NORDVIK

Roresanden 189

4 soverom | 312 kvm | Enebolig

Velkommen til

Roresanden 189

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
65	Om boligen
76	Nabolagsprofil
77	Vedlegg
105	Egenerklæringsskjema
111	Andre vedlegg
161	Kontaktinfo
164	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
167	Forbrukerinformasjon om budgivning
168	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.05.2026

Nøkkelinformasjon



Stor og innholdsrik enebolig på over 300m² - Anneks - Sommerstue - Drivhus -Dobbel garasje - 5 soverom

Prisantydning	**7 500 000,-**
Omkostninger	**188 880,-**
Totalpris	**7 688 880,-**
BRA-i	**312 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2011**
Eierform	**Eiet**

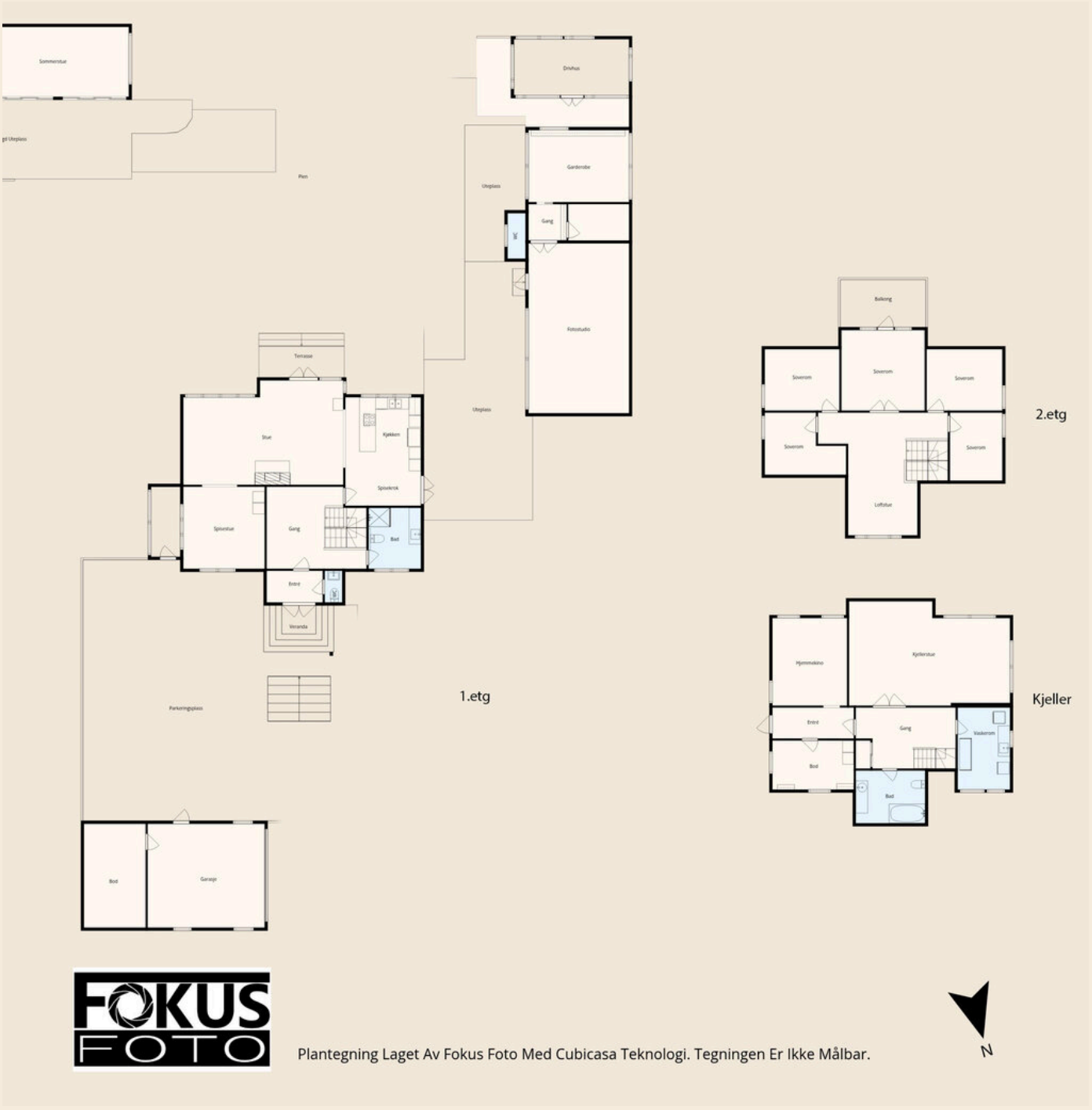
Kort fortalt

Velkommen til Roresanden 189 – en stor og svært innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet i populære omgivelser nær Roresanden. Eiendommen byr på over 300 m² med mange rom og fleksible løsninger, perfekt for den store familien eller deg som ønsker god plass både inne og ute.

Boligen ligger på en flott opparbeidet tomt med grønne uteområder, hyggelige oppholdsplasser og en gjennomført hage med både veksthus og sommerstue som skaper en helt spesiell atmosfære. I tillegg medfølger et stort anneks med innlagt vann og avløp som gir mange bruksmuligheter.

Garasje sørger for praktisk parkering og lagring. Her bor man i et rolig og familievennlig område med skole og barnehage rett i nærheten, samtidig som det er kort vei til Roresanden med flotte bade- og rekreasjonsmuligheter.

Planløsning



FOKUS FOTO

Plantegning Laget Av Fokus Foto Med Cubicasa Teknologi. Tegningen Er Ikke Målbar.








J. William Sons
ESTD 1720
WESTMINSTER
TeaubriGetter




I DETTE HUSET
ER VI EKTE
VI GJØR FEIL
VI SIER UNNSKYLD
VI TILGIR
VI HAR MASSE
MORO
VI KLEMMER MYE
VI ER HØYLYTTE
VI ER EN FAMILIE
MED MASSE
KJÆRLIGHET






I DETTE HUSET
ER VI EKTE
VI GJØR FEIL
VI SIER UNNSKYLD
VI TILGIR
VI HAR MASSE
MORO
VI KLEMMER MYE
VI ER HØYLYTTE
VI ER EN FAMILIE
MED MASSE
KJÆRLIGHET


I DETTE HUSET
ER VI EKTE
VI GJØR FEIL
VI SIER UNNSKYLD
VI TILGIR
VI HAR MASSE
MORO
VI KLEMMER MYE
VI ER HØYLYTTE
VI ER EN FAMILIE
MED MASSE
KJÆRLIGHET




I DETTE HUSET
ER VI EKTE
VI GJØR FEIL
VI SIER UNNSKYLD
VI TILGIR
VI HAR MASSE
MORO
VI KLEMMER MYE
VI ER HØYLYTTE
VI ER EN FAMILIE
MED MASSE
KJÆRLIGHET


























Det har jeg aldri gjort før
så det kan jeg helt sikkert!
Pippi
NEWTON
TICKET TO RIDE
ICECOOL2


LORD OF THE RINGS
JBL
JBL


ROUTE
US
66














Resvik
FOTOSTUDIO






189
Resvik
FOTOSTUDIO


189
Resvik
FOTOSTUDIO





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0084/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Roresanden 189, 4885 GRIMSTAD
Gnr 88, bnr 96 (ideell andel 1/1) i Grimstad kommune

Selgere
Gudmund Jahn Resvik
Siw Merete Verdal Resvik

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
187 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
188 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
208 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 688 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 708 580,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2011

Antall soverom
4

Arealer

BRA-i: 312 kvm
BRA-e: 162 kvm
Totalt BRA: 474 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 110 kvm. 2 ganger, yttergang, garderobe, stue, filmrom, bad og vaskerom
Total BRA: 110 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Vindfang, WC, hall, bad, stue og kjøkken
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 82 kvm. 5 soverom og loftstue
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 10 kvm. Terrasse.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 51 kvm. Garasjeplass og bod.
Total BRA: 51 kvm.

Sommerstue
1. etasje:
BRA-e: 28 kvm. Stue
Total BRA: 28 kvm.

Drivhus
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Drivhus.
Total BRA: 16 kvm.

Anneks
1. etasje:
BRA-e: 67 kvm. wc-rom, gang samt 2 rom og kontor.
Total BRA: 67 kvm.

Innhold
Underetasje:

Yttergang og garderobe
Velkommen inn - her det det også en praktisk garderobe med plass til oppbevaring.

Gang

Gangen binder etasjen sammen på en fin måte.

Stue
Hyggelig kjellerstue med plass for sofagruppe, TV møbler og oppbevaring.

Filmrom
Kult filmrom for hyggelige opplevelser.

Bad
Bad fra ca. 2023 med belegg på gulv og plater på veggene.
Himling er med takess og det er montert ventil i himlingen.
Innredning med vask, vegghengt klosett og kar.

Vaskerom
Praktisk vaskerom med belegg på gulv og plater på veggene.
Himling er med takess og det er montert ventil i himlingen.
Innredning med kum og med avløp til vaskemaskin.

1. etasje:

Vindfang
Hyggelig vindfang med plass til klær og sko.

