutter i gåavstand.
Holviga barneskole (1-7 klasse) - ca. 6 minutter i bilavstand.

Drottningborg ungdomsskole (8-10 klasse) - ca. 12 minutter i gåavstand.
Grimstad ungdomsskole (8-10 klasse) - ca. 19 minutter i gåavstand.
Dahlske videregående skole - ca. 10 minutter i kjøreavstand.
Drottningborg videregående skole - ca. 11 minutter i bilavstand.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert, 04.12.2006.

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 tegninger fra kommunen er dagens romløsning forskjellig fra det som har vært byggesøkt i 1996.
Dusjen er bygd litt inn i soverommet. Opprinnelig bod, brukes i dag som vaskerom.

Endring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig.
Endringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.
Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

Arealplaner under arbeid plannavn: Tønnevoldsgate 29 , Dahlske boligområde - planid: 268, 341.
Reguleringsplan - plannavn: Grømheia, endring omr A2, A3, F4 - planid: 47 - formål: Felles gangareal, områder for boliger m/tilhørende anlegg.
Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Grømheia.
Kommuneplan - planavn: Grimstad - planid: 0 - formål: boligbebyggelse nåværende.

### 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:

30.05.1997 - Dokumentnr: 3011 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 85/770
Betyr: Søknad om å dele opp et større bygg i flere enheter.

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

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,2% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 40 200,-
1. Visningshonorar resten inkludert kr. 3 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 5 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 3 500,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 98 290,- 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 24. mars 2025

## Ansvarlig megler

Even Guttormsen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40408024

## Meglerforetaket

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

Vedlegg

# Grømheia 160E

# Grømheia 160E

Nabolaget Lauvstø/Grøm - vurdert av 35 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Frivoll skole (1-7 kl.)**<br>157 elever, 12 klasser | **14 min**<br>1 km |
| **Jappa skole (1-7 kl.)**<br>320 elever, 22 klasser | **17 min**<br>1.2 km |
| **Holviga barneskole (1-7 kl.)**<br>426 elever, 24 klasser | **6 min**<br>2.8 km |
| **Drottningborg ungdomsskole (8-...**<br>178 elever, 14 klasser | **12 min**<br>0.9 km |
| **Grimstad ungdomsskole (8-10 kl...**<br>360 elever, 26 klasser | **19 min**<br>1.3 km |
| **Dahlske videregående skole**<br>700 elever, 36 klasser | **10 min**<br>0.7 km |
| **Drottningborg videregående sko...**<br>200 elever, 7 klasser | **11 min**<br>7.6 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Berge gård**<br>Linje 145 | **6 min**<br>0.5 km |
| **Rise stasjon**<br>Linje R50 | **19 min**<br>18.8 km |
| **Kristiansand Kjevik** | **35 min** |

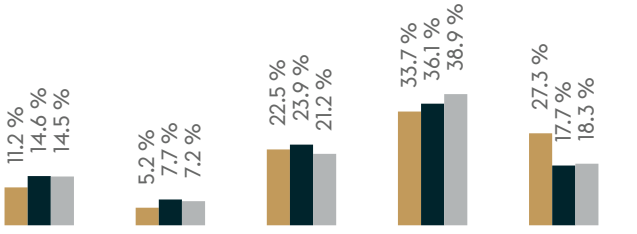
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Markveien kulturbarnehage (0-5...**<br>63 barn | **9 min**<br>0.7 km |
| **Villa Matilda Fuhr (1-5 år)**<br>48 barn | **12 min**<br>0.9 km |
| **Storgaten barnehage (1-5 år)**<br>57 barn | **13 min**<br>0.9 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Kiwi Grimstad** | **5 min** |
| **Rema 1000 Grøm** | **7 min** |

## Aldersfordeling




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

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

### Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Dahlske Balløkke kunstgress | 8 min |
| Grimstadhallen - squash | 10 min |
| Fresh Fitness Grimstad | 12 min |
| Gym36 | 12 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

### Støynivået
Lite støynivå 87/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

### Trafikk
Lite trafikk 82/100




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 2025

# Tilstandsrapport

Leilighet
Grømheia 160 E, 4877 GRIMSTAD
GRIMSTAD kommune
gnr. 1, bnr. 305, snr. 5

**Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 84 m²**



Befaringsdato: 18.03.2025 Rapportdato: 21.03.2025 Oppdragsnr.: 20249-1770 Referansenummer: AG2571

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian Edvardsen/His bygg AS

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig

Jens Christian Edvardsen
Uavhengig Takstingeniør
jens@hisbygg.no
901 96 262

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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



Grømheia 160 E, 4877 GRIMSTAD
Gnr 1 - Bnr 305
4202 GRIMSTAD

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0** — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

**TG 1** — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

**TG 3** — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

**TG IU** — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 1996
Det er selve leiligheten som er undersøkt, utvendig arealer er ikke undersøkt for feil eller mangler og er derfor ikke omtalt i denne rapporten.
Leiligheten fremstår normalt vedlikeholdt med påregnelig bruksslitasje.
Våtrom med enkelte mangler på fallforhold, våtsone og mer enn halvparten forventet levetid på membran passert.

Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet

Se forøvrig punkter nedenfor.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Leilighet**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremlagt seksjoneringstegninger datert 2003 men ikke byggemeldte bygningstegninger som ferdigattest er basert på.

Opprinnelig bod brukes som vaskerom.

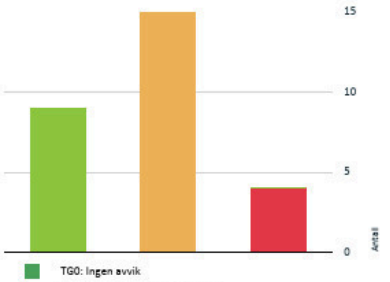


Grømheia 160 E, 4877 GRIMSTAD
Gnr 1 - Bnr 305
4202 GRIMSTAD

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

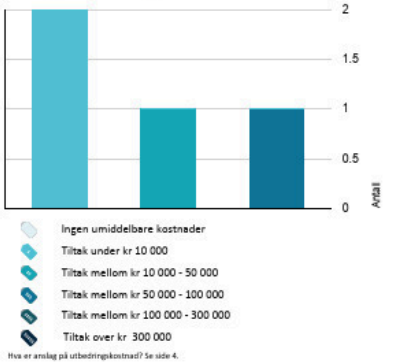
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort vurderinger av lyd/brannskille imellom leilighetene, videre undersøkelser innebærer inngrep i konstruksjoner som ikke er en del av mandatet i en undersøkelse nivå 1 rapport.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten er ikke vurdert

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessig vurdering.

Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke vurdert. Kjøper henvises til styre for informasjon om fellesarealer. Med fellesarealer menes konstruksjoner, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin helhet bærer ansvaret for.

Takstmann har ingen bindinger til rekvirent og er uavhengig.

His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten og riktig adressat.

Eventuelt bod er ikke fremvist av eier hvis det ikke fremkommer av arealene

Enkelte bilder er tatt med inn i rapporten som er eksempelbilder.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

**Leilighet**

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| Tekniske installasjoner > Brannteknisk forhold | Gå til side |
| Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/bod > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/bod > Ventilasjon | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| Utvendig > Andre utvendige forhold | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/bod > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/bod > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side




Grømheia 160 E, 4877 GRIMSTAD
Gnr 1 - Bnr 305
4202 GRIMSTAD

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
1996

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest vedtaksdato 23.08.96

**Standard**
Normal standard

**Vedlikehold**
Videre oppgraderinger og vedlikehold utfra bygningsmessig beskrivelse.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer, vurderes å være i normal stand.
Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

### TG 1 Dører

Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.



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

Verandaer oppført i tre.

**Vurdering av avvik:**
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er synlig noe nedbøyninger på limtredragere.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.





### TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport, vedlikeholdsplaner for fellesdeler i bygget. Det henvises til vedtekter, vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Det er utført visuell befaring av innvendige overflater.
Visuell befaring av overflater viser påregnelig bruksslitasje, opphengsskader som må påregnes utfra alder og bruk

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser.
Innredede rom og alle flater er ikke undersøkt.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

Nivellering i stue.

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

### TG 2 Radon

Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

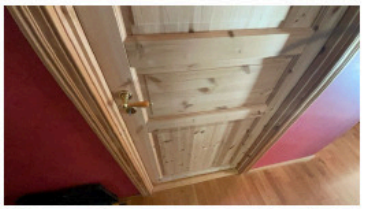
**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

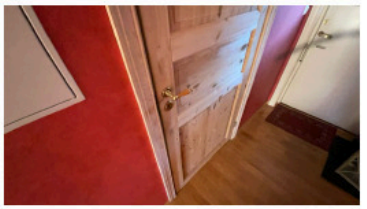
### TG 2 Innvendige dører

Fyllingsdører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**
• Enkelte dører må justeres.





## VÅTROM

1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelser eller hvilken type produkter som er brukt. Det gjøres oppmerksom ved manglende dokumentasjon vil det være vanskelig/umulig å si noe om det fagmessige som er utført i underliggende konstruksjoner da inspeksjonen er visuell og begrenset av overflate søk.

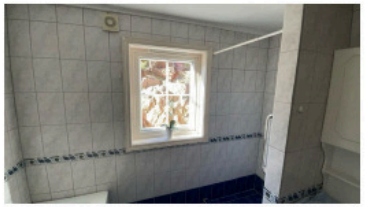
1. ETASJE > BAD

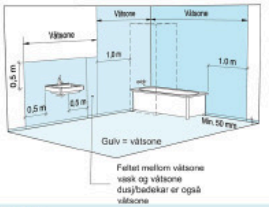
### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger.
Visuell befaring av tilgjengelige flater som ikke er tildekket viser ikke større avvik på befaringsdagen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

**Konsekvens/tiltak**
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.






1. ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.



Grømheia 160 E, 4877 GRIMSTAD
Gnr 1 - Bnr 305
4202 GRIMSTAD

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

# Tilstandsrapport

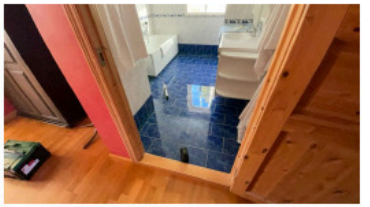
**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

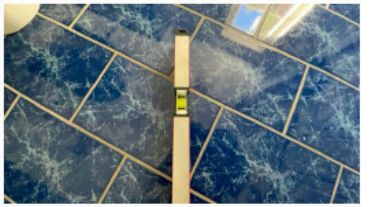
Fallforhold og motfall registrert. Ved vanntest ble det liggende noe vann i hjørne.

**Konsekvens/tiltak**
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Vær oppmerksom ved bruk. Gulvet må bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**









1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, synlig slukmembran klemt til klemring.
Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, badekar, vask med innredning, dusjnisje

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
krakkileringer i vask

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det ble ikke registrert sprekker som går igjennom.

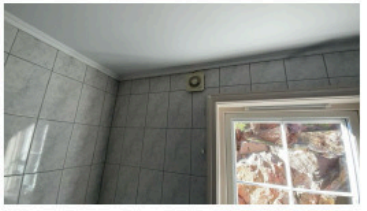


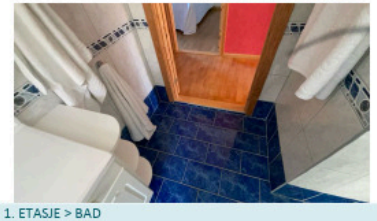
1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.
Enkel funksjonstest med papir for avsug.

# Tilstandsrapport

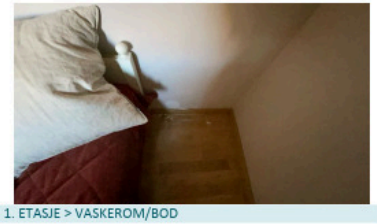




1. ETASJE > BAD

**TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltagning er foretatt i tilstøtende soverom uten å påvise unormale forhold.
Hullborring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.



1. ETASJE > VASKEROM/BOD

**Generell**

Vaskerom/bod
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelser eller hvilken type produkter som er brukt. Det gjøres oppmerksom ved manglende dokumentasjon vil det være vanskelig/umulig å si noe om det fagmessige som er utført i underliggende konstruksjoner da inspeksjonen er visuell og begrenset av overflate søk.

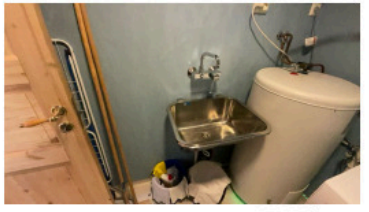
1. ETASJE > VASKEROM/BOD

**TG 2 Overflater vegger og himling**

Våtromstapet på vegger.

**Vurdering av avvik:**
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

**Konsekvens/tiltak**
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.






1. ETASJE > VASKEROM/BOD

**TG 3 Overflater Gulv**

Belegg på gulv.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Motfall og fallforhold registrert.
Oppkant ved terskel og eventuell lekkasjevann vil ikke utføre noe konsekvens utover å trenge å tørke opp vann.

**Konsekvens/tiltak**
• Påviste skader må utbedres.

Vær oppmerksom ved bruk. Gulvet må bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

1. ETASJE > VASKEROM/BOD



Grømheia 160 E, 4877 GRIMSTAD
Gnr 1 - Bnr 305
4202 GRIMSTAD

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

# Tilstandsrapport

**TG 2 Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk, synlig belegg klemt til klemring.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

1. ETASJE > VASKEROM/BOD

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Visuell undersøkelse viser ikke avvik utover påregnelig bruksslitasje.