WC
Ekstra toalettrom med fliser fra gulv til tak.
Himling er med malt gips og det er montert ventil montert i vegg.
Innredning med servant og vegghengt toalett.

Hall
Romslig hall med tappe som binder etasjene sammen.

Bad
Bad med fliser fra gulv til tak
Himling er med malt gips og det er montert ventil i himlingen.
Innredning med vask, vegghengt klosett og dusjnisje.

Stue og kjøkken
Det er i dag åpen stue og kjøkkenløsning, som gir en romslig og fin atmosfære.
Stort kjøkken med god plass til spisebord og det godt med oppbevaring.
Lys innredning med slette fronter og det er delvis integrerte hvitevarer.
Praktisk utstikker med plass til spiseplass mot stuen.
Det er utgang fra både stuen og kjøkkenet til hyggelige uteplasser.
I stuen er det plass til sofagruppe, spisestue og TV møbler.

2. etasje:

Loftstue
Hyggelig loftstue med plass for sofagruppe.

Soverom
Etasjen byr på 5 soverom - alle med plass til seng og oppbevaring.
Hovedsoverommet har utgang til en hyggelig uteplass.

Diverse:
Ventilasjonsanlegg montert - krever jevnlig bytte av filter
Varmepumpe montert i fra 2023-2018
VVS bereder à 200 liter montert i vaskerom og stoppekran i vaskerommet

Standard
Underetasje: 2 ganger, yttergang, garderobe, stue, filmrom, bad og vaskerom
1. etasje: Vindfang, WC, hall, bad, stue og kjøkken
2. etasje: 5 soverom og loftstue

Parkering
På egen grunn og i garasje. Selger opplyser at det plass til å parkere mange biler på tunet.

Modernisering og påkostninger
Informasjon fra selger:
Laget bad i kjelleren i ca. 2023
Pusset opp anneks, 2017
Utestue 2023
Drivhus 2022

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 8. mars 2011
Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja
Polisenummer: 29374238
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: Gjorde bad i kjeller ferdig selv med våtromsplater
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hadde Naturmur til å ta drenering rundt huset da det var nytt. Fikk vann inn i kjeller ved ekstremt regnvær. Da ble det gjort tiltak og har ikke hatt noen problemer siden.
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad kjeller. Hadde Haugland Vvs til å gjøre ferdig bad. 2022

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Den har ingen av disse

Feil og mangler
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. Ja
Beskriv: Har hatt noen tilfeller av sukkermaur, men de har blitt raskt borte med åtestasjon

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Liten vannskade 2011
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? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Har hatt e-takst av DNB Eiendom 2026
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? Ja
Beskriv: Har to pumper i en brønn ved garasjen. De tar unna vann i dreneringen om det skulle bli for høyt Dette er som ekstra sikkerhet.

Bygningssakkyndig
Erik Sørensen AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

Enebolig
Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.
Byggegrunn
Byggegrunn er morenemasse.
Grunnmur
Grunnmur består av isoblokker.
Drenering og fuktsikring
Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen. Kum med pumpe montert side nord av tomten.
Konstruksjon
Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er ikke felt inn bak kledningen.
Kledning er av type liggende, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.
Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdørene er i tre og plast med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder.
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Terrasser virker ok i 1. etasje.
Ingen tilgang til bjelkelag 2. etasje, hvor dekke er belagt med glassfiber.
Rekkverk burde vært med 1 meter høyde.
Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler.
Isolasjon lagt ut. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane.
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med glasserte stein, undertak er med bord.
Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.
Utstyr på tak
Stigetrinn og snøfangere montert.
Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.
Renner og nedløp
Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.
Beslag
Beslag over tak virker ok på utforming
Rom under terreng
Overflater - Gulv
Gulv i betong, påforet i samtlige rom.
Overflater - Vegger
Vegger i mur, påforet i samtlige rom.
Overflater - Himling
Himling er med plate
Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)
Her må være obs på at oppforede gulv og vegger under utvendig terreng er en risikokonstruksjon.

Garasje
Byggeår 2016.
Grunnmur:
Mur er i betong. Gulvet er i betong, har litt ru overflate.
Yttervegger:
Yttervegger er i tre med liggende kledning. Vassheller over port er ikke felt inn i kledningen.
Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler.
Taktekking:
Taket er tekket med glasserte stein. Undertak består av bord.
Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Sommerstue
Byggeår 2024.
Grunnmur:
Mur er med sementblokker. Gulvet er med brostein.
Drenering:
Fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.
Yttervegger:
Yttervegger er i tre med liggende kledning. Vassheller i toppen av vinduer er ikke
felt inn i kledningen.
Takkonstruksjon:
Taket er av type pulttak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.
Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av bord.
Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Drivhus
Byggeår 2017.
Grunnmur:
Mur er med sementblokker. Gulvet er i brostein.
Dør:
Dør side nord trenger utbedringer.
Yttervegger:
Yttervegger er i tre med liggende kledning. Vassheller i toppen av vindu er ikke
felt inn i kledningen.
Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim.
2"x6".
Taktekking:
Taket er tekket med plater i plast.
Dør side nord trenger nå noe vedlikehold.

Anneks
Grunnmur:
Mur er i betong/gråstein. Gulvet er i tre.
Yttervegger:
Yttervegger er i tre med liggende kledning.
Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.
Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein, lite fall på del syd mht. stein som tekking.
Undertak består av bord.
Varmepumpe i fra 2018.
Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Terrengforhold
Vurdering / Avvik
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Terrengforhold
Konsekvens: Vil lede vann mot mur hvor det kan oppstå ekstra fuktbelastning.

Yttervegg, Konstruksjon
Vurdering / Avvik
Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er ikke felt inn bak kledningen.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Utførelse.
Konsekvens: Kan renne vann inn bak vassheller.

Bad U-etasjen, Overflater - Gulv
Vurdering / Avvik
Gulvet er med belegg, har oppkant mot veggene. Gulvet er å regne for flatt. Sluk lar seg kun delvis inspisere.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Utførelse.
Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

Bad 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Vurdering / Avvik
Må forvente membran montert på alt av våtsoner, halve brukstiden er nå passert.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende dokumentasjon.
Konsekvens: Usikkerhet knyttet til membranens tilstand og utførelse. Mer en halvparten av den forventede levetiden er overskredet.

Vaskerom U-etasjen, Overflater - Gulv
Vurdering / Avvik
Gulvet er med belegg, har oppkant mot veggene. Gulvet er tilnærmet flatt, kun lokalt fall ved sluker.
Årsak / Konsekvens
Årsak: Utførelse.
Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

Toalett (ikke våtrom) 1. etasje - Sanitærutstyr og innredning
Vurdering / Avvik
Vanlig standard på innredning. Ingen drensspalte i bunnen av vegghengt klosett.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende dreneringsspalte under vegghengt klosett. Må eventuelt fremlegge dokumentasjon på sealbag løsning for WC.
Konsekvens: Ingen vesentlige funksjonsmangler, men fravær av dreneringsspalte under klosett gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes synlig ut i rommet, noe som kan øke risikoen for skjult fuktskade.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Loft (innredet og uinnredet)
Vurdering / Avvik
Konstruksjonsoppbygging
Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.
Kun kaldt øverloft, lufting lagt ute under stein.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap montert i bod/garderobe U- etasjen på vegg syd ende øst. Hovedsikring 50 ampere, 23 kurser. Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.
Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant
1. Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert? 2011

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser? Ja 2023
Kommentar: Ingen dokumentasjon fremlagt.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.) Nei

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

Observerte mangler
9. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei

10. Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning? Nei

11. Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette? Nei

12. Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten. Nei
Kommentar: Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

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

Branntekniske forhold
Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt
1. Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav? Ja

2. Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav? Ja

3. Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav? Ja

4. Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan. Ja

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Kan avtales ang lamper i huset
- Intet fastmontert i anneks følger med (bortsett fra varmepumpe)
- Pyntehyller
- Verktøy-reoler i garasje følger ikke med

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk, vedovn i stuen og varmepumpe i kjeller og 1.etasje. Selger opplyser en kostand for vedfyring på ca. 4.000,- pr. år.

Informasjon om strømforbruk
Det foreligger ingen informasjon om dagens strømforbruk.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 12 526,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Feiing, renovasjon, vann og avløp.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Alarm fra Verisure kr 250,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 000,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 8 798,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Grimstad kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 101 983,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 407 933,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 485 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. Eiendommen innehar skissenøyaktighet mht til grenser.

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet nær Roresanden i Grimstad. Området er svært populært med kort vei til skole, barnehage og daglige servicetilbud, samtidig som man bor i rolige og etablerte omgivelser.

Fra boligen er det kort vei til Roresanden med flotte bade- og rekreasjonsmuligheter, samt fine turstier og naturområder i nærområdet. Beliggenheten kombinerer nærheten til sjø og friluftsliv med enkel tilgang til Grimstad sentrum og det meste man trenger i hverdagen.

Offentlig kommunikasjon
Roresanden, bussholdeplass - Linje 101 - ca. 2 minutter i gåavstand.
Rise stasjon - Linje R50 - ca. 20 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 36 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager
Resvik barnehage (1-5 år) - ca. 6 minutter i gåavstand.
Espira Holbekk idrettsbarnehage (1-5 år) - ca. 16 minutter i gåavstand.
Regnbuebarna (1-5 år) - ca. 20 minutter i gåavstand.