1. ETASJE > VASKEROM/BOD

**TG 3 Ventilasjon**

Rommet har ingen form for ventilering

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har ingen ventilasjon
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

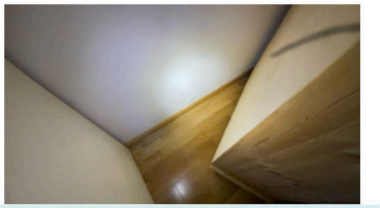




1. ETASJE > VASKEROM/BOD

**TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltagning er foretatt i tilstøtende soverom uten å påvise unormale forhold.
Hullborring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate.
Utstyr: kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin.
Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvikk utover påregnelig bruksslitasje.



1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Røranlegg til vann av kobber
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast som er synlig.
Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet.
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte.
Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til lufte spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilering.
Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.



### TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.







Grømheia 160 E, 4877 GRIMSTAD
Gnr 1 - Bnr 305
4202 GRIMSTAD

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS
Norsk takst

# Tilstandsrapport

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Dødsbo og spørsmål til eier er derfor ikke fylt ut.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1996**

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ukjent**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ukjent**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Eldre anlegg uten dokumentasjon der gjennomgang anbefales på generelt grunnlag**

**Generell kommentar**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.
Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet el-kontroll før bruk.



### TG 3 Brannteknisk forhold

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

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

Røykvarslere ihenhold til forskriftskrav med minst byggeforeskrift 1985
Anbefales brannslukningsapparat i hver etasje.
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

# Tilstandsrapport

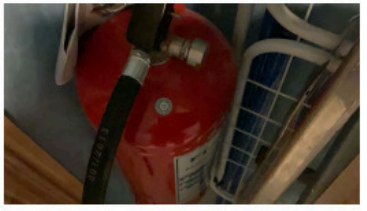
år?
**Ja**

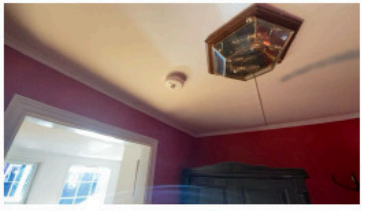
2. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**









# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Underetasje | | 21 | | 21 | |
| 1. etasje | 84 | | | 84 | 12 |
| **SUM** | **84** | **21** | | | **12** |
| **SUM BRA** | **105** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Underetasje | | Garasje | |
| 1. etasje | Gang, 2 soverom, Bad, Vaskerom/bod, Stue, Kjøkken | | |

**Kommentar**

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.
Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er fremlagt seksjoneringstegninger datert 2003 men ikke byggemeldte bygningstegninger som ferdigattest er basert på.

Opprinnelig bod brukes som vaskerom.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt brannprosjektering. Ukjent oppbygning og utfra overflater vurderes branncelle å avvike fra dagens byggteknisk forskrift.
Det er ikke utført vurdering av lyd skille da dette innebærer lydsjekk som ikke utføres ved en undersøkelse nivå 1 rapport.

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*



Grømheia 160 E, 4877 GRIMSTAD
Gnr 1 - Bnr 305
4202 GRIMSTAD

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

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

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Leilighet** | 84 | 0 |

**Kommentar**

| | |
|---|---|
| Leilighet | Garasje i underetasje<br>BRA S-rom: 21 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 18.3.2025 | Jens Christian Edvardsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4202 GRIMSTAD | 1 | 305 | | 5 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Grømheia 160 E

**Hjemmelshaver**
Christophersen Solveig Gunvor

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 1 720 000 | 2007 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Dødsbo og egenerklæring er derfor ikke fylt ut. | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 21.03.2025 | |
| 2 | 21.03.2025 | |



Grømheia 160 E, 4877 GRIMSTAD
Gnr 1 - Bnr 305
4202 GRIMSTAD

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AG2571

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Christophersen, Gunn | 9578-5999-4-1352576 | 2025-03-20 13:27:26 |

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
20. mar. 2025

Oppdragsnummer
39-0030/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Grømheia 160E, 4877 GRIMSTAD

**Meglerfirma**
Nordvik Arendal

**Selgere**
Marianne Christensen, Trygve Christophersen, Gerd Christophersen, Gunn Christophersen

**Fullmektige**
Gunn Christophersen for Marianne Christensen, Trygve Christophersen, Gerd Christophersen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
21. mars 2007

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Ja. Solveig Gunvor Christophersen

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Ja. Solveig Gunvor Christophersen

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: Har ikke polisenummeret
Forsikret i: Borettslagets forsikring

## 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?**
Nei

**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: 39-0030/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Christophersen, Gunn** | **2025-03-20** |

Identifikasjon

bankID Christophersen, Gunn

SIGNICAT

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

# VEDTEKTER FOR SAMEIET
## Grømheia 160

**Gnr. 1 Bnr. 305 i Grimstad Kommune**

Vedtatt i Sameiermøte 13. januar 1998

I forbindelse med oppløsning av ovennevnte eiendom i eierseksjoner, er det fastsatt følgende vedtekter:

**1**

Sameiet "Grømheia 160" er en boligeiendom i Grimstad kommune omfattende 10 boligseksjoner. Formålet med disse vedtektene er å sikre sameiernes felles interesser, så som ivaretagelse av fellesareal, forhold av nabomessig art m.m. De skal gjelde som en avtale mellom sameierne til enhver tid, men kan endres eller tilpasses de aktuelle forhold etter beslutning av sameierne som til sammen eier minst 2/3-deler av eiendommen. Jfr. pkt. 6 c.

**2**

Hver enkelt eier av en bestemt ideell eierpart får alene grunnbokshjemmel til denne, og skal ha rett til å overdra sin ideelle eierpart med eksklusiv bruksrett til den bestemte eierseksjon ved salg, gave, arv eller på annen måte. Ved utleie av seksjonen står eierne ansvarlig for leierens forhold, og er forpliktet til å gjøre leieren kjent med de regler som gjelder for sameiet. Tilsvarende gjelder ved utlån av seksjonen.

Sameiet kan med 2/3-dels flertall fastsette ordensregler for bruken av seksjonene og fellesareal.

**3**

*Partsforhold - fellesutgifter og forpliktelser*

Samierne eier og hefter for hver sin eierpart i sameiet i henhold til seksjonbegjæring. Likeledes er den enkelte sameier ansvarlig for sameiets felles forpliktelser av enhver art, i henhold til seksjonsbegjæringens fordeling av eierandeler. Seksjonenes innbyrdes størrelse er lagt til grunn ved fordeling av eierbrøkene.

Det indre vedlikehold av seksjonene påhviler i sin helhet den enkelte eier, herunder vedlikehold av vinduer og dører med glass, karmer og rammer.



**4**

Seksjonene må benyttes etter de til enhver tid gjeldende vedtekter, offentlige lover og bestemmelser. Ved utleie eller utlån av seksjonene eller deler derav, er vedkommende sameier forpliktet til å gjøre leier/låner kjent med de ordensregler som gjelder, liksom sameieren i sådanne tilfelle bærer det fulle ansvar for at reglene overholdes.

Innvendige forandringer i seksjonen er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med gjeldene byggeforskrifter, byggevedtekter, husbankens regler e.l., eller skader de øvrige sameiernes seksjoner.

Vedkommende som ønsker å foreta bygningsmessige forandringer plikter å melde fra til styret i sameiet, på forhånd, hvis arbeidene er av en sådan art at de krever bygningsmyndighetenes tilllatelse.

Utvendige arrangementer, f.eks. markiser o.l., skal være ensartet innenfor samme bygning. Dersom naboer i samme bygningskropp ikke blir enig, kan styret med bindende virkning treffe avgjørelser om slike arrangementers utseende og konstruksjon.

**5**

*Fellesanlegg*

Gårdsplass og andre fellesanlegg, herunder inngangsparti, trapperom, fellesganger, ledningsnett m.v., er underlagt styrets bestemmelser med hensyn til benyttelse, orden og vedlikehold.

**6**

*Sameiemøtet*

Sameiemøtet er sameiets øverste organ. Medlemmene av sameiemøtet er samtlige sameiere. Styret og eventuelt forretningsfører (dersom slik er valgt) har plikt til å være tilstede på sameiemøtet, medmindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett husstandsmedlem fra hver seksjon har rett til å uttale seg på sameiemøtet.

**6 a**

*Innkalling til ordinært sameiemøte*

Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år mellom 15.03 og 30.04.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på årsmøtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret, senest innen 28.02.

For at et forslag som er nevnt i paragraf 21 i lov om eierseksjoner, jfr. denne avtales pkt. 6c, (Sameiets kompetanse), skal kunne behandles på sameiemøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

**6 b**

I sameiemøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiemøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiemøte skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4. Foreta valg etter pkt. 9 og 9e.

Det ekstraordinære sameiemøtet skal behandle saker som nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiemøtet ledes av styrets leder eller nestleder. Hvis ingen av disse er tilstede, velger sameierne en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle de saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiemøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne, valgt av sameiemøtet.

Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

**6 c**

*Sameiets kompetanse*

Med de unntak som følger av annen og tredje ledd i paragraf 21 i lov om eierseksjoner, eller av vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til avgitt stemmetall. Hvis ikke vedtektene krever større flertall, kreves det 2/3-dels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelser, må anses som vesentlig.
2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
3. Vedtak som nevnt i lov om eierseksjoner paragraf 12, fjerde ledd.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

**7**

*Innkalling til ekstraordinært sameiemøte*

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiemøte med minst 3, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Punkt 6 a, 4-ledd gjelder tilsvarende.



**8**

*Ugildhet*

Ingen kan som sameier eller fullmektig, eller ved fullmektig, delta i noen avstemning på sameiemøtet om en rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredene personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

**9**

*Styret*

Sameiet skal ha et styre på 3 personer, hvorav en leder og en nestleder.

Styret med 1 varamann velges av sameiemøtet blant sameierne. Styrets leder og nestleder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøte i det år tjenestetiden utløper.

Vedtektenes bestemmelser om styremedlemmer får så langt de passer, anvendelse på varamedlemmer.

**9 a**

*Innkalling til styremøte*

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi sted og tid for møtet, samt de saker som vil bli behandlet.

**9 b**

*Styremøter*

Styremøtet ledes av styrets leder eller nestleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

**9c**

*Styrets kompetanse m.v.*

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøtet.

Det hører under styret å tilsette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks til dem, og fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter lov om eierseksjoner, paragraf 12, fjerde ledd nr. 1, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift.

**9 d**

*Ugildhet for styremedlem og forretningsfører*

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**9 e**

*Regnskap og revisjon*

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt av sameiemøtet.

**10**

*Oppløsning av sameiet*

Sameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige sameiere. Den enkelte sameier har dog adgang til å overdra sin eierpart til tredjemann og i denne forbindelse transportere til ham sine rettigheter og forpliktelser overfor sameiet.

Overdragelse gjelder bruksretten til den andel av eiendommen som eierparten knytter seg til. En overdragelse er først gyldig når lovlig transport foreligger samt at sameiekontrakten er vedtatt av ny eier.

**11**

*Mislighold*

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller det kan kreves utkastelse etter lov om eierseksjoner paragraf 16 A. Jfr. siste avsnitt i dette punkt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist på minimum seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for de øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Utkastelse kan skje uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det ikke er reist innsigelse mot utkastelsen eller innsigelsen er klart grunnløs. Avgjørelsen tas av namsretten i kjennelse som kan påkjæres.

**12**

*Forholdet til lovgivningen*

Hvor intet annet er avtalt i disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i Lov om eierseksjoner av 04. mars 1983.



**13**

*Depositum*

Hver enkelt sameier innbetaler kr. 2.500,- som innsettes på sperret konto i Sameiets navn til dekning av mulige misligholdte fellesutgifter. Styret gis fullmakt til å disponere kontoen. Renter tilfaller Sameiet. Beløpet tilbakebetales ikke ved fraflytting, men tilfaller kjøper.

Leilighet nr. .....

Eiers underskrift:

.....

**Innkalling til årsmøte 2025 Sameiet Grømheia 160**

Årsmøtet tirsdag 07. april, møtet vil bli holdt hos: Anne Grethe Fjeldberg Grømheia 160 G. kl 18.00

Saker til årsmøtet må være meldt inn til styret innen fredag 04.04.2025.