Skoler
Landvik skole (1-7 kl.) - ca. 3 minutter i gåavstand.
Frivoll skole (1-7 kl.) - ca. 4 minutter i kjøreavstand.
Drottningborg ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 7 minutter i kjøreavstand.
Holviga ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 9 minutter i kjøreavstand.
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 9 minutter i kjøreavstand.
Dahlske videregående skole - ca. 7 minutter i kjøreavstand.
Drottningborg videregående skole - ca. 12 minutter i kjøreavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 22 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.10.2019.

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.

Det foreligger ingen ferdigmelding for vann og avløp. Det foreligger 2 stk. søknader fra 2010 og 2012.
Det foreligger vilkår for godkjenning fra kommunen datert 29.11.2010, men det foreligger ingen ferdigmelding for vann og avløp.

Ifølge tegninger fra kommunen er dagens romløsning forskjellig fra det som har vært byggesøkt.

Underetasje:
Fra tilstandsrapporten:
Små vinduer i stue syd-vest U- etasjen mht rømningsvei og dagslysfalte.
Vaskerom har i dag 3 vinduer mot to på de byggemeldte tegningene.
Tidligere hobbyrom brukes i dag som filmrom og det er satt inn 2 vinduer. Tidligere hobbyrom brukes i dag som bod og det er satt inn ett vindu. Det er også satt inn ekstra vinduer i dagens kjellerstue.

1. etasje:
Vinduene ved utgangsdøren på kjøkken er kledd igjen.
Det er i dag åpnet opp mellom stuen og spisestuen. Det er også åpent opp mellom stuen og kjøkkenet.

2. etasje:
Ett rom er uten benevnelse og er i dag i bruk som soverom. Det er i dag satt inn ett stort vindu , mot 3 på de opprinnelige tegningene, samt at det er satt inn 2 trekant vinduer over.

Utbygget:
Utbygg på utsiden av spisestuen, frem kommer ikke av de byggemeldte tegningene.

Vinduer, veranda, terrasser og overbygg:
På de byggemeldte tegningene var det opprinnelig sprosser, men i dag er vinduene uten. Tre vinduer er erstatt med ett stort vindu og det er satt inn to trekant vinduer over dette vinduet i 2. etasje i dag.
Dagens veranda med søyler har ett annet utsende enn på de byggemeldte tegningene. I dag er det ikke veranda ved inngangspartiet, det bygget ett overbygg.
Dagens terrasser fremkommer i de byggemeldte tegningene.

Garasje:
Dagens garasje er uten månevinduet og det er i dag en stor port, mot 2 porter på de originale tegningene.

Drivhus:
Det foreligger ingen byggemeldte tegninger/ferdigattest.

Sommerstue:
Det foreligger ingen byggemeldte tegninger/ferdigattest.

Anneks:
Det foreligger ingen byggemeldte tegninger/ferdigattest.
Bygget er opprinnelig av eldre dato, byggeår ukjent.

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 eier. Adkomst via privat vei. Det må påregnes vedlikehold- og brøytkostander for den private veien.
Det er montert pumpe i forbindelse med dreningen opplyses det i tilstandsrapporten. Det må tas høyde for vedlikehold av pumpen.

Regulerings- og arealplaner
Arealplaner under arbeid - Planid: 337 - Plannavn: Landvik boligområde.
Reguleringsplan og planbestemmelser - Planid: 56 - Plannavn: IGLANDS FABRIKK, RORESANDEN - Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg.
Reguleringsplan for området ved Per Iglands fabrikk, Roresanden.
Kommuneplan - Plannavn: Grimstad - Formål: Næringsvirksomhet 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:

4202/88/96:
19.08.1905 - Dokumentnr: 905664 - Erklæring/avtale
Grunnavståelse til Grimstad-Frolandsbanen
Senere overdratt til Den Norske Stat
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten lot seg ikke fremskaffe.

14.01.1939 - Dokumentnr: 70 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:88 Bnr:164

Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:88 Bnr:165
Servitutten lot seg ikke fremskaffe.

16.07.1941 - Dokumentnr: 674 - Erklæring/avtale
Landvik komm. overdrar rettigheter og forpliktelser til grunneierne vedr. Grimstad-Frolandsbanen.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1953 - Dokumentnr: 1333 - Bestemmelse om vannledn.
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Gir rettigheter mht til vannledninger.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

23.04.2026 - Dokumentnr: 444817 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt
Betyr: Sikring.

11.02.1880 - Dokumentnr: 900016 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4202 Gnr:88 Bnr:6

09.08.1880 - Dokumentnr: 900038 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:88 Bnr:60

05.03.1902 - Dokumentnr: 900011 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:88 Bnr:140

03.04.1911 - Dokumentnr: 900014 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:88 Bnr:164

15.05.1954 - Dokumentnr: 618 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:88 Bnr:233

19.08.1988 - Dokumentnr: 6042 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:88 Bnr:379

01.01.2020 - Dokumentnr: 207532 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0904 Gnr:88 Bnr:96

06.03.2026 - Dokumentnr: 261310 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:4202 Gnr:88 Bnr:379
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Gave
Betyr. Arealoverføring
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

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 betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og innbo.

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 75 000,-
2. Visningshonorar resten inkludert kr. 3 900,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 29 000,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Rabatt Some Video kr. 0,-
Tilrettelegging - trukket fra 1.500 veiledningstime kr. 5 400,-
Utvidet kommunale opplysninger kr. 1 608,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Some Video kr. 3 250,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 1 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 32 500,-

Samlet skal selger betale kr. 178 108,- 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 15. mai 2026

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

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

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

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

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

Roresanden 189

Nabolaget Landvik/Bakken - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Eldre

Skoler

Landvik skole (1-7 kl.) 385 elever, 18 klasser	3 min 0.2 km
Frivoll skole (1-7 kl.) 138 elever, 10 klasser	4 min 2.8 km
Drottningborg ungdomsskole (8-... 209 elever, 16 klasser	7 min 3.2 km
Holviga ungdomsskole (8-10 kl.... 185 elever, 10 klasser	9 min 4.6 km
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl... 363 elever, 26 klasser	9 min 4.7 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	7 min 3.1 km
Drottningborg videregående sko... 200 elever, 7 klasser	12 min 8.7 km

Offentlig transport

Roresanden Linje 101	2 min 0.1 km
Rise stasjon Linje R50	20 min 19.7 km
Kristiansand Kjevik	36 min

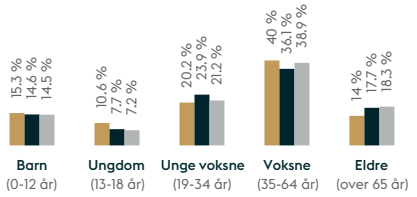
Barnehager

Resvik barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 0.5 km
Espira Holbekk idrettsbarnehag... 101 barn	16 min 1.4 km
Regnbuebarna (1-5 år) 30 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Bergemoen	18 min
Coop Extra Øygårdsdalen	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Landvik/Bakken	767	330
Grimstad	13 647	6 988
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

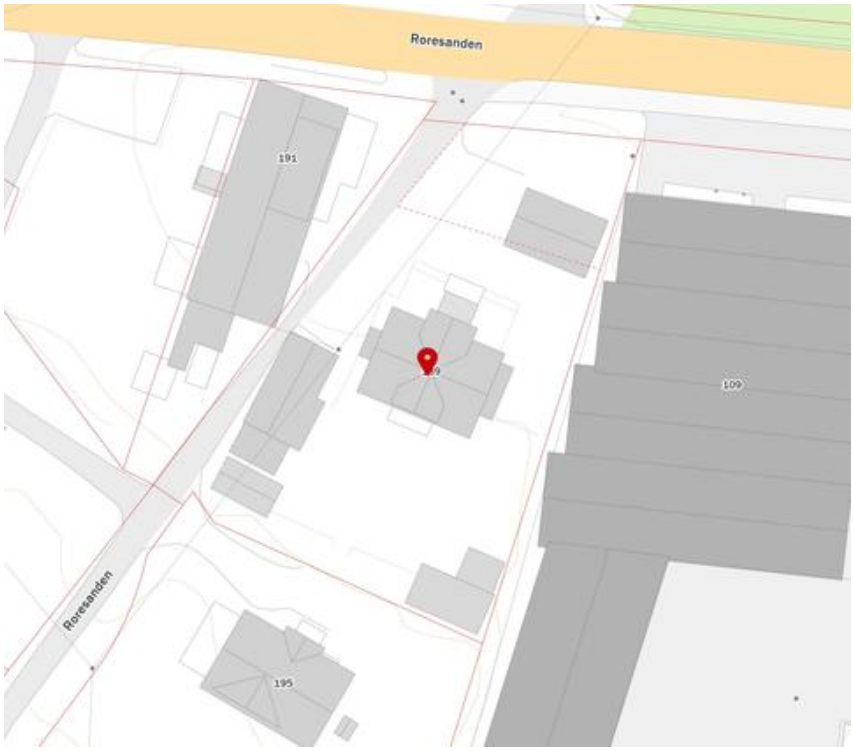
Sport

Imås stadion	3 min
IL Imås Ballbinge . Nærmiljøan...	3 min
Gym36	7 min
SKY Fitness Grimstad	6 min

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering
Lett 91/100



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

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Roresanden 189

4885 Grimstad

Gnr: **88** Bnr: **96**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *248847*
Opprettet: *01.05.2026*
Utskrift: *15.05.2026*

Erik Sørensen AS

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

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

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

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

NITO

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning nord.