Konstituering

1. Godkjenning av innkalling
2. Opplysninger om antall møtende og antall fullmakter
3. Valg av møteleder
4. Valg av protokollfører og 2 andelseier til å undertegne protokoll
5. godkjenning av dagsorden

Saksliste:

1. Årsmøte, med årsberetning og gjennomgang av regnskap
2. Valg av styremedlemmer
3. Honorar til styre
4. Vedlikehold, Dugnad, Oppgaver
   forslag til vårens dugnad er lørdag 26. april
5. Bruk av snøfres. Lagring for sommeren
6. søppelhåndtering

Styret i sameiet består av;

Berit H Kristensen mob. 97600279,
Anne Grethe Fjeldberg mob. 91565353.
Simen Karlsen mob. 46471218

Eventuelt: innkomne saker

Med vennlig hilsen

Styret

Berit H Kristensen

**Grimstad kommune**
**Adresse** Postboks 123, 4891
**Telefon**

Utskriftsdato: 17.03.2025

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp — Kilde: Grimstad kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4202 **Gårdsnr.:** 1 **Bruksnr.:** 305 **Seksjonsnr.:** 5
**Adresse:** Grømheia 160E, 4877 GRIMSTAD
**Referanse:** 39-0030/25

| | |
|---|---|
| **Vann** | Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.<br>Eiendommen har vannmåler |
| **Avløp** | Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. |
| **Vei** | Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. |

| **Kommentar** |
|---|
| Eiendommen har en e-skatt på kr. 4 096,- i året |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

GRIMSTAD KOMMUNE
Teknisk sektor
Forvaltningstjenesten

# FERDIGATTEST

2000/00067
60

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

| **Ansvarlig søker:** | **Eiere:** |
|---|---|
| Haugebo A/S<br>Sonaåsen 15<br>4879 Grimstad | Sameiet Grømheia 160<br>Grømheia 160<br>4877 Grimstad |

**Ferdigattest er gitt for leilighet nr.1,2,3,4,5,6,8,9 og 10.**

| **Eiendommen/byggested:** | **Gnr.** | **Bnr.** | **Snr.** |
|---|---|---|---|
| Grømheia | 1 | 305 | |
| **Søknadsdato:** | **Arbeidets art:** | | **Byggets art:** |
| 10.02.95 | Nybygg | | Boligblokk |
| **Behandling:** | **Vedtaksdato:** | | **Saksnr:** |
| Bygningssjefen | 23.08.96 | | 336/96 |

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

**Ferdigattesten gis på bakgrunn av anmodning om ferdigattest med kontrollerklæring mottatt 01.12.06 fra Haugebo AS.**

| | |
|---|---|
| Grimstad, 04.12.06 | Stempel/underskrift:<br>GRIMSTAD KOMMUNE<br>Teknisk sektor<br>Forvaltningstjenesten<br>G Grindalsen |

M 0 H D 1 / 36974053 Geomatikk
1/305 2000 Annet Ferdigat

Postadresse: Serviceboks 503 4898 Grimstad
Besoksadresse: Arendalsveien 23 www.grimstad kommune.no
Telefon: 37 25 03 00
Telefaks: 37 04 49 55 E-post:oss@grimstad.kommune.no
Bankgiro: 2840 20 00017
Org.nr. 864964702

HAUGEBO A/S
BYGGMESTERFIRMA

Grimstad 30.11.06.

Grimstad kommune
Servicesenteret
01 DES. 2006
Saksnr: 66 Arkiv nr: 1/305
Bokstr: 2000/00067
Dok nr: 59 Tilskr

**GRIMSTAD KOMMUNE**
**Teknisk etat**
**Rådhuset**
**Grimstad.**

Grømheia Gnr. 1 Bnr. 305.

Viser til **Ferdigattest** gitt for leilighet nr 7 saksnr. 336/96., **18.03,03.**

Merknader anført i brukstillatelser for øvrige leiligheter, 1 til 10, bekreftes med dette utført.

**Det anmodes dermed om ferdigattest for leiligheter nr 1-2-4-5-6-8-9-10.**

På forhånd takk.

Haugebo A/S
Byggmesterfirma
Aasmund Haugebo

POST ADRESSE
SKIFTENES
4896 GRIMSTAD
Tlf: 47 37 04 51 67
Fax: 47 37 04 57 51

KONTOR LAGER
ØSTERHUS INDUSTRI
Bjønneveien 9
4879 GRIMSTAD
Tlf: 47 37 04 39 97
Mob: 47 90 03 80 60
Fax: 47 37 04 39 24

FORETAKSNUMMER:
945 825 766 MVA

SWIFT - ADRESSE:
AASPNO 22

BANK
SPAREB. SØR
LANDVIK NORWAY
2949 05 03070

GRIMSTAD KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggningsavdelingen

Arkivnr.
Saksnr. 2000 | 00067
Dok.nr 50

# FERDIGATTEST

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

| **Ansvarlig søker:** | **Tiltakshaver:** |
|---|---|
| Haugebo A/S<br>Skiftenes<br>4886 Grimstad | Elim A/S v/Arne Flaten<br>Høgtunveien 2A<br>1370 Asker |

**Ferdigattest er gitt for:**

| **Eiendommen/byggested:** | **Gnr.** | **Bnr.** | **Snr.** |
|---|---|---|---|
| Grømheia 160 | 1 | 305 | |
| **Søknadsdato:** | **Arbeidets art:** | | **Byggets art:** |
| 10.02.95 | Nybygg | | Boligblokk – leilighet nr.7 |
| **Behandling:** | **Vedtaksdato:** | | **Saksnr:** |
| Bygningssjefen | 23.08.96 | | 336/96 |

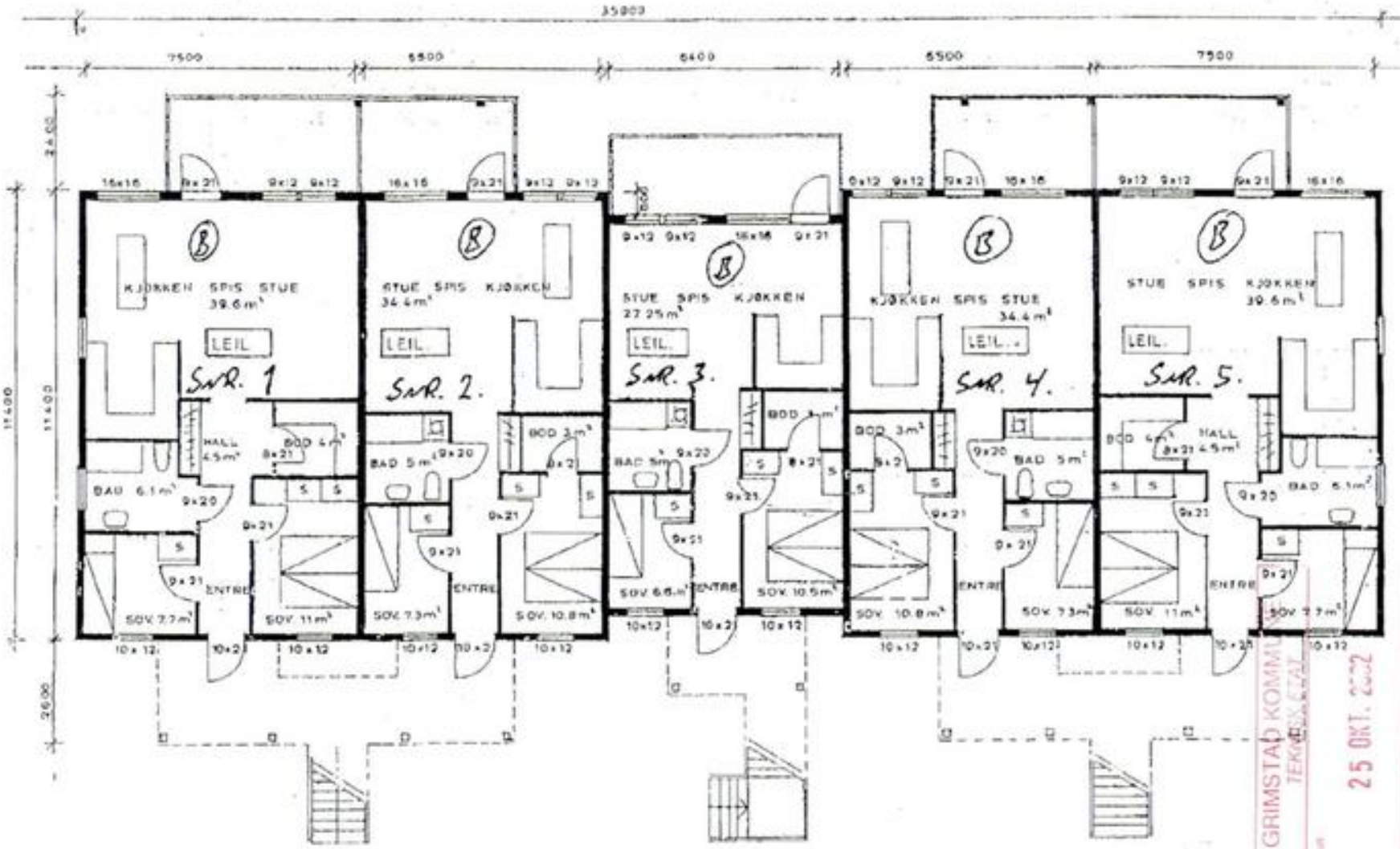
Bygningen eller del av denne må ikke tas i bruk til annet formål en det tillatelsen forutsetter, da bruksendring krever særskilt godkjennelse. jfr.§93

**Ferdigattesten gis på bakgrunn av anmodning om ferdigattest med kontrollerklæring mottatt 12.03.03 fra Haugebo A/S.**

| Grimstad, 18.03.03 | Stempel/underskrift: Grimstad kommune Teknisk etat |
|---|---|

Postadresse: Servicebokс 503 4898 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23
Telefon: 37250400
Telefaks: 37049522
E-post: postmottak.teknisk@grimstad.kommune.no
Bankgiro: 2840 20 00017
Org.nr. 864964702

p.4
66903392
Arne Flaten
24 May 02 11:07




PLAN 1 ETASJE

SKAP SOM VIST
GJELDER BEGGE ETG

GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
25 OKT. 2002

M O H C Z / 36974051 Geomatikk
1/305 2000 Annet Tegninge

| NR | DATO | AV | ENDRET GJELDER | SIGN. |
|---|---|---|---|---|

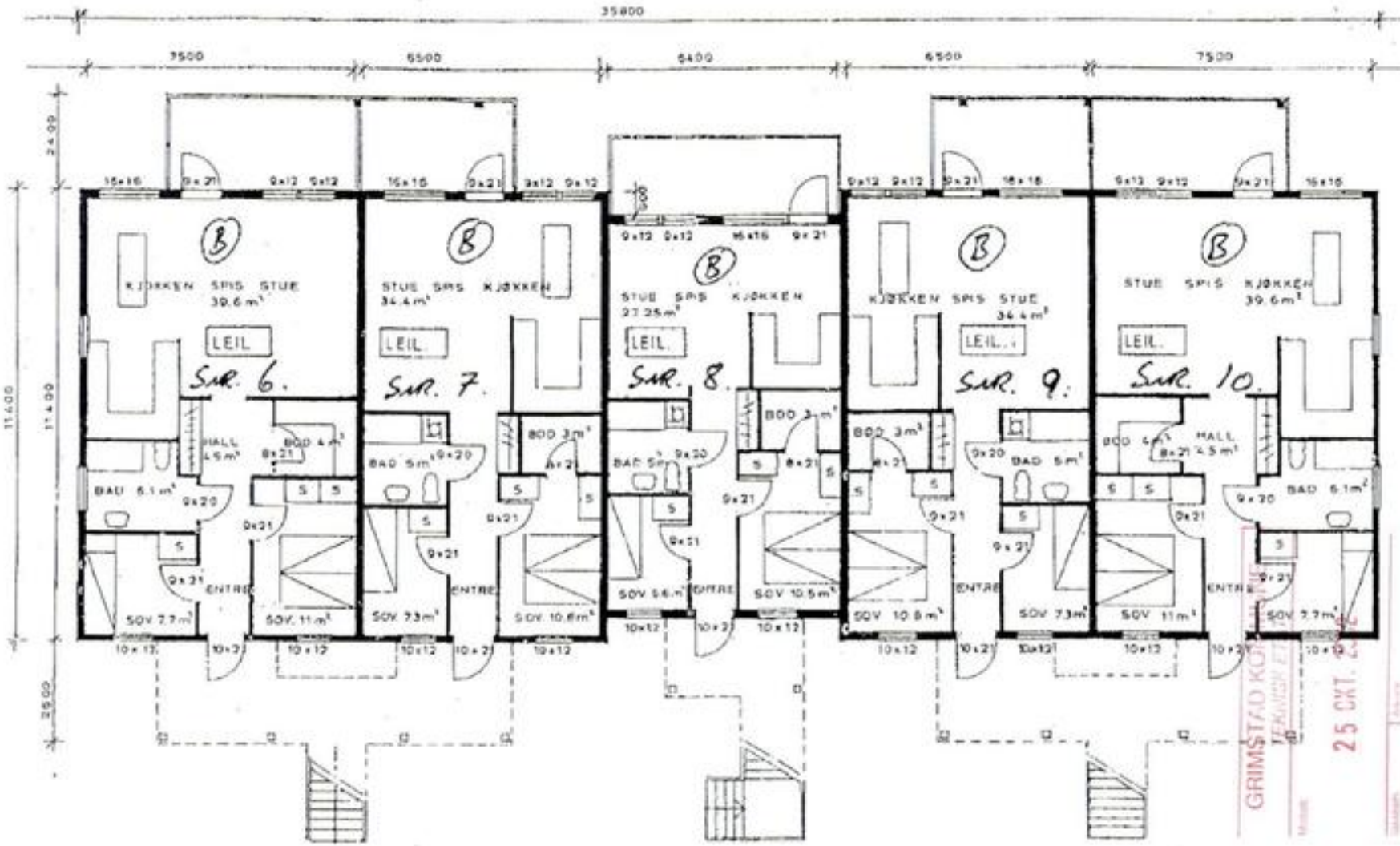
SAK:
GRØMHEIA A3

PLAN 1 ETASJE

| | |
|---|---|
| TEGNER DATO | TEGN |
| 08.05.96 | M. |
| MÅL 1:100 | |
| TEGN. NR. | |
| 101 | |

KJELL CRANNER ARKITEKT MNA
MOMSETERVEIEN 61, TLF. 2212 11 — POSTBOKS 61 - MONSETER, 0965 OSLO

24 MAI 2002 9:13
010527/2044




PLAN 1 ETASJE

SKAP SOM VIST
GJELDER BEGGE ETG

GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
25 OKT. 2

REV | DATO | RETTEN GJELDER | SIGN.

SAK:
GRØMHEIA A3

PLAN 1 ETASJE

TEGNET DATO: 08.05.96
MÅL: 1:100
TEGN NR.: 101

KJELL CRANNER ARKITEKT MNA

# Ledningskart

Adresse: Grømheia 160E, 4877 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 1/305/0/5

Grimstad kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1193 m□
Dato: 2025-03-12

N




## Tegnforklaring - Ledningskart

### Eiendomsgrenser

**noyaktighet**

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

### Vann og avløp

- Vannledning
- Avløp fellesledning
- Avløp spillvannsledning
- Overvannsledning
- Kum
- Planlagte vann- og avløps-anlegg

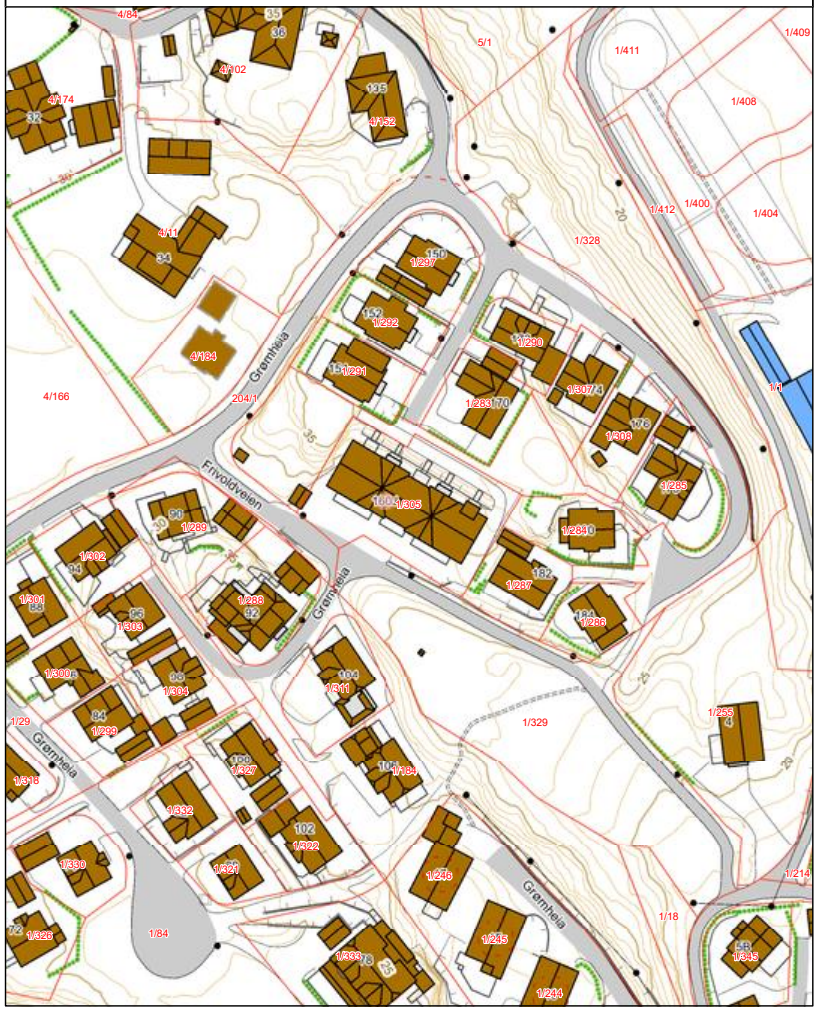
# Grunnkart

Adresse: Grømheia 160E, 4877 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 1/305/0/5

Grimstad kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1193 m□
Dato: 2025-03-12

N




## Tegnforklaring - Grunnkart

### Eiendomsgrenser

**noyaktighet**

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

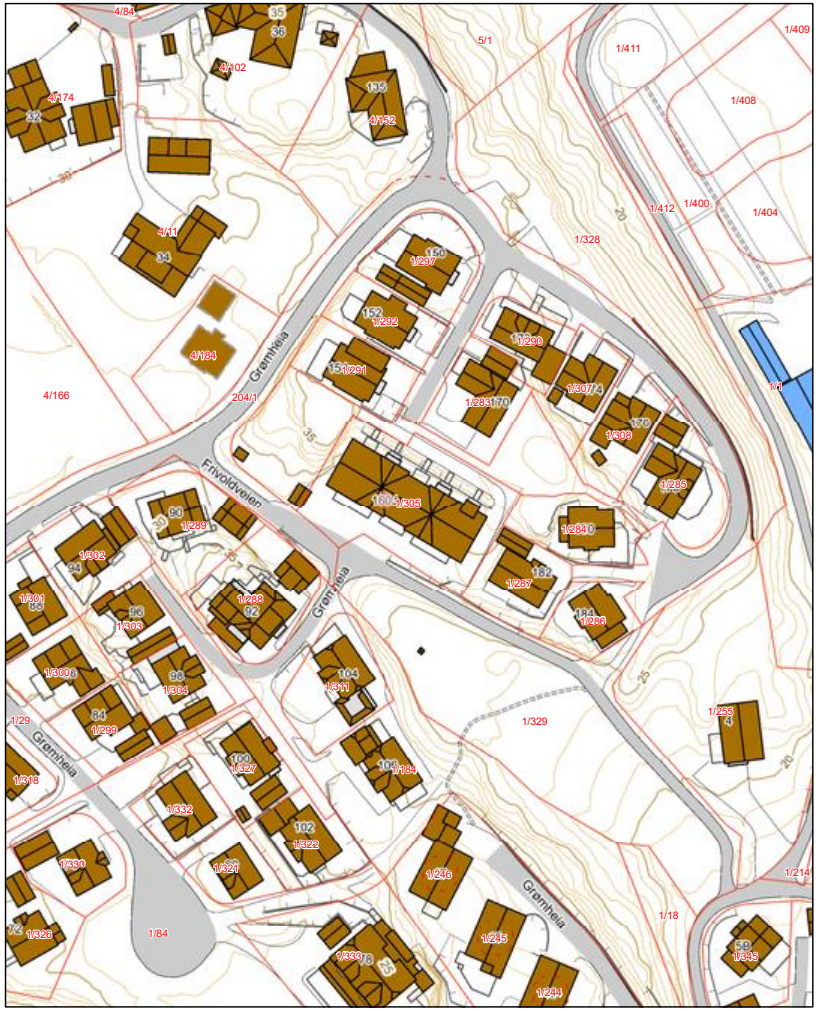
# Oversiktskart

Adresse: Grømheia 160E, 4877 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 1/305/0/5

Grimstad kommune

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1193 m□
Dato: 2025-03-12

N




# Matrikkelkart

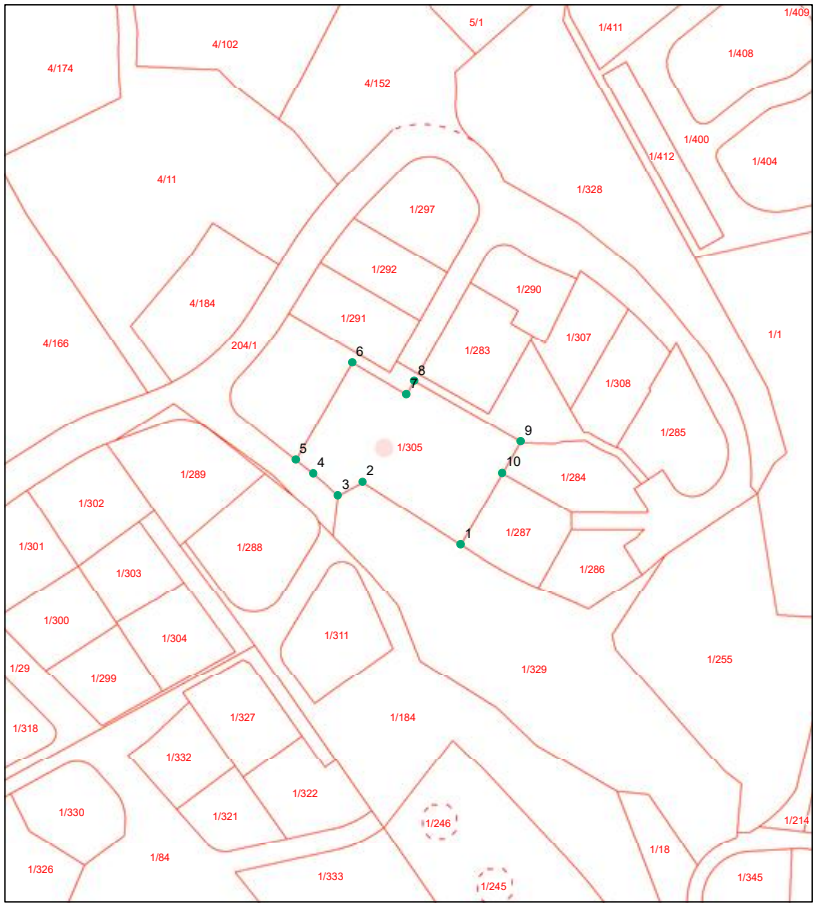
Adresse: Grømheia 160E, 4877 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 1/305/0/5

Grimstad kommune

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1193 m□
Dato: 2025-03-12

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunktrapport

Rapportdato : 12.3.2025

**Areal og koordinater:**

| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 1192.9 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

**Grensepunkt/Grenselinje**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6466880.25686 | 475348.025511 | Ikke spesifisert | 27.41 | Umerket | | Totalstasjon | 13 | 0 |
| 2 | 6466894.94911 | 475324.941482 | Ikke spesifisert | 6.65 | Ukjent | | Totalstasjon | 13 | 0 |
| 3 | 6466891.77145 | 475319.111997 | Ikke spesifisert | 7.74 | Geometrisk hjelpepunkt | | Terrengmålt | 13 | 63.523 |
| 4 | 6466896.90865 | 475313.350289 | Ikke spesifisert | 5.29 | Geometrisk hjelpepunkt | | Totalstasjon | 13 | 0 |
| 5 | 6466900.16548 | 475309.200114 | Ikke spesifisert | 26.49 | Geometrisk hjelpepunkt | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 6 | 6466923.03368 | 475322.488451 | Ikke spesifisert | 14.8 | Ukjent | | Totalstasjon | 13 | 0 |
| 7 | 6466915.57647 | 475335.253153 | Ikke spesifisert | 3.6 | Ukjent | | Totalstasjon | 13 | 0 |
| 8 | 6466918.6848 | 475337.059722 | Ikke spesifisert | 28.88 | Ukjent | | Totalstasjon | 13 | 0 |
| 9 | 6466904.4823 | 475362.14456 | Ikke spesifisert | 8.63 | Umerket | | Totalstasjon | 13 | 0 |
| 10 | 6466897.03839 | 475357.809359 | Ikke spesifisert | 19.46 | Umerket | | Totalstasjon | 13 | 0 |

# Kommuneplan

Adresse: Grømheia 160E, 4877 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 1/305/0/5

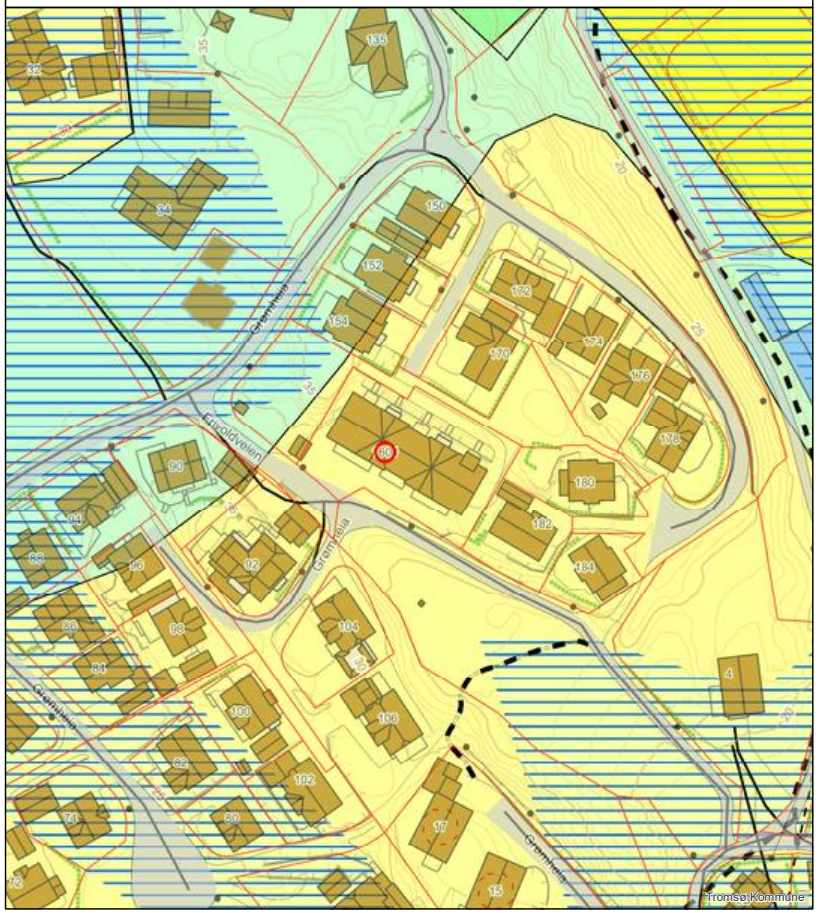
Planident: 0
Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019
Plannavn: Grimstad
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0
Formål: Boligbebyggelse nåværende