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
6 stk

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)
Bad - U- etasjen
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Vaskerom - U- etasjen
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Geologiske forhold
Skredfare
Flomfare
Bad - 1. etasje
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
46 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Grunnmur og fundamenter
Grunnmur
Drenering
Drenering og fuktsikring
Yttervegg
Kledning
Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører
Terrasser og plattinger på terreng
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Takkonstruksjon
Takkonstruksjon
Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Utstyr på tak
Skorsteiner over tak
Renner, nedløp og beslag
Renner og nedløp
Beslag
Bad - U- etasjen
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom - U- etasjen

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

Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Ventilasjon

Kjøkken - 1. etasje

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

Innvendige trapper

- Innvendige trapper

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
- Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Bad - 1. etasje

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2
6 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Terrengforhold
Yttervegg
Konstruksjon
Bad - U- etasjen
Overflater - Gulv
Vaskerom - U- etasjen
Overflater - Gulv
Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje
Sanitærutstyr og innredning
Bad - 1. etasje
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Loft (innredet og uinnredet)
Konstruksjonsoppbygging

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med tilhørende bygninger beliggende på en solrik og sentral tomt.

Den generelle tilstanden utvendig virker god, her er kun noen kommentarer vedrørende vassheller.

Innvendig må en være obs på kommentarer vedrørende gulv på våtrommene.

Øvrige bygninger er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Gudmund Jahn Resvik
Siw Merete Verdal Resvik

Rekvirert dato: 22.04.2026

Besiktigelse

Til stede: Siw Merete Verdal Resvik
Takstingeniør Erik Sørensen
Gudmund Jahn Resvik

Besiktigelsesdato: 29.04.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Roresanden 189, 4885 Grimstad **Kommunnr:** 4202 **Kommune:** Grimstad

Gnr	Bnr
88	96

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Gudmund Jahn Resvik
Siw Merete Verdal Resvik

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	22.04.2026	

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

2011

Arealopplysninger - NS3940:2023

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

Enebolig

Arealskjema

Etasje		BRA-i	TBA
U- etasjen		110	
1. etasje		120	12
2. etasje		82	10
	Sum:	**312**	**22**
	Sum BRA:	**312**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	**BRA-i:** 2 ganger, yttergang, garderobe, stue, filmrom, bad, vaskerom.
1. etasje	**BRA-i:** Vindfang, WC, hall, bad, stue, kjøkken. **TBA:** Terrasse.
2. etasje	**BRA-i:** stue, 5 soverom. **TBA:** Terrasse.

Garasje

Arealskjema

Etasje		BRA-e
1. etasje		51
	Sum BRA:	**51**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** Garasjeplass, bod.

Sommerstue

Arealskjema

Etasje		BRA-e
1. etasje		28
	Sum BRA:	**28**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** Stue.

Drivhus

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	16
Sum BRA:	**16**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** Drivhus.

Anneks

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	67
Sum BRA:	**67**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** gang, 2 rom, kontor, WC.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker — NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Terrengforhold.

Konsekvens:
Vil lede vann mot mur hvor det kan oppstå ekstra fuktbelastning.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn er morenemasse.

TG 1

Grunnmur
Grunnmur består av isoblokker.

Drenering — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuktsikring
Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen. Kum med pumpe montert side nord av tomten.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon
Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er ikke felt inn bak kledningen.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Kan renne vann inn bak vassheller.

TG 1

Kledning
Kledning er av type liggende, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

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

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

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Terrasser virker ok i 1. etasje.

Ingen tilgang til bjelkelag 2. etasje, hvor dekke er belagt med glassfiber. Rekkverk burde vært med 1 meter høyde.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler. Isolasjon lagt ut. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med glasserte stein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.

TG 1

Utstyr på tak
Stigetrinn og snøfangere montert.

TG 1

Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp
Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

Beslag
Beslag over tak virker ok på utforming.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulv i betong, påforet i samtlige rom.

Overflater - Vegger
Vegger i mur, påforet i samtlige rom.

Overflater - Himling
Himling er med plater.

TG 0

Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)
Her må være obs på at oppforede gulv og vegger under utvendig terreng er en risikokonstruksjon.

Hulltaking er bort valgt pga. mur er med isoblokker, kun overflatemåling er utført, ingen fukt målt pr. i dag.

Bad U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra 2023.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg, har oppkant mot veggene. Gulvet er å regne for flatt. Sluk lar seg kun delvis inspisere.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Vann vil ikke renne til sluk.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med takess.

TG 1

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

TG 1

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

TG 1

Ventilasjon
Ventil i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
God standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett og kar.

TG 0

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

Hulltaking er bort valgt mht. alder på rommet og bereder montert bak rør til kar.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra byggår.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, har litt fall mot sluker.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Må forvente membran montert på alt av våtsoner, halve brukstiden er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglede dokumentasjon.

Konsekvens:
Usikkerhet knyttet til membranens tilstand og utførelse.
Mer en halvparten av den forventede levetiden er overskredet.

TG 1

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

TG 1

Ventilasjon
Ventil i himlingen.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
God standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett og dusjnisje.

TG 0

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

Hulltaking er foretatt i fra kjøkken.

Bilder



Hulltaking.

Vaskerom U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg, har oppkant mot veggene. Gulvet er tilnærmet flatt, kun lokalt fall ved sluker.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Vann vil ikke renne til sluk.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med takess.

TG 1

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

TG 1

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

TG 1

Ventilasjon
Ventil i himlingen.

TG 1

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

TG 0

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

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

Toalett (ikke våtrom) 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

TG 1

Ventilasjon
Ventil montert i vegg.

TG 2

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

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

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

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1 **Overflater - Gulv**
Gulvet er med laminatparkett.

TG 1 **Overflater - Vegger**
Veggene er med plater som er malt.

TG 1 **Overflater - Himling**
Himling er med malt gips.

TG 1 **Avløp og vannrør**
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1 **Avtrekk**
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1 **Innredning**
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med slette fronter.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1 **Innvendige trapper**
Trapper er av type sving.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG IU **Konstruksjonsoppbygging**
Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

Kun kaldt øverloft, lufting lagt ute under stein.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom. Små vinduer i stue syd-vest U- etasjen.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom. Små vinduer i stue syd-vest U- etasjen.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

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

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

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

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

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

TG 0

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i vaskerommet, er ikke funksjonstestet. Det mangler mansjetter på rørende under vask på badet i U- etasjen og i under kum på kjøkken, skal ordnes omgående.

VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert.

TG 1

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

TG 1

Varmtvannsbereder
VVS bereder à 200 liter montert i vaskerommet.

TG 1

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

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Varmepumpe montert i fra 2023-2018.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Byggeår 2016.

Grunnmur:
Mur er i betong. Gulvet er i betong, har litt ru overflate.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med liggende kledning. Vassheller over port er ikke felt inn i kledningen.

Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler.

Taktekking:
Taket er tekket med glasserte stein. Undertak består av bord.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Frittstående byggverk Sommerstue

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Byggeår 2024.

Grunnmur:
Mur er med sementblokker. Gulvet er med brostein.

Drenering:
Fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med liggende kledning. Vassheller i toppen av vinduer er ikke felt inn i kledningen.

Takkonstruksjon:
Taket er av type pulttak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av bord.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Frittstående byggverk Drivhus

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Byggeår 2017.

Grunnmur:
Mur er med sementblokker. Gulvet er i brostein.

Dør:
Dør side nord trenger utbedringer.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med liggende kledning. Vassheller i toppen av vindu er ikke felt inn i kledningen.

Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x6".

Taktekking:
Taket er tekket med plater i plast.

Dør side nord trenger nå noe vedlikehold.

Frittstående byggverk Anneks

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Byggeår Ukjent, renovert 2017.

Grunnmur:
Mur er i betong/gråstein. Gulvet er i tre.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med liggende kledning.

Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein, lite fall på del syd mht. stein som tekking.
Undertak består av bord.

Varmepumpe i fra 2018.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i bod/garderobe U- etasjen på vegg syd ende øst.
Hovedsikring 50 ampere, 23 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2011	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2023	Ingen dokumentasjon fremlagt.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

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

Vurdering / Avvik

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

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Signatur

Signatur

Rykene - 15.05.2026
Sted - Dato



BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gudmund Jahn Resvik	9578-5999-4-4438247	2026-04-22 15:34:20
Siw Merete Verdal Resvik	9578-5999-4-1797398	2026-04-22 21:36:26

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. apr. 2026

Oppdragsnummer
39-0084/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Roresanden 189, 4885 GRIMSTAD

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Gudmund Jahn Resvik, Siw Merete Verdal Resvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. mars 2011

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 29374238
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Gjorde bad i kjeller ferdig selv med våtromsplater

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hadde Naturmur til å ta drenering rundt huset da det var nytt. Fikk vann inn i kjeller ved ekstremt regnvær. Da ble det gjort tiltak og har ikke hatt noen problemer siden.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad kjeller. Hadde Haugland Vvs til å gjøre ferdig bad. 2022

---

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

Eventuell kommentar: Den har ingen av disse

---

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.

Ja

Beskriv: Har hatt noen tilfeller av sukkermaur, men de har blitt raskt borte med åtestasjon

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Liten vannskade 2011

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Har hatt e-takst av DNB Eiendom 2026

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?

Ja

Beskriv: Har to pumper i en brønn ved garasjen. De tar unna vann i dreneringen om det skulle bli for høyt Dette er som ekstra sikkerhet.

---

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 39-0084/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Siw Merete Verdal Resvik	**2026-04-22**	**Gudmund Jahn Resvik**	**2026-04-22**

Identifikasjon

Siw Merete Verdal Resvik

Identifikasjon

Gudmund Jahn Resvik

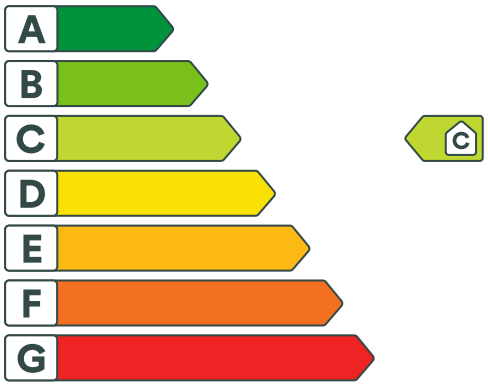
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Roresanden 189, 4885 GRIMSTAD**	
Dato for energimerking **11.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294271**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300185950**
Gårdsnummer **88**	Bruksnummer **96**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2011**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **309,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **309,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **113,61 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **105,36 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33 329 kWh**



Roresanden 189, 4885 GRIMSTAD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Roresanden 189, 4885 GRIMSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

27 SEPT. 2010

Grimstad kommune

SØKNAD OM TILKOBLING OG UTFØRELSE AV VANN- OG AVLØPSANLEGG.

004U4/6268 Geomatikk

2010/3049-2 KOR

Sendes til: Grimstad kommune, Teknisk etat, Rådhuset, 4898 Grimstad

	Gnr.	B.nr.	F.nr.	S.nr.
Eiendom:	88	96		

Eier: Gudmund Resvik

Postadresse: Roresanden 195 4885 Grimstad

TILKOBLINGER.

Vannforsyning: [X] Offentlig [ ] Privat

Avløpsanlegg: [X] Offentlig [ ] Privat

Overvann: [ ] Offentlig [ ] Privat [ ] Terreng

TYPE BYGG.

[X] Bolig [ ] Forretning/kontor [ ] Industri [ ] Fritidsbolig

[ ] Skole/Forsamlingslokale [ ] Annet _____

TYPE ANLEGG.

[X] Nyanlegg [ ] Omlegging/Reparasjon [ ] Andre arbeider: _____

Vannforsyning: [X] Utvendig anlegg [X] Innvendig anlegg [ ] Sommervann

Avløpsanlegg: [X] Utvendig anlegg [X] Innvendig anlegg

VANNFORSYNINGSANLEGG.

Stikkledninger: Dimensjon: 32 mm Materiale: PE Trykklasse: NT10

Særskilt utstyr: [ ] Reduksjonsventil [ ] Trykkforsterkning [ ] Sil/filteranlegg [ ] Vannmåler

[ ] Svømmebasseng _____ m³. volum Annet: _____

AVLØPSANLEGG.

Spillvannsledning: Dimensjon: 110 mm Materiale: PVC Trykklasse: _____

Overvannsledning: Dimensjon: _____ mm Materiale: _____ Trykklasse: _____

Særskilt utstyr: [ ] Slamavskiller _____ m³. våtvolum, med _____ kummer

[ ] Fettutskiller [ ] Olje/Bensinutskiller

Annet rensetiltak/ -utstyr/pumpe (angi type): _____

GODKJENNINGSKRAV.

Tiltak/Funksjoner.	SØK	PRO	KPR	SAM	UTF	KUT
[X] Sanitæranlegg, stikkledninger	311.1	311.1	311.1	311.2	311.2	311.2
[ ] Ledningsanlegg inkl. pumpestasjon		844.1	844.1			
[ ] Ledningsanlegg vann max. 300mm					844.2	844.2
[ ] Ledningsanlegg avløp m/trykkledning max. 400mm					846.2	846.2
[ ] Renseanlegg <20 p.e. inkludert avløpsledning	841.1	843.1	843.1	841.2	843.1	843.1
[ ]						
[ ]						
[ ]						
[ ]						

VEDLEGG.

[X] Situasjonskart i M=1:1000 (evnt. situasjonstegning)

[ ] Erklæring fra nabo(er) om rett til anlegg/vedlikehold/påkobling av vann eller avløpsanlegg.

[ ] Solidarisk ansvar for eiere av felles ledninger/Utvidet bruk av etablert fellesanlegg.

[X] Andre vedlegg: Opplysninger vedr eksisterende Sanitæranlegg

27 SEPT. 2010

Grimstad kommune

ANSVARLIG RØRLEGGER.

Ansvarsrett: ☒ Søker har sentral godkjenning. Godkjenningsnummer: _____

☐ Søker har tidligere lokal godkjenning i kommunen./Evnt.: Ny søknad er sendt.

Firmaets navn: Haugland VVS A.S. Org.nr: 979987900

Firmaets adresse: Snømyr 18 4700 Vennesla Tlf.nr.: 911 59320

Arbeidene vil bli utført i henhold til TEK 97, gjeldende lover og forskrifter og reglement for Grimstad kommune. Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsetting og det foreligger kontrollplaner og sjekklister som kan fremlegges for tilsyn etter anmodning fra kommunen.

Dato: 14/9-10 S. H. Haugland

Underskrift/Signatur

ANSVARLIG BYGGHERRE/GRUNNEIER.

Som tiltakshaver/eier av anlegg, forplikter jeg meg til å overholde de til enhver tid gjeldende sanitær- og gebyrbestemmelser.

Dato: 23.09.10 Underskrift/Signatur

GODKJENNING/VEDTAK.

☐ Søknaden godkjennes, evnt. på vilkår: ☐ Søknaden avslås med begrunnelse:

Dato: _____

Stempel og signatur

RØRLEGGERS FERDIGMELDING.

Påkoblingspunkter til kommunalt nett:

Type	Kartplate	Avst. i m.	fra kum nr.
Vannledning			
Avløpsledning			
Overvannsledning			

Egenskaper til stikkledning:

Type	Diam. i mm	Materiale	Anleggsår
Vannledning			
Avløpsledning			
Overvannsledning			
Kloakkpumpeledning			

Stoppekran (i nye utbyggingsområder): X: Y: Målemetode:

Vedlegg: ☐ Situasjonskart i M=1:1000 ☐ Målsatt skisse ☐ Annet:

Sluttkontrollen har ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest.
Arbeidene er utført i henhold til denne søknad/godkjennelse.

Dato: _____ Underskrift/Signatur

TILSYN FRA KOMMUNEN (Kommentarer):