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-03-12




## Tegnforklaring - Kommuneplan

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

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

**KpArealformalOmrade**
**KAO_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

# Tegnforklaring - Kommunedelplan

- Hensynssonegrense
- Kommunedelplangrense

**Hensynssoneområde**

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

**Samferdsel punkt**

- Kollektivknutepunkt (tunnel) F
- Kollektivknutepunkt F
- Kollektivknutepunkt (tunnel) N
- Kollektivknutepunkt (bru) F
- Kollektivknutepunkt N
- Kollektivknutepunkt (bru) N
- Vegkryss (tunnel) F
- Vegkryss F
- Vegkryss (tunnel) N
- Vegkryss (bru) F
- Vegkryss N
- Vegkryss (bru) N

**Samferdsel linjer**

- Motorferdsel i utmark F
- Motorferdsel i utmark N
- Småbåtled F
- Småbåtled N
- Skipsled F
- Skipsled N
- Kollektivtrase (tunnel) F
- Kollektivtrase F
- Kollektivtrase (bru) F
- Kollektivtrase (tunnel) N
- Kollektivtrase N
- Kollektivtrase (bru) N
- Taubane F
- Taubane N
- Sporveg (tunnel) F
- Sporveg F
- Sporveg (tunnel) N
- Sporveg (bru) F
- Sporveg N
- Sporveg (bru) N
- Bane (tunnel) F
- Bane F
- Bane (tunnel) N
- Bane (bru) F
- Bane N
- Bane (bru) N
- Skitrekk F
- Skitrekk N
- Turvegtrase F
- Turvegtrase (tunnel) N
- Turvegtrase (bru) F
- Turvegtrase N
- Turvegtrase (bru) N
- Turvegtrase (tunnel) F
- Gangveg (tunnel) F
- Gangveg F
- Gangveg (tunnel) N
- Gangveg (bru) F
- Gangveg N
- Gangveg (bru) N
- Sykkelveg (tunnel) F
- Sykkelveg F
- Sykkelveg (tunnel) N
- Sykkelveg (bru) F
- Sykkelveg N
- Sykkelveg (bru) N
- Gang-/sykkelveg (tunnel) F
- Gang-/sykkelveg F
- Gang-/sykkelveg (tunnel) N
- Gang- sykkelveg (bru) F
- Gang- sykkelveg N
- Gang- sykkelveg (bru) N
- Adkomstveg (tunnel) F
- Adkomstveg F
- Adkomstveg (tunnel) N
- Adkomstveg (bru) F
- Adkomstveg N
- Adkomstveg (bru) N
- Samleveg (tunnel) F
- Samleveg F
- Samleveg (tunnel) N
- Samleveg (bru) F
- Samleveg N
- Samleveg (bru) N
- Hovedveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg (bru) F
- Hovedveg N
- Hovedveg (bru) N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Fjernveg (tunnel) N
- Fjernveg (bru) F
- Fjernveg N
- Fjernveg (bru) N
- Vegnett (tunnel) F
- Vegnett F
- Vegnett (tunnel) N
- Vegnett (bru) F
- Vegnett N
- Vegnett (bru) N

# Reguleringsplan

Adresse: Grømheia 160E, 4877 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 1/305/0/5
Planident: 47
Ikrafttredelsesdato: 6.10.1994
Plannavn: GRØMHEIA, Endring omr A2 A3 F4

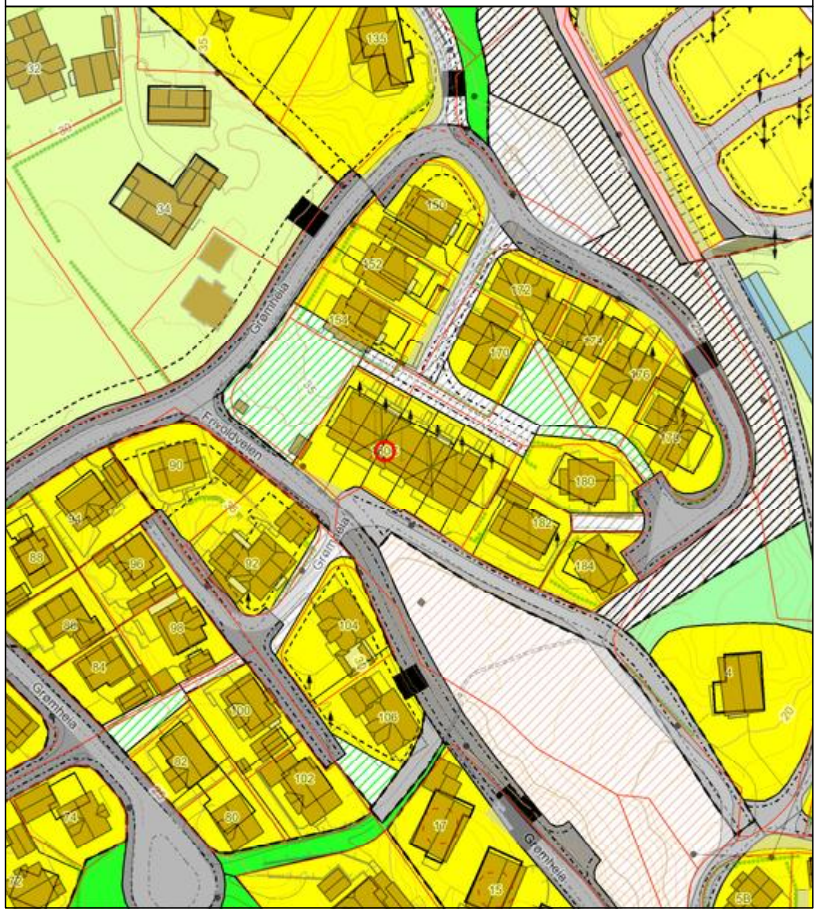
Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-03-12

Formål: Felles gangareal, Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:




## Tegnforklaring - Reguleringsplan

- 1242 - Avkjørsel
- 1243 - Innkjøring
- 1273 - Regulert møneretning
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- RpSikringSone
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for jord- og skogbruk
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Turveg
- Annet friområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.
- 1801 - Bolig, forretning
- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

# Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Grømheia.

**§ 1**. Det regulerte området er vist på planen i mål 1:1000 med reguleringsgrense.

**§ 2. Boligområder A1 - A25**

a. Områdene skal benyttes til boliger med tilhørende uthus (redskapsbu o.l.). Boligene kan være sammenbygd, sammenkjedet eller frittliggende. I områdene A3, A5 og A6 skal det fortrinnsvis benyttes terrassehus.
Ved utbygging med vanlige familieleiligheter stilles følgende krav til antall boliger, inkludert eksisterende bebyggelse:

Antall boliger

| Område | Minimum | Maksimum |
|---|---|---|
| A1 | 4 | 7 |
| A2 | 8 | 12 |
| A3 | 10 | 12 |
| A4 | 3 | 5 |
| A5 | 7 | 8 |
| A6 | 6 | 6 |
| A7 | 4 | 8 |
| A8 | 24 | 30 |
| A9 | 1 | 2 |
| A10 | 6 | 6 |
| A11 | 1 | 1 |
| A12 | 1 | 2 |
| A13 | 5 | 6 |
| A14 | 3 | 3 |
| A15 | 1 | 2 |
| A16 | 4 | 5 |
| A17 | 3 | 5 |
| A18 | 1 | 1 |
| A19 | 1 | 1 |
| A20 | 1 | 1 |
| A21 | 1 | 1 |
| A22 | 1 | 1 |
| A23 | 1 | 1 |
| A24 | 1 | 1 |
| A25 | 1 | 1 |

Ved utbygging av småleiligheter kan antall boliger økes.

b. Innen områdene A1, A2, A3, A5, A6, A7 og A8 skal det gjennomføres trafikk-separering. Parkering skal foregå i fellesanlegg. Boligene skal ha adkomst fra kjørbare gangveier.
Bygningsrådet kan gjøre unntak fra denne bestemmelsen for område A1, hvor det kan tillates parkering på egen tomt.
Innen områdene A4, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24 og A25 skal det på hver tomt avsettes plass til 1 garasje og 1 åpen parkeringsplass. Bygningsrådet kan gi tillatelse til at parkering ordnes i fellesanlegg.
Boliger innenfor A15 og A16 som har sine tomtegrenser mot gangvei GV2, forutsettes å kunne få benyttet denne som kjøreadkomst frem til Lillesandsveien. De to - tre nederste husene i Grømheia vil kunne få problemer med å komme opp bakken fra husene ved spesielt glatt føre.
Det forutsettes at disse når det er tvingende nødvendig, får tillatelse til å kjøre ned GV2 frem til Lillesandsveien. Område A11 forutsettes å ha sin kjøreadkomst fra Tønnevoldsgate, gjennom gårdstunet på gården Grøm 1/1 (innenfor område D1) og videre langs gangvei GV3. Område A24 forutsettes å ha sin kjøreadkomst langs gangvei syd for D2 og videre over gården Berge (utenfor planområdet), eventuelt via eksisterende jordbruksveier. Eiendommen gnr. 4, bnr. 84, skal ha adkomst over Gartnerimyra.

c. Boligene kan bygges i inntil $1^1/_2$ etasje. Sokkeletasjen kan i enetasjes hus hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.
Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan gjøre unntak fra bestemmelsen om etasjeantall og tillate bolighus oppført i 2 etasjer hvor:

a) Husets plassering er slik at dette ikke vil virke skjemmende sett i sammenheng med terreng og øvrig bebyggelse.
b) Naboens utsikt- eller solforhold ikke blir vesentlig forringet.

Bestemmelsene om etasjeantall gjelder ikke for terrassehusene.

d. Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det for hvert av områdene A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7 og A8 utarbeides en detaljert bebyggelsesplan.

Bebyggelsesplanen skal vise plassering av og høyden for bolighus, garasjer, parkerings-plasser, eventuelle uthus, internt veinett i området og tilknytning til hovedveinett, leke-plasser og adkomst til hver enkelt bolig.

Bygningsrådet skal påse at områdene får en enhetlig bebyggelse som er godt tilpasset terrenget.

**§3.** Utgår, i h.h. til b.sak 134/96 og fylkesmannens vedtak av 29.08.96.

**§4. Område for industri, C1 og C2, og forretning B1.**

a. Området C1 og C2 skal benyttes til industri og området B1 til forretning.
Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter bygningsrådets mening kan virke sjenerende for omgivelsene.

b. Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en detaljert plan som viser plassering av bygningen og parkeringsplasser, avkjørsel og alle høyder.
Utnyttelsesgraden for områdene C1 og C2 kan være inntil 0,4, og for område B1 $U_{maks}$ =0,15.

**§5. Fellesarealene, F1, F2, F3, F4 og F5.**

Opparbeidelse av ballfelt kan tillates. En del av området kan tas i bruk til hageparseller for beboerne i området, forutsatt at det blir igjen tilstrekkelig plass for lek.

I friområdene kan bygningsrådet bare tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til bruken av friområdene, f.eks. leskur og felles redskapsbu for hageparseller, dersom dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

**§6. Fellesbestemmelser.**

a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

b. Ved utformingen må det vises stor varsomhet slik at eksisterende vegetasjon i størst mulig grad kan bevares.

c. Avkjørsler til offentlig vei skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre.

d. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

e. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

**§7. Område for allmennyttig formål, G1**

a) Området skal benyttes til menighetshus/kirke for DFEF "Betania", Grimstad.

b) Før behandling av søknad om byggetillatelse kan Bygningsrådet kreve at det utarbeides en detaljert bebyggelsesplan, som viser plassering av bygning/er med gesims- og mønehøyder, samt avkjørsler, planeringer, parkeringsplasser og beplantninger.

c) Utnyttelsesgraden (BYA) skal ikke overstige 30 %.
Tomteutnyttelsen Tu skal ikke overstige 40%.

d) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer i tillegg til evt. underetasje/kjeller.

**§8. Fareområde: høyspentlinje**

a) Høyspentlinjens byggeforbudsbelte er 8 m. til hver side av linjen.

b) Reguleringen til fareformål opphører og går over til allmennyttig formål når høyspentlinjen evt. går ut av bruk.

Vik, 3.2.1977
Rev. 25.5.1977
30.11.1977
Stadf. 27.07.1978
Endr. 25.06.1982
03.08.1995 (jfr. b.sak 1123/95)
29.08.1996, (§§3 og 4)
Rev. vedt. av k.styret 17.02.97, sak 12/97, ny §§7 + 8.

***Se de neste sider for bestemmelser til bebyggelsesplanene for de enkelte områder.***

**PLANBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR GRØMHEIA FELT A5, A7 OG A9**

**1. GENERELT**

1.01 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart i målestokk 1:500, datert 10.10.95, sist revidert 01.05.96.

1.02 Felt A5, A7 og A9 i Grømheia inngår i reguleringsplan for Grømheia, datert 03.02.77, sist revidert 25.06.82.

1.03 Områder er regulert til følgende formål:

| | |
|---|---|
| **Byggeområder** | **B1, B2 og B3** |
| **Fellesområder** | |
| **Felles adkomstveier** | **Tk1, Tk2 og Tk3** |
| **Felles gangvei** | **Tg** |
| **Felles sandlekeplasser** | **Tl 1 og Tl 2** |

**2. ADKOMST**

2.01 Adkomst til nedre del av området (felt A5, A7 og A9), samt feltene A6 og F2 skjer via ny adkomstvei med avkjørsel fra hovedadkomsten til Grømheia, (kalt Tk 1 i bebyggelsesplanen).

2.02 Adkomst til øvre deler av planområdet (felt A5) skjer via allerede regulert vei til felt A4.

**3. UTNYTTELSE**

Det forutsettes eneboliger og rekkehus med trekk fra lokal byggeskikk, godt tilpasset terrenget. Felt A7 og A9 benyttes til eneboliger, mens felt A5 benyttes til eneboliger og rekkehus.