Dato: _____ Stempel og signatur

GRIMSTAD TRYKKERI

27 SEP
Grimstad kommune

Haugland vvs as. Snømyr 18 4700 Vennesla

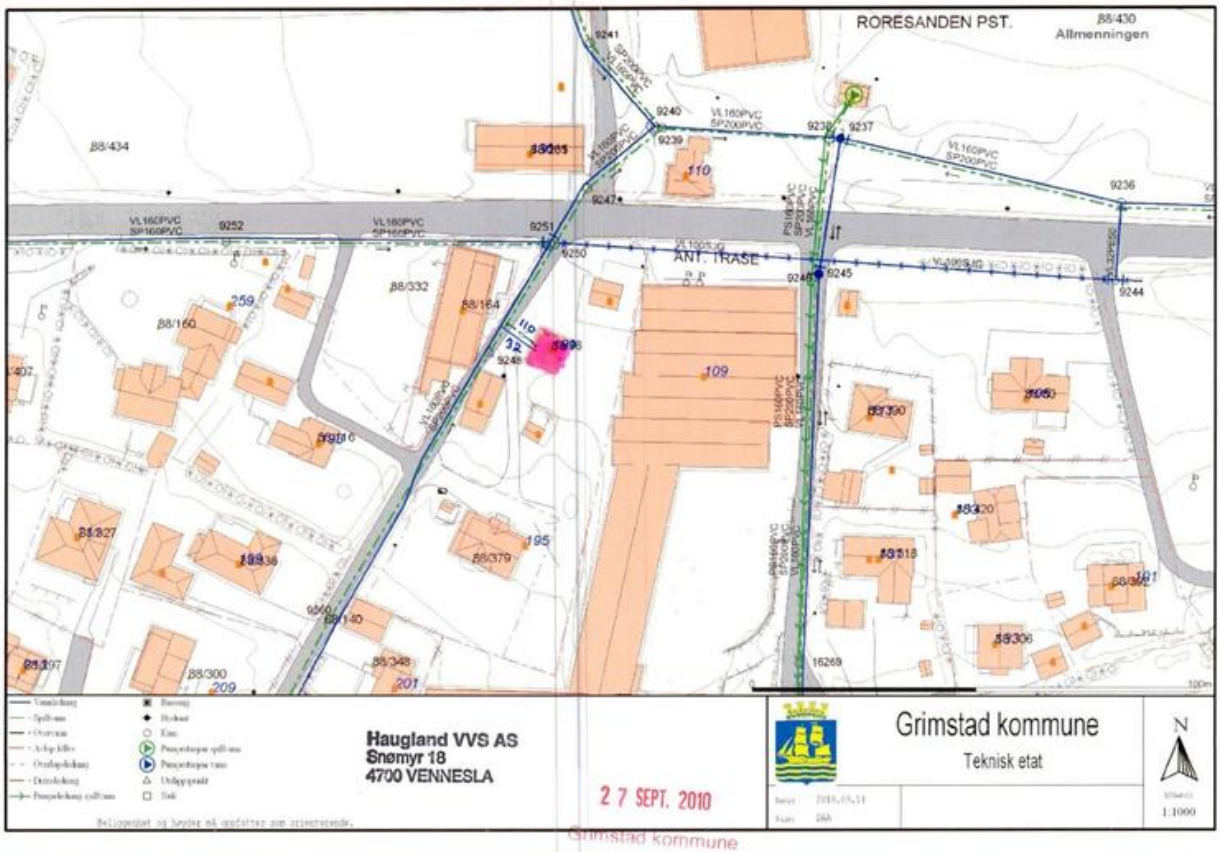
Vennesla 14.9-10

Sanitæranlegg Roresanden gnr. 88 bnr. 96

Eksisterende vann og avløp til nåværende bolig brukes.
Rørene vil bli sjekket og om nødvendig skiftet.
Det er dermed ikke ny tilkobling til kommunalt vann og avløp.

Svein H Haugland
S. H Haugland

Haugland VVS AS
Snømyr 18
4700 VENNESLA


RORESANDEN PST.
88/430
Allmenningen
88/434
9241
9240
9239
9238
9237
9236
9247
9252
9251
9250
9249
9245
9244
ANT. TRASE
88/332
88/164
88/160
259
110
109
195
88/379
88/140
88/348
201
209
88/300
88/327
88/397
16269
Haugland VVS AS
Snømyr 18
4700 VENNESLA
27 SEPT. 2010
Grimstad kommune
Grimstad kommune
Teknisk etat
N
1:1000

29 FEB. 2012

Grimstad kommune

00H09/22041 Geomatikk

2010/3049-9 KOR

SØKNAD OM TILKOBLING OG UTFØRELSE AV VANN- OG AVLØPSANLEGG.

Søknad i 2 eksemplarer.

Sendes til: Grimstad kommune, Teknisk etat, Rådhuset, 4898 Grimstad

	Gnr.	B.nr.	F.nr.	S.nr.
Eiendom:	88	96		

Eier: Gudmund Resvik

Postadresse: Roresanden 195 4885 Grimstad

TILKOBLINGER.

Vannforsyning: [X] Offentlig [ ] Privat

Avløpsanlegg: [X] Offentlig [ ] Privat

Overvann: [ ] Offentlig [ ] Privat [ ] Terreng

TYPE BYGG.

[X] Bolig [ ] Forretning/kontor [ ] Industri [ ] Fritidsbolig

[ ] Skole/Forsamlingslokale [ ] Annet

TYPE ANLEGG.

[X] Nyanlegg [ ] Omlegging/Reparasjon [ ] Andre arbeider:

Vannforsyning: [X] Utvendig anlegg [X] Innvendig anlegg [ ] Sommervann

Avløpsanlegg: [X] Utvendig anlegg [X] Innvendig anlegg

VANNFORSYNINGSANLEGG.

Stikkledninger: Dimensjon: 32 mm Materiale: PE Trykklasse: PN 10

Særskilt utstyr: [ ] Reduksjonsventil [ ] Trykkforsterkning [ ] Sil/filteranlegg [ ] Vannmåler

[ ] Svømmebasseng ____ m³, volum Annet:

AVLØPSANLEGG.

Spillvannsledning: Dimensjon: 110 mm Materiale: PVC Trykklasse:

Overvannsledning: Dimensjon: ____ mm Materiale: Trykklasse:

Særskilt utstyr: [ ] Slamavskiller ____ m³, våtvolum, med ____ kammer

[ ] Fettutskiller [ ] Olje/Bensinutskiller

Annet rensetiltak/ -utstyr/pumpe (angi type):

GODKJENNINGSKRAV.

Tiltak/Funksjoner.	SØK	FRO	KPR	SAM	UTF	KUT
[X] Sanitæranlegg, stikkledninger	311.1	311.1	311.1	311.2	311.2	311.2
[ ] Ledningsanlegg inkl. pumpestasjon		844.1	844.1			
[ ] Ledningsanlegg vann max. 300mm					844.2	844.2
[ ] Ledningsanlegg avløp m/trykkledning max. 400mm					846.2	846.2
[ ] Renseanlegg <20 p.e. inkludert avløpsledning	841.1	843.1	843.1	841.2	843.1	843.1
[ ]						
[ ]						
[ ]						
[ ]						

VEDLEGG.

[X] Situasjonskart i M=1:1000 (evnt. situasjonstegning)

[ ] Erklæring fra nabo(er) om rett til anlegg/vedlikehold/påkobling av vann eller avløpsanlegg.

[ ] Solidarisk ansvar for eiere av felles ledninger/Utvidet bruk av etablert fellesanlegg.

[X] Andre vedlegg: Opplysninger vedr. eksisterende sanitæranlegg.

29 FEB. 2012

Grimstad kommune

ANSVARLIG RØRLEGGER.

Ansvarsrett: [X] Søker har sentral godkjenning. Godkjenningsnummer: _____

[ ] Søker har tidligere lokal godkjenning i kommunen./Evnt.: Ny søknad er sendt.

Firmaets navn: Haugland VVS A.S. Org.nr.: 979987900

Firmaets adresse: Snømyr 18 4700 Vennesla Tlf.nr.: 911 59320

Arbeidene vil bli utført i henhold til TEK 97, gjeldende lover og forskrifter og reglement for Grimstad kommune. Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsetting og det foreligger kontrollplaner og sjekklister som kan fremlegges for tilsyn etter anmodning fra kommunen.

Dato: 14/9-10 S. H. Haugland

Underskrift/Signatur

ANSVARLIG BYGGHERRE/GRUNNEIER.

Som tiltakshaver/eier av anlegg, forplikter jeg meg til å overholde de til enhver tid gjeldende sanitær- og gebyrbestemmelser.

Dato: _____

Underskrift/Signatur

GODKJENNING/VEDTAK:

[ ] Søknaden godkjennes, evnt. på vilkår: [ ] Søknaden avslås med begrunnelse:

Dato: _____

Stempel og signatur

RØRLEGGERS FERDIGMELDING.

Påkoblingspunkter til kommunalt nett:

Type	Kartplate	Avst. i m.	fra kum nr.
Vannledning			
Avløpsledning			
Overvannsledning			

Egenskaper til stikkledning:

Type	Diam. i mm	Materiale	Anleggsår
Vannledning			
Avløpsledning			
Overvannsledning			
Kloakkpumpeledning			

Stoppekran (i nye utbyggingsområder): X: Y: Målemetode: _____

Vedlegg: [ ] Situasjonskart i M=1:1000 [ ] Målsatt skisse [X] Annet: Bekreftelse

Sluttkontrollen har ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest.
Arbeidene er utført i henhold til denne søknad/godkjennelse.

Dato: 22.2-12 S. H. Haugland

Underskrift/Signatur

TILSYN FRA KOMMUNEN (Kommentarer):

Dato: _____

Stempel og signatur

29 FEB. 2012
Grimstad kommune

Grimstad kommune

Vennesla 22.2-12

Gudmund Resvik
Roresanden gnr. 88 bnr. 96 Sanitæranlegg

Det er kun utført innvendig sanitæranlegg

Mvh
Haugland VVS AS
Svein Haugland

Grimstad
kommune
Kommunaltekniske tjenester

Haugland VVS AS
Snømyr 18
4700 VENNESLA

Vår ref: 2010/3049-6/GEKNU **Deres ref**: **Arkiv**: 88/96 **Dato**: 29.11.2010

Vilkår for godkjenning av søknad om sanitærtilknytning

Grimstad kommune, Kommunaltekniske tjenester setter følgende vilkår for godkjenning av søknad om sanitærtilknytning:

- Utvendig ledningsanlegg er søknadspliktig etter plan og bygningsloven. Det må foreligge igangsettingstillatelse for ledningsarbeider før arbeidene kan starte.
- Hvis det skal graves i veiareal må det innhentes gravetillatelse fra veieier.
- Det må monteres utvendig stoppekran nærmest mulig kommunal hovedledning.
- Avløpsanlegg skal legges på frostfri dybde eller sikres mot frost på annen måte.
- Det må snarest mulig etter at tiltaket er utført sendes inn ferdigmelding med målsatt skisse over ledningsanlegget.

Med hilsen

Geir Knudsen
Fagansvarlig VAR
Tlf.dir 37250431

Grimstad kommune
Adresse Postboks 123, 4891
Telefon

Utskriftsdato: 23.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 **Gårdsnr.:** 88 **Bruksnr.:** 96
Adresse: Roresanden 189, 4885 GRIMSTAD
Referanse: 39-0084/26

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

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
Byggesaksenheten

KSH CONSULT KNUT HANSSEN
Volleveien 18
4879 GRIMSTAD

Dato: 14.10.2019
Vår ref: 19/9796-5
Deres ref:
Saksbeh.: Yngve Jernæs

88/96 - Ferdigattest (erstatter dokument 19/9796-2) Roresanden 189 - Bolig - Thorvald Hansen

Tiltakssted: Roresanden 189

Tiltakshaver: Gudmund Jahn Resvik
Søker: THORVALD HANSEN AS, Gamle Birketveitvei 42, 4870 FEVIK
Tiltakstype/-art:

Vedtak:
Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1, ferdigattest for tiltaket. Det vises til søknad mottatt 09.10.2019.

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen, vedtak 2010/3049-5 av 29.11.2010,

Gebyr:

2.5 Ferdigattest
Utstedelse av ferdigattest 6 år etter
igangsettelse eller 2 år etter midlertidig brukstillatelse kr. 3.725,-

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, jfr. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet, jfr. fvl. § 29. Se vedlagte orientering.

Dette dokumentet erstatter dokument 19/9796-2, da tiltakshaver og ansvarlig søker ikke er korrekt angitt i dokumentnummer 19/9796-2.

Med vennlig hilsen

Yngve Jernæs
Ingeniør, byggesaksenheten

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

Klageadressat
Klagen skal stiles til Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, men sendes til Grimstad kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad.

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

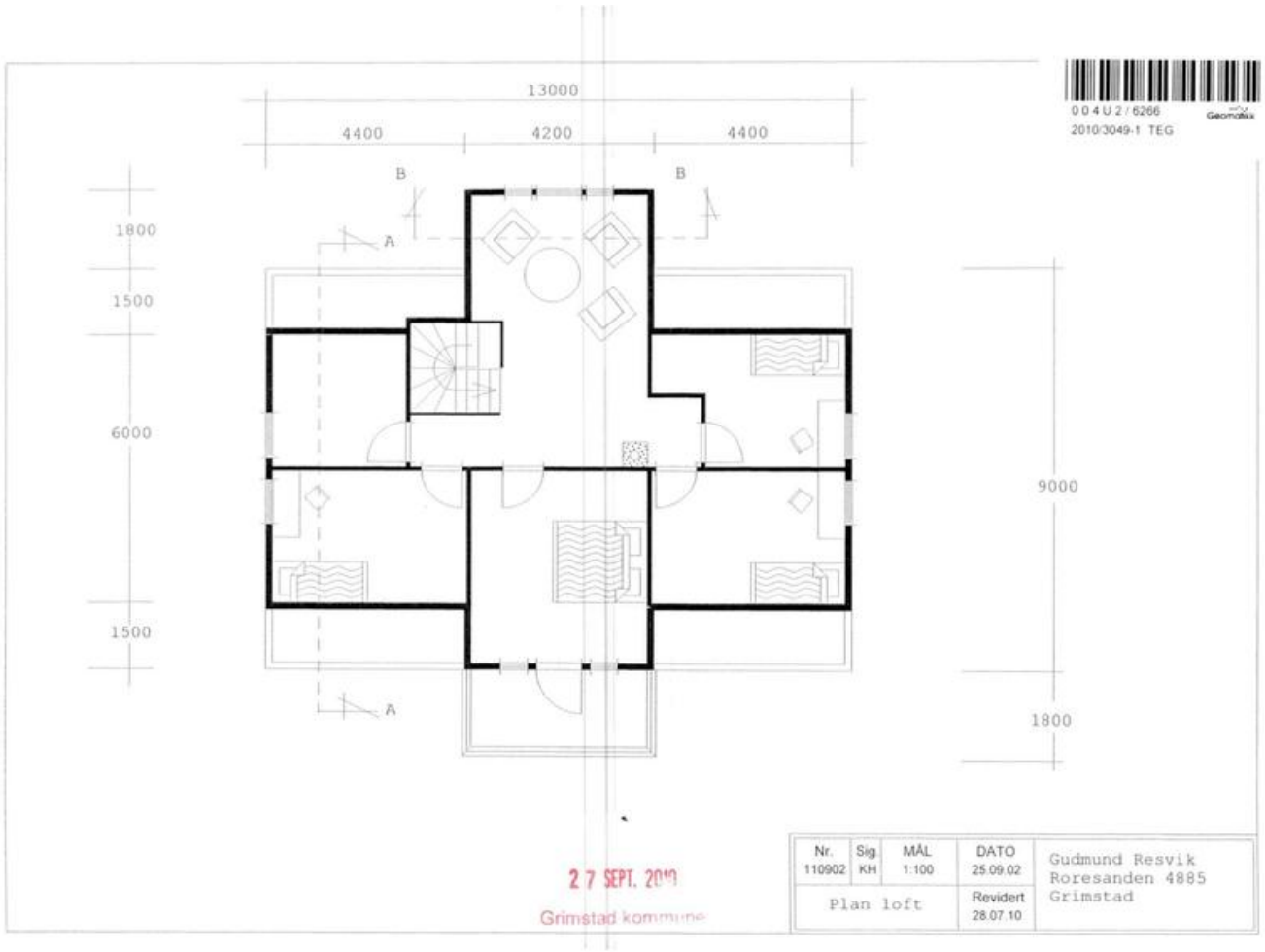
Innholdet i klagen
Hvilket vedtak du klager over.
Årsaken til at du klager.
Den eller de endringer som du ønsker.
Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.
Klagers navn og adresse.
Klagen må undertegnes.

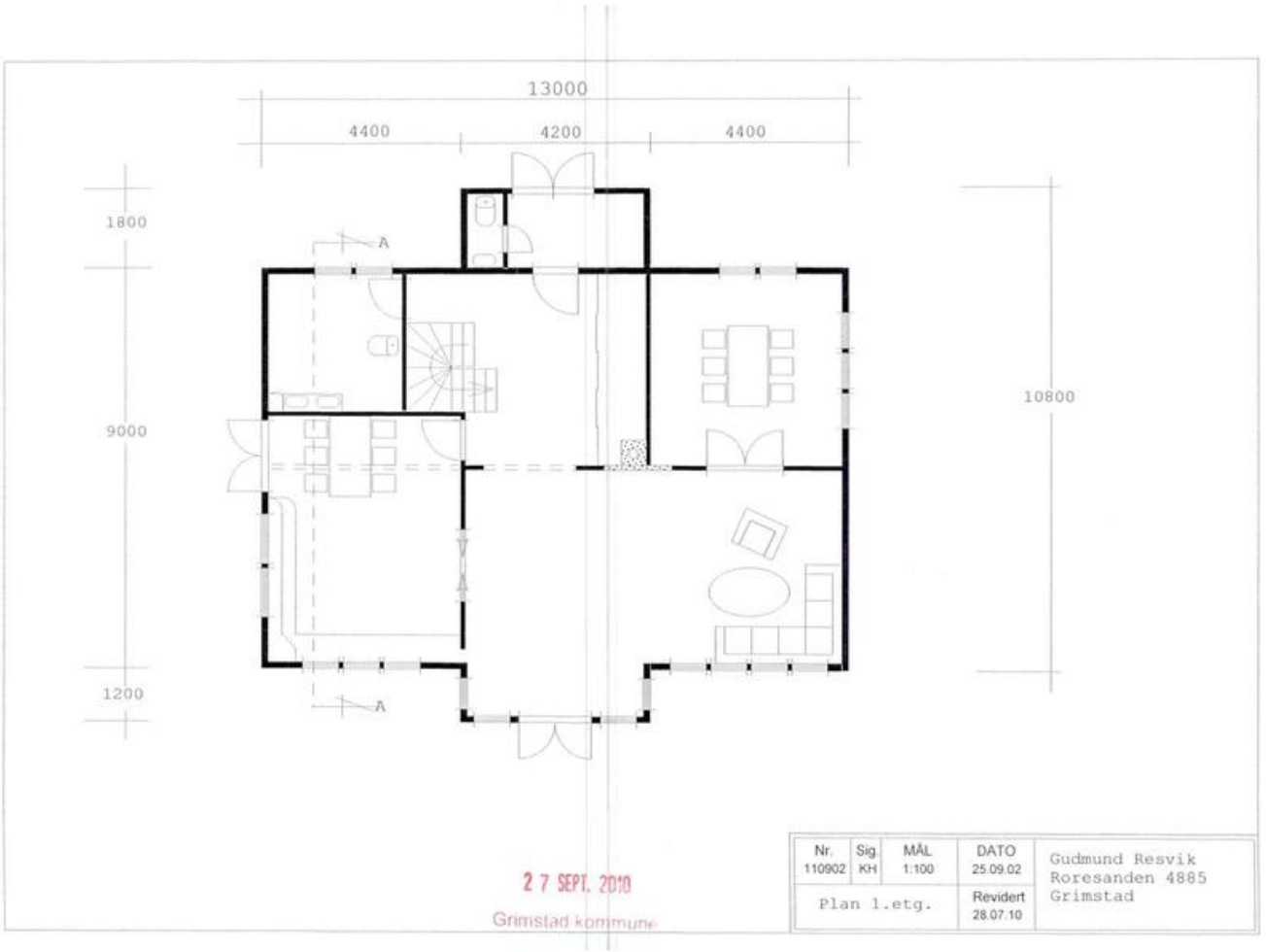
Utsatt iverksetting
Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket igangsettes. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Fylkesmannen til ny vurdering.