Det er planlagt totalt 16 byggetomter innen planområdet, samt den opprinnelige bygningen til gnr. 1, bnr. 29, Åsbø. Maks antall byggetomter i reguleringsplanen er 18.

**4. BYGGEOMRÅDER**

4.01 Eiendomsforhold pr. 24.06.96.
Område B1 (gnr 1, bnr 29)
B2 (gnr 1, bnr 84)
B3 (gnr 1, bnr 29 og gnr 1, bnr 84)

Bestemmelser B1, B2 og B3:

4.02 Bygningene skal plasseres i henhold til bebyggelsesplan, datert 10.10.95, sist revidert 15.10.96

4.03 Det skal utarbeides plan for terreng og vegetasjonsbehandling i forbindelse med byggesøknader. Denne skal vise dagens situasjon og planlagt situasjon etter utbygning. Det skal i størst mulig grad taes hensyn til opprinnelig terreng og vegetasjon.

4.04 Møneretning og møneplassering på husene skal være som vist i bebyggelsesplanen.

4.05 Takvinkel på tomt D, E, F, I og J skal være mellom 30 og 38 grader. På resten av tomtene skal takvinkel være mellom 30 og 45 grader. Det skal benyttes enkeltkrum takstein i hele området.

4.06 Maks etasjeantall, maks høyde ferdig gulv 1. etg. og maks mønehøyde:

| Tomt | Maks etasjetall | Maks kotehøyde Ferdig gulv 1.etg | Maks høyde 1.etg gulv-møne |
|---|---|---|---|
| A | 1.etg. * | 25,7 m.o.h | |
| B | 1.etg. * | 25,5 | |
| C | 1.etg. * | 25,0 | |
| D | 1.etg. + u.etg. * | 29,8 | 5,9 m |
| E | 2.etg. | 31,3 | 6,85 m |
| F | 1.etg. + u.etg. * | 31,0 | 5,9 m |
| G | 1.etg. * | 24,2 | |
| H | 1.etg. * | 24,2 | |
| I | 1.etg. * | 31,5 | 5,9 m |
| J | 1.etg. + u.etg. * | 31,5 | 5,9 m |
| K | 2.etg. * | 27,5 | |
| L | 2.etg. | 26,5 | |
| M | 2.etg. | 26,0 | |
| N | 2.etg. | 24,7 | |
| O | 2.etg. * | 23,9 | |
| P | 2.etg. * | 25,0 | |
| Q | 2.etg. * | 26,5 | |

* Loft kan i disse tilfellene innredes der dette tilfredstiller byggeforskriftens krav.

4.07 Frisiktssone i B1 og B3 må ikke beplantes eller opparbeides slik at sikten hindres. Det må være fri sikt fra en høyde av 0,5 meter over veinivå.

4.08 Den nordre tomten i felt A4 har rett til adkomst til parkering på egen grunn via det østre hjørnet av tomt D (jfr. reguleringsplan).

**Bestemmelser til B3:**

4.09 Parkeringsplasser i B3 med direkte adkomst fra Tk 2 skal ha annen belegning enn Tk 2

4.10 Felles garasje/carport for tomt Q, P og O må etableres i samsvar med planen. Den vestre garasjeplassen tilfaller tomt Q. Den østre garasjeplassen tilfaller tomt P, mens den midterste garasjeplassen tilfaller tomt O.

**5. FELLESOMRÅDER (privat)**

**5.01 Felles adkomstvei for byggeområde B1, B2 og B3** Tk 1

Regulert veigrunn skal være 8,0 m.

Eventuell fremtidig bebyggelse i felt A6 skal ha adkomst fra Tk 1.

**5.02 Felles adkomstvei/avkjørsel for deler av B3 (tomt k, l, n, o, p, q)** Tk 2

I de ca. 10 meterne fra Tk 1 og inn til tunet mellom husene er den regulerte veigrunnen 6 meter. Veien skiltes som gatetun fra avkjørselen fra Tk 1.

**5.03 Felles adkomstvei/avkjørsel for øvre deler av B1 og B2 (tomt d, e, f, i, j)** Tk 3

Regulert veigrunn 6,0 meter

**5.04 Felles gangvei/sti Tg**

Regulert bredde 2,5 meter. Gangveien må opparbeides før tomt B, C, G, H, K, L, M, N, O, P og Q bebygges.

5.05 Tl 1 er sandlekeplass for område B3. Adkomstveien ved siden av, kalt Tk 2, er skiltet som gatetun.

5.06 Tl 2 er sandlekeplass for nedre delen av felt B1 og B2 (tomt A, B, C, G, H).

5.07 Sandlekeplass for øvre delen av planområdet (tomt D, E, F, I og J) er planlagt som sambruk med felt A4. (A4 består av 4 tomter).

***Se neste sider for flere bestemmelser:***

**BEBYGGELSESPLAN FOR DELER AV OMR. A8 OG A17**

**PLANBESTEMMELSER**

**1: INNLEDNING:**
1.1: Bestemmelsene gjelder innenfor planområdet, vist med bred stiplet strek på kartet.

1.2. Området skal disponeres til følgende formål:
-byggeområder boliger, § 25.1;
-1 eksisterende bolig i område B2, og 11 nye boliger i områdene Bl og B3,
-offentlige trafikkområder, § 25.3 ;
-adkomstveg Vl og
- gang/sykkel-veg F1; kan nyttes som adkomst til tomtene 3, 4 og5,
-spesialområde, § 25.6 ;
-trafotomt, T,
-fellesområder, § 25.7 ;
-felles avkjørsel F2, til tomtene 8 og 9, lekeplass F3 og lekeområde/fellesareal F4.

**2: BYGGEOMRÅDER BOLIGER:**

2.1. I områdene B1 og B3 er vist tomte-og byggegrenser for frittliggende eneboliger. Byggegrensene gjelder også for garasjer.

2.2. Boligene skal oppføres i 1 etasje, evt. med innredet loft. Der terrenget ligger til rette for det, kan innredes boligrom i sokkeletasje.

Bygningsrådet kan tillate boliger i 2 etasjer, der dette etter Rådets skjønn ikke vil virke skjemmende i forhold til terreng eller øvrig bebyggelse, eller naboers utsikts- eller solforhold ikke blir vesentlig forringet.

2.3. Bygningsrådet kan fastsette gesims- og mønehøyder i hvert enkelt tilfelle.

2.4. Boligene skal ha saltak med helningsvinkel mellom 30 og 40 grader. Bygningsrådet kan kreve at hus i gruppe eller rekke skal ha samme takvinkel og/eller tekkingsmateriale. Møneretning er vist på plankartet. På tomt 6 er vist to mulige møneretninger.

2.5. Terrengbearbeidelse i form av masseuttak, fylling m.v., skal på forhånd omsøkes, og godkjennes av Bygningsrådet.

2.6: I siktsoner kan ikke oppføres gjerder eller beplantes til høyde mer enn 0,5 m over tilliggende vegnivå.

**3: OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER:**

3.1: Offentlige trafikkområder (Vl og Fl) skal utformes og utføres i samsvar med Kommunens vegnorm.

3.2. Område Fl er gang/sykkel-veg med kjørbar adkomst til tomtene 3,4 og5.
Ved grensen rnot område A17 skal det være stengsel som hindrer gjennomkjøring.

**4: SPESIALOMRÅDE:**

4.1.. I området skal oppføres trafokiosk for Aust-Agder Kraftverk. Kioskens arkitektur bør tilpasses området.

**5: FELLESOMRÅDER:**

5.1: Fellesområde F2 er felles avkjørsel, adkomst til tomtene 8 og 9.

5.2. Fellesområde F3 skal tilrettelegges som sand-lekeplass, og være ferdig utstyrt for bruk senest når 5 boliger er ferdigstillet. Området skal ha hensiktsmessig skjerming mot snuplass (Vl) og mot felles avkjørsel (F2).

5.3: Fellesområde F4 skal i størst mulig grad beholde sitt naturpreg, men kan tilrettelegges for forskjellige former for lek.

5.4: I området kan Bygningsrådet tillate oppført bygning/er med direkte tilknytning til områdets bruk som felles lekeområde.

**6: BESTEMMELSENE TIL REGULERINGSPLANEN FOR GRØMHEIA**

6.1: For øvrig gjelder reguleringsplanens bestemmelser, så langt de ikke motsier disse bestemmelsene.

T.e. / vcj, 23.2.95
23.2.95. pkt. 2.5 endret i Bygningsrådets møte s.d.
Vedtatt i Bygningsrådet 23.2.1995, sak 1027/95

***Se neste sider for flere bestemmelser:***

**BEBYGGELSESPLAN FOR DEL AV GRØMHEIA , OMRÅDE A6, del av A8 og F2 .**
**REGULERINGSBESTEMMELSER.**

**§1. Generelt**

1.1 Innenfor planområdet skal arealene disponeres til flg. Formål i overensstemmelse med plan- og bygningslovens § 25:

Byggeområder:
Boliger. (B1, B2, B3 og B4)

Offentlige trafikkområder:
Kjørevei. (V1 og V2)

Friområder:
Turveier/Lekeplasser/Ball-løkke/Friområder. (F1 – F3)

**§ 2 Plankrav**

Krav til byggemelding.

Sammen med byggesøknad skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

På utomhusplan skal angis gjerder, forstøtningsmurer, adkomst og parkeringsplass. Det skal legges vekt på at tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplanting. For områden B1 – B2 skal byggemelding sendes samlet. For område B4 skal byggemelding sendes samlet.

**§ 3 Områder for boliger B1, B2, B3 og B4**

3.1 Områdene B1, B2 og B3 skal benyttes til boliger med tilhørende garasjer og uthus og med antall boliger som vist på planen. Utbyggingen av områdene B1 og B2 skal byggemeldes samlet. Bebyggelt areal for den enkelte tomt skal ikke overstige 150 m2. Bebyggelsen skal plasseres som vist på bebyggelsesplankartet og i hht de høyder som er angitt.

3.2 Område B4 skal benyttes til boliger i kjede, eller rekke, terrassert, og kan inneholde småleiligheter. Område B4 tillates utbygd med maks 6 leiligheter. Tillatt utnyttelsesgrad for feltet er BYA 40 %. Etasjetall inklusive underetasje skal ikke overstige 3. Loft kommer i tillegg, men mønehøyde på topp møne skal ikke overstige kote 34,5 m over havet.

3.3 Det må legges stor vekt på bebyggelsens utforming og plassering slik at bygninger får en god landskapsmessig plassering.

3.4 Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.

3.5 For område B1, B2 og B3 kan bygninger oppføres i 2 etasjer pluss underetasje. 2. Etasje defineres som etasje under skråtak (loftsetg.). Gesimshøyde skal ikke overstige 5,5 m, og mønehøyde skal ikke overstige 9.5 m. Max gesimshøyde kan på deler av bygget, for område B1, økes til 7 m. Alle angitte høyder er gjelder fra mest eksponerte fasade. Med mest eksponerte fasade menes høydeforskjellen mellom møne eller gesims og det laveste punktet på planert terreng. Det ytterste bygg i område B2 kan oppføres i 2 etasjer pluss underetasje. Etasje skal være etasje under skråtak uten gesimshøyde i ytterkant av grunnflate for bygget. Videre skal bygget oppføres med gulvhøyde i hht siste reviderte kart datert 10.05.02. For område B4 kan bygninger oppføres i terrassert bebyggelse eller rekke/kjedebebyggelse og kan oppføres med 3 etasjer inklusive underetasjer. Etasje under tak (Loftsplan definert som etasjeplan i hht byggeforskriftene) tillates i tillegg. Bygg i område B4 skal ikke rage høyere enn max kote 34,5 m over havet. I underetasje tillates garasjer plassert. Garasjene må bygges i hht forskriftene.

3.6 Bygningene skal ha saltak eller avledede takformer. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates. Takvinkel skal være mellom 30 og 45 grader.

3.7 Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe får en harmonisk utforming. Kommunen kan bestemme utvendige farger på bygninger, herunder farge på tak.

**§ 4 Områder for offentlig trafikkformål**

4.1 I området skal det anlegges kjørevei som vist på planen.

4.2 I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m.

4.3 Eksisterende snuplass, "Vendehammer" for boliger i område A4, A5 og A7 i gjeldende reguleringsplan for Grømheia, erstattes av ny rundkjøring ved enden av vei 2. Tidligere del av snuplass, "Vendehammer" som ligger utenfor veigrunn i vei 2, tillegges område F1.

**§ 5 Friområder**

5.1 I området skal det opparbeides arealer for lek og opphold og adkomst til disse. Det skal avsettes areal til en ball-løkke i område F1. Eksisterende vegetasjon og områdets naturgitte karakter skal i størst mulig grad bevares. Område F3 er gangforbindelse fra regulert gangvei GSV 1 til vei i bebyggelsesplan for område A4, A5 og A7 i reguleringsplan for Grømheia.

5.2 I friområdene kan det anlegges sti, løype, akebakke, lekeplasser, løkke m. v. Bygninger som har tilknytning til slik bruk tillates innenfor området. Det skal legges vekt på at apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig. I den grad terrenget gjør det mulig skal gangstiene anlegges og opparbeides slik at de tilfredsstiller krav til fremkommelighet for funksjonshemmede.

5.3 Det skal utarbeides plan for lekeplassene i området. Planene skal godkjennes av kommunen. Lekeplassene skal opparbeides i henhold til godkjente tegninger før første bolig i de enkelte områdene er klar for innflytting. Lekeplassene i område F2 og F1 ved område B1, B2 og B3 skal opparbeides før første bolig i områdene B1, B2 og B3 er klar for innflytting. Lekeplass i område F1 ved rundkjøring i enden av vei 2 skal opparbeides før første bolig i område B4 er klar for innflytting.

**§ 6 Rekkefølgebestemmelse.**

6.1 Lekplassene skal opparbeides og ferdigstilles før første bolig i området ferdigstilles.

6.2 GSV 1 skal opparbeides iht vedtatt bebyggelsesplan før første bolig i området tas i bruk.

Grimstad 19.09.01 SH
Revidert 12.11.01 SH
Revidert i hht bygningsrådets sak 221/01, møtedsato 06.12.01, Grimstad 07.01.02. SH
Revidert i hht brev fra Arkitektkontoret på vegne av Grimstadhus datert 10.05.02. SH
Revidert iht bygningsrådets vedtak sak 151/2, møtedato 19.09.02, Grimstad 07.10.02. KdL
Revidert iht bygningsrådets vedtak i sak114/03 møtedato 12.06.03 Grimstad 02.07.04 KdL
Revidert iht vedtak i teknisk utvalg i sak 121/04 møtedato 14.12.04, Grimstad 20.12.04 KdL

# Kommunedelplan

Adresse: Grømheia 160E, 4877 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 1/305/0/5
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

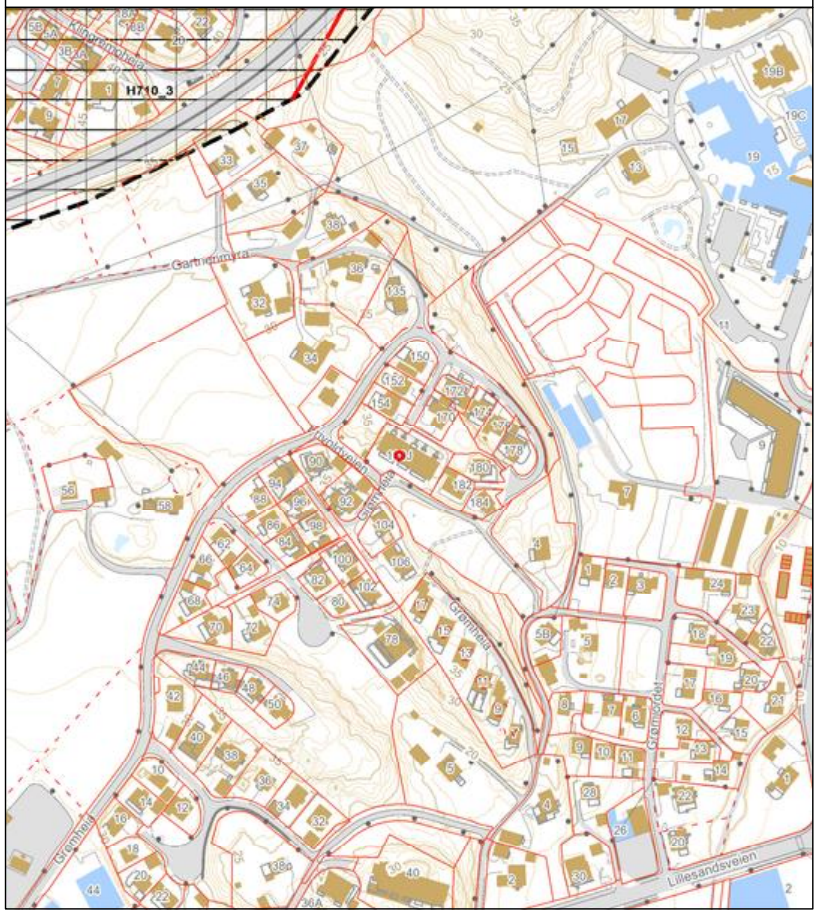
Formål:

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2025-03-12



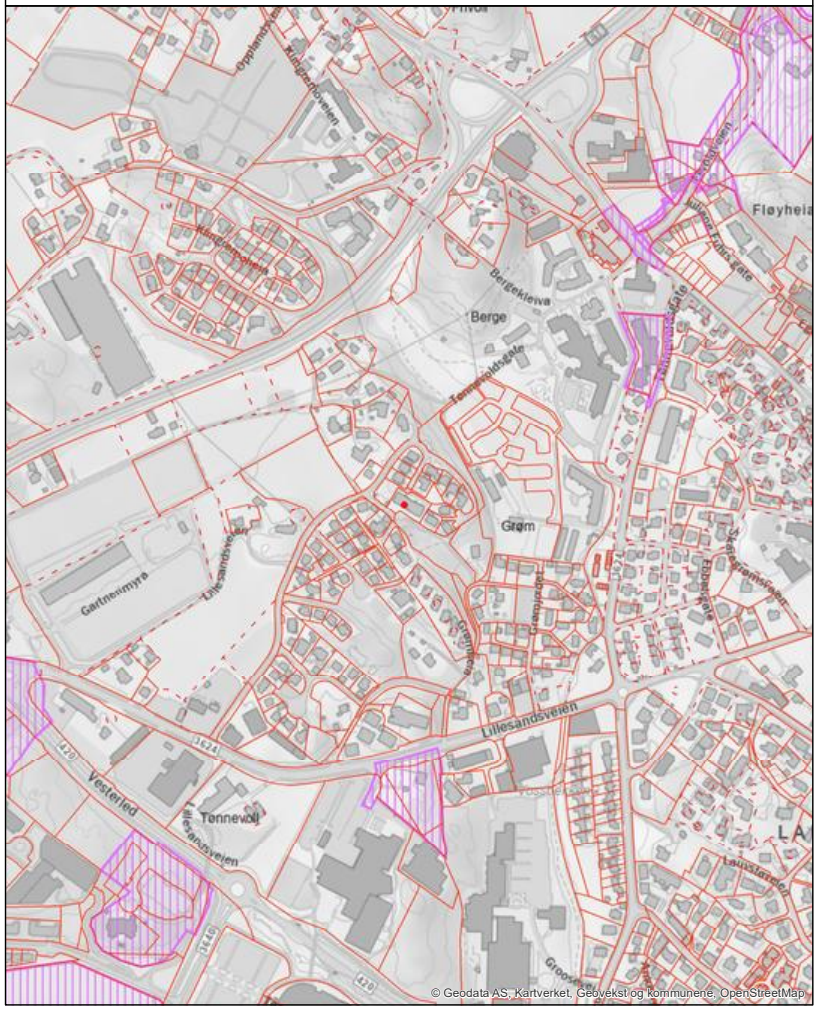
# Arealplaner under arbeid

Adresse: Grømheia 160E, 4877 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 1/305/0/5
Planident: 268,341
Plannavn: Tønnevoldsgate 29, Dahlske boligområde

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2025-03-12

Grimstad kommune

N



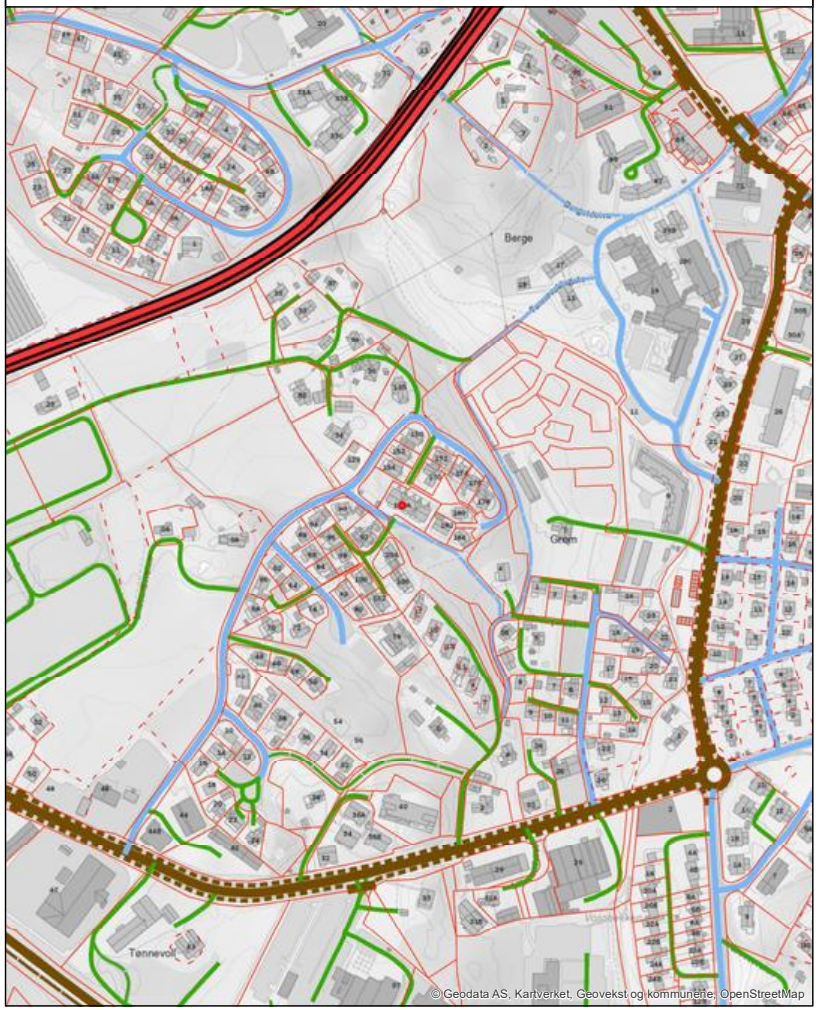
# Veikart

Adresse: Grømheia 160E, 4877 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 1/305/0/5

Grimstad kommune

Målestokk: 1:3,500
Areal: 1193 m□
Dato: 2025-03-12

N




## Tegnforklaring - Veikart

**VNR_VEGKATEGORI, VNR_VEGSTATUS**

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

# Matrikkelrapport for Seksjon 4202-1/305/0/5

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 0.0 |
| Etablert dato | 30.05.1997 | Historisk oppgitt areal | 0.0 |
| Oppdatert dato | 15.06.2020 | Historisk arealkilde | 0 - Ikke oppgitt |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 0 |
| Kommunenummer | 4202 | Kommunenavn | GRIMSTAD |

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

## Tinglyste eierforhold

| Navn | Pers.nr/org.nr. | Rolle | Status | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|
| SOLVEIG GUNVOR CHRISTOPHERSEN | | H - Hjemmelshaver | D - Død | | 1/1 |

## Forretninger

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|---|---|---|---|---|
| ON - Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | |

## Grunnforurensing registrert på eiendommen

| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato |
|---|---|---|---|---|

## Kulturminner

| Kategori | Art | Vernetype | Matrikkelført | Lokalitetsnummer |
|---|---|---|---|---|

## Krav om jordskifte

| Jordskiftereferanse | Ført dato |
|---|---|





## Grunnerverv

| Grunnervervreferanse | Ført dato |
|---|---|

## Klage

| Klagereferanse | Gjelder | Ført dato |
|---|---|---|

## Teiger

| Hovedteig | Avklart eiere | Tvist | Flere mat. enheter | Ureg. jordsameie | Datafangstdato | Ber.areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ■ | ☐ | ■ | ■ | ■ | | | |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type | Status |
|---|---|---|---|
| 18869241 | 0 | 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl | TB - Tatt i bruk |

### Bygning 18869241: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 999.0 |
| Antall boenheter | 10 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 4 | BRA Totalt | 999.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| RA - Rammetillatelse | 15.01.1997 | 13.02.1997 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 15.04.1997 | 15.05.1997 |
| TB - Tatt i bruk | 30.09.1997 | 13.10.1997 |

#### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| B - Bolig | H0201 | 99.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 5 | 298.0 | 0.0 | 298.0 | 0.0 |
| H02 | 5 | 360.0 | 0.0 | 360.0 | 0.0 |
| H03 | 0 | 111.0 | 0.0 | 111.0 | 0.0 |
| U01 | 0 | 230.0 | 0.0 | 230.0 | 0.0 |

## Adresser

| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed |
|---|---|---|---|
| Grømheia | 160E | | 4877 GRIMSTAD |

# Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-1/305/0

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | GRØMHEIA 160 | Beregnet areal | 1 192.9 |
| Etablert dato | 28.04.1997 | Historisk oppgitt areal | 1 193.9 |
| Oppdatert dato | 15.06.2020 | Historisk arealkilde | 1 - Målebrev |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Kommunenummer | 4202 | Kommunenavn | GRIMSTAD |

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [x] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

## Tinglyste eierforhold

| Navn | Pers.nr/org.nr. | Rolle | Status | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | / |

## Ikke-tinglyste eierforhold

| Navn | Pers.nr/org.nr. | Rolle | Status | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | / |

## Kontaktinstanser

| Navn | Pers.nr/org.nr. | Rolle | Status | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | / |

## Forretninger

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|---|---|---|---|---|
| ON - Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | |
| GJ - Grensejustering | 23.06.2000 | | M 7828 | |
| KF - Kartforretning | 28.04.1997 | | M 7165 | |
| GJ - Grensejustering | 28.04.1997 | | M 7165 | |
| DL - Kart- og delingsforretning | 28.04.1997 | | M 7165 | |

## Grunnforurensing registrert på eiendommen

| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |





## Kulturminner

| Kategori | Art | Vernetype | Matrikkelført | Lokalitetsnummer |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

## Krav om jordskifte

| Jordskiftereferanse | Ført dato |
|---|---|
| | |

## Grunnerverv

| Grunnervervreferanse | Ført dato |
|---|---|
| | |

## Klage

| Klagereferanse | Gjelder | Ført dato |
|---|---|---|
| | | |

## Teiger

| Hovedteig | Avklart eiere | Tvist | Flere mat. enheter | Ureg. jordsameie | Datafangstdato | Ber.areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | 28.04.1997 | 1 192.9 | |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type | Status |
|---|---|---|---|
| | | | |

### Bygning :

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | | BRA Bolig | |
| Antall boenheter | | BRA Annet | |
| Antall etasjer | | BRA Totalt | |
| Avløp | | Har heis | ■ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ■ |

## Adresser

| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed |
|---|---|---|---|
| Grømheia | 160A | | 4877 GRIMSTAD |
| Grømheia | 160B | | 4877 GRIMSTAD |
| Grømheia | 160C | | 4877 GRIMSTAD |
| Grømheia | 160D | | 4877 GRIMSTAD |
| Grømheia | 160E | | 4877 GRIMSTAD |
| Grømheia | 160F | | 4877 GRIMSTAD |
| Grømheia | 160G | | 4877 GRIMSTAD |
| Grømheia | 160H | | 4877 GRIMSTAD |
| Grømheia | 160I | | 4877 GRIMSTAD |
| Grømheia | 160J | | 4877 GRIMSTAD |

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0030/25
Vår referanse: 3704451/25981684
Bestilling: C3 2025-03-19 9

Dato
19.03.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 3011 | 37 | 30.5.1997 | SEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 4202 GRIMSTAD | 1 | 305 | 0 | 0 |

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Returneres til

[redacted]

TINGLYST
30/MAI/1997
SA
SOR
DAGBOK 3011

# Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)**

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0904 | Grimstad | 1 | 305 | |

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2] | Navn | Ideell andel[3] |
|---|---|---|
| [redacted] | Ralph Birkedal | 1/1 |

Doknr. 3011 Tinglyst 30 05 1997 Emb 037
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.nr. | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | S.nr. | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | S.nr. | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | S.nr. | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | S.nr. | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | S.nr. | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | B | 85 | 11 | | | 21 | | | 31 | | | 41 | | | 51 | | |
| 2 | B | 75 | 12 | | | 22 | | | 32 | | | 42 | | | 52 | | |
| 3 | B | 65 | 13 | | | 23 | | | 33 | | | 43 | | | 53 | | |
| 4 | B | 75 | 14 | | | 24 | | | 34 | | | 44 | | | 54 | | |
| 5 | B | 85 | 15 | | | 25 | | | 35 | | | 45 | | | 55 | | |
| 6 | B | 85 | 16 | | | 26 | | | 36 | | | 46 | | | 56 | | |
| 7 | B | 75 | 17 | | | 27 | | | 37 | | | 47 | | | 57 | | |
| 8 | B | 65 | 18 | | | 28 | | | 38 | | | 48 | | | 58 | | |
| 9 | B | 75 | 19 | | | 29 | | | 39 | | | 49 | | | 59 | | |
| 10 | B | 85 | 20 | | | 30 | | | 40 | | | 50 | | | 60 | | |

Sum tellere: 770 = nevner: 770

**4. Supplerende tekst[6]**

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Fotokopi av 28/
bekreftes 15-97
STATENS EIENDOMSMEGLER
AS
Halvorsen

Nr. 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-95

**5. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§7 i f.l.). Godkjent av Kommunaldepartementet

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
*eller*
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
*eller*
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
*eller*
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetens areal.
*eller*
[ ] bruksenhetens innbyrdes verdi.

*Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:*

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
*eller*
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
*eller*
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[9] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)[9] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

**6. Tegninger m.v.**

**Vedlegg:**

**a)** Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

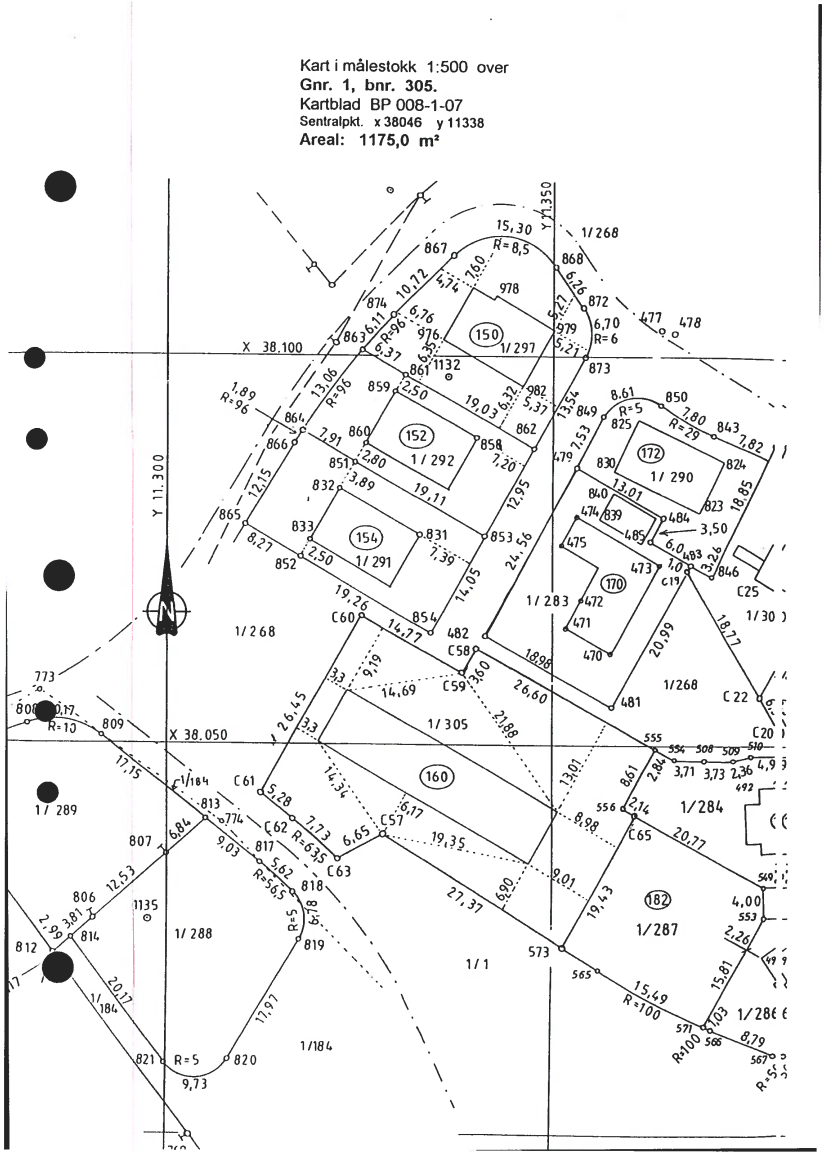
**b)** Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

**7. Underskrifter**

| Sted, dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er) |
|---|---|
| Gjøvik 27/5-97 | Ralph Brinchdal |

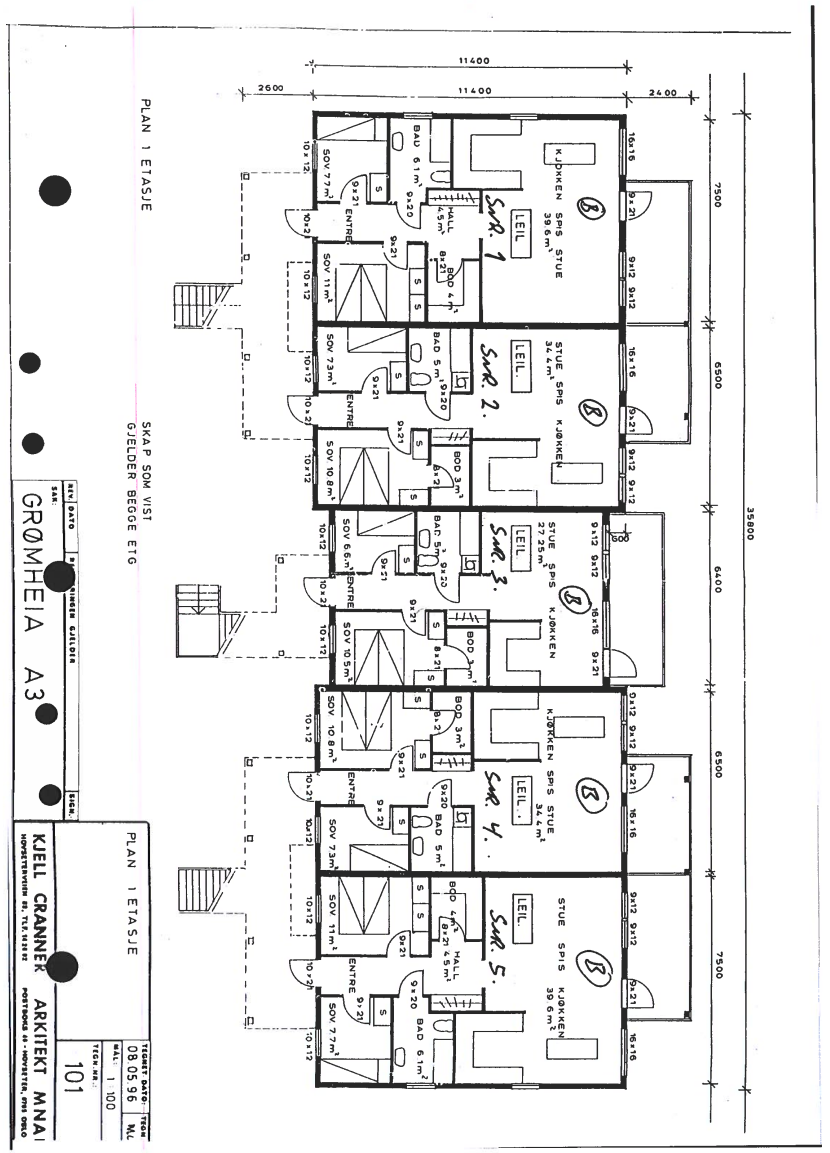


Kart i målestokk 1:500 over
**Gnr. 1, bnr. 305.**
Kartblad BP 008-1-07
Sentralpkt. x 38046 y 11338
**Areal: 1175,0 m²**



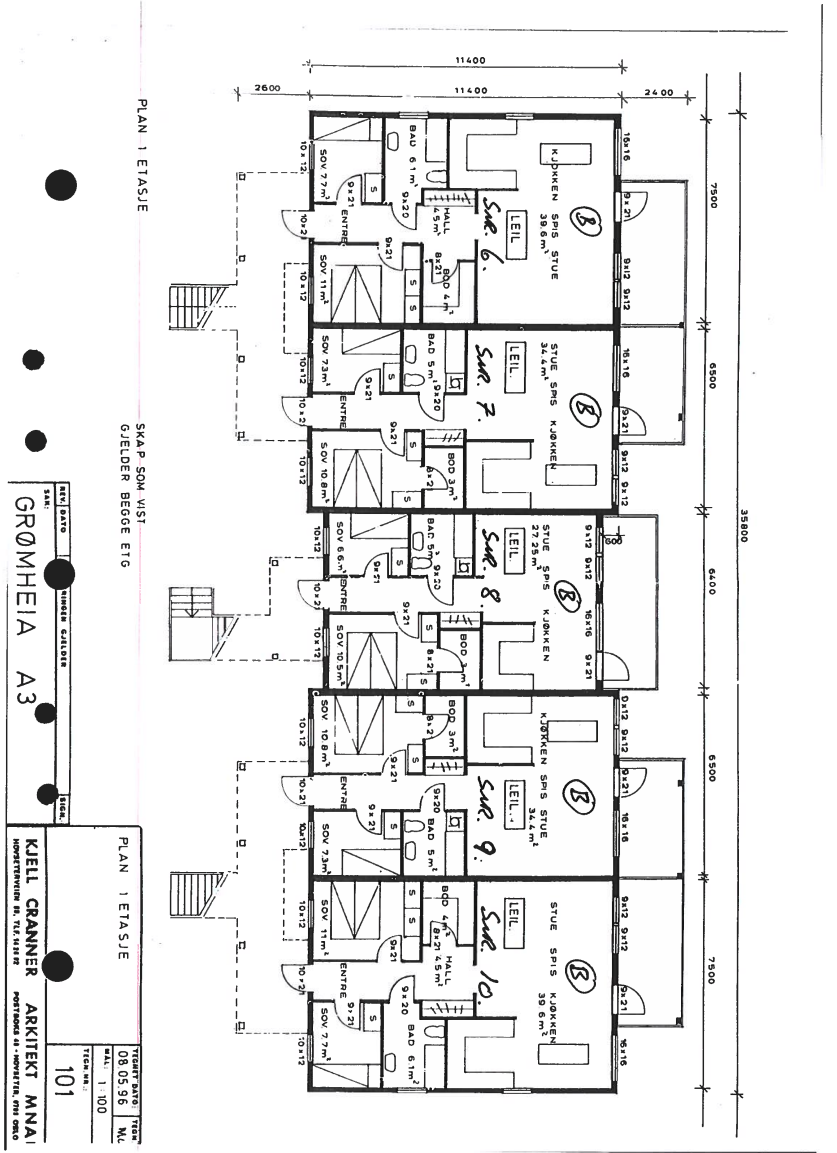
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/3011/37
Uthentet 2025-03-19 07:36






Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/3011/37
Uthentet 2025-03-19 07:36





Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Arendal

**Kirkegaten 5, 4836 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.

**Even Guttormsen**

**404 08 024**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### 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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

**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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 39-0030/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Grømheia 160E 4877 GRIMSTAD

**Betegnelse:** Gnr 1, bnr 305, snr 5 (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: _____

## 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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no