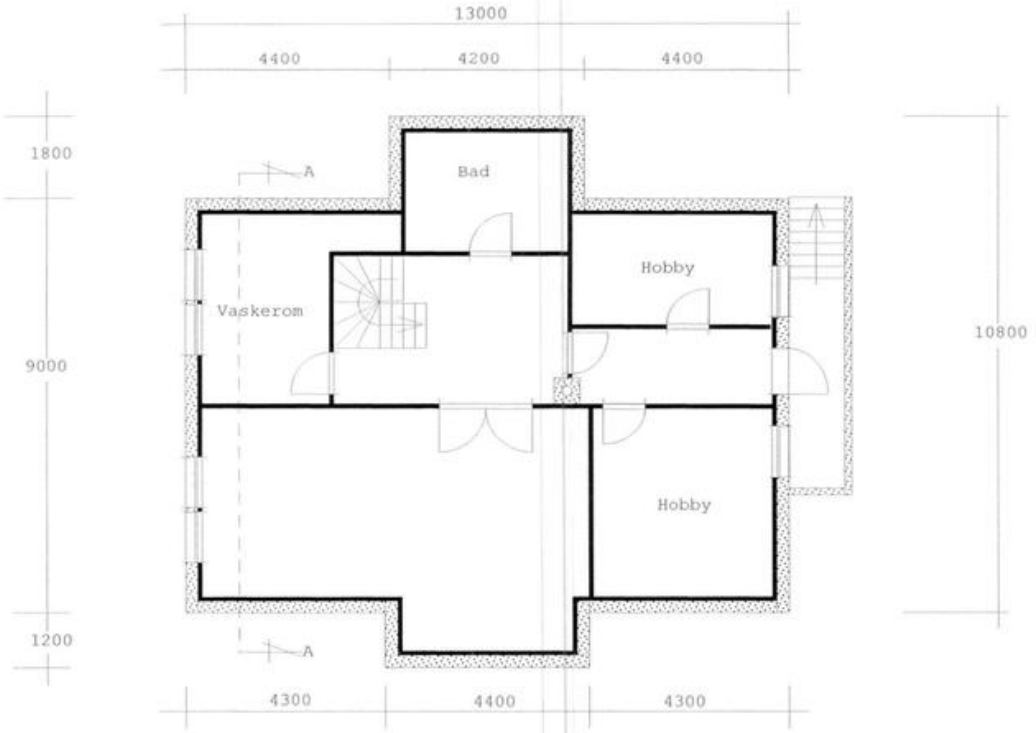
Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven (fvl.) §§ 18 og 19. Innsynsbegjæringer sendes til kommunens postmottak.

Kostnader ved omgjøring av vedtak
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret, jfr. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

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


13000
4400
4200
4400
1800
1500
6000
1500
9000
1800
A
B
B
A
004U2/6266
2010/3049-1 TEG
27 SEPT. 2010
Grimstad kommune
Nr. 110902
Sig KH
MÅL 1:100
DATO 25.09.02
Revidert 28.07.10
Plan loft
Gudmund Resvik
Roresanden 4885
Grimstad


13000
4400
4200
4400
1800
9000
1200
10800
A
A
27 SEPT. 2010
Grimstad kommune
Nr. 110902
Sig KH
MÅL 1:100
DATO 25.09.02
Revidert 28.07.10
Plan 1.etg.
Gudmund Resvik
Roresanden 4885
Grimstad



Nr.	Sig.	MÅL	DATO	
110902	KH	1:100	25.09.02	Gudmund Resvik Roresanden 4885 Grimstad
Plan kjeller			Revidert 28.07.10	

27 SEPT. 2010
Grimstad kommune



Nr.	Sig.	MÅL	DATO	
110902	KH	1:100	25.09.02	Gudmund Resvik Roresanden 4885 Grimstad
Fasade nor			Revidert 28.07.10	

27 SEPT. 2010
Grimstad kommune



27 SEPT. 2010
Grimstad kommune

Nr.	Sig.	MÅL	DATO	
110902	KH	1:100	25.09.02	Gudmund Resvik Roresanden 4885 Grimstad
Fasade sør			Revidert 28.07.10	



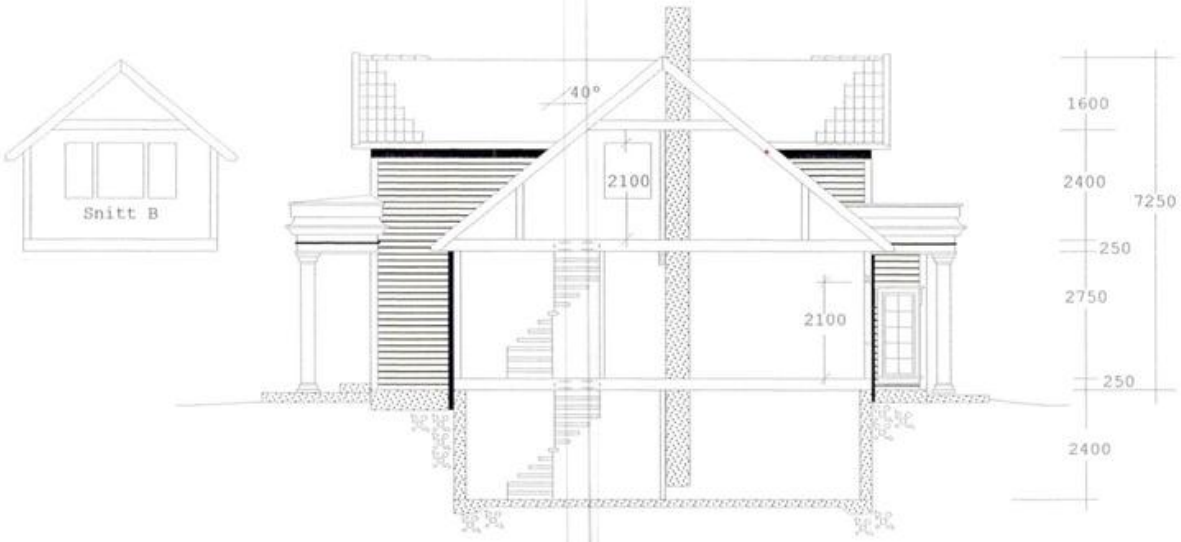
27 SEPT. 2010
Grimstad kommune

Nr.	Sig.	MÅL	DATO	
110902	KH	1:100	25.09.02	Gudmund Resvik Roresanden 4885 Grimstad
Fasade øst			Revidert 28.07.10	



27 SEPT. 2010
Grimstad kommune

Nr.	Sig.	MÅL	DATO	
110902	KH	1:100	25.09.02	Gudmund Resvik Roresanden 4885 Grimstad
Fasade vest			Revidert 28.07.10	



Snitt A

27 SEPT. 2010
Grimstad kommune

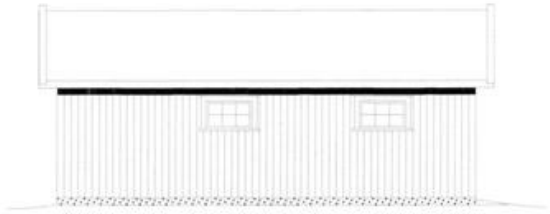
Nr.	Sig.	MÅL	DATO	
110902	KH	1:100	25.09.02	Gudmund Resvik Roresanden 4885 Grimstad
Snitt			Revidert 28.07.10	

0086D/10597
2011/691-1 TEG
Geomatikk

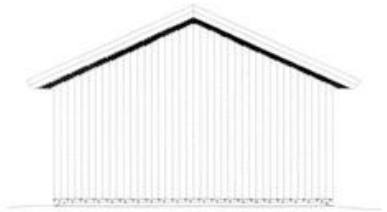
02 MARS 2011
Grimstad kommune



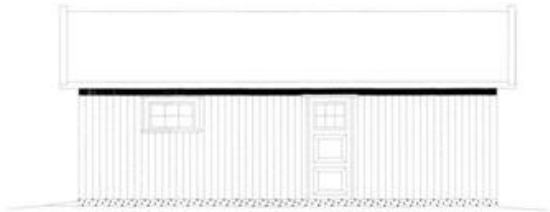
Fasade Vest



Fasade Nord



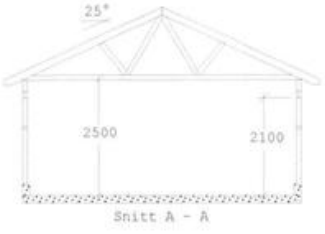
Fasade Øst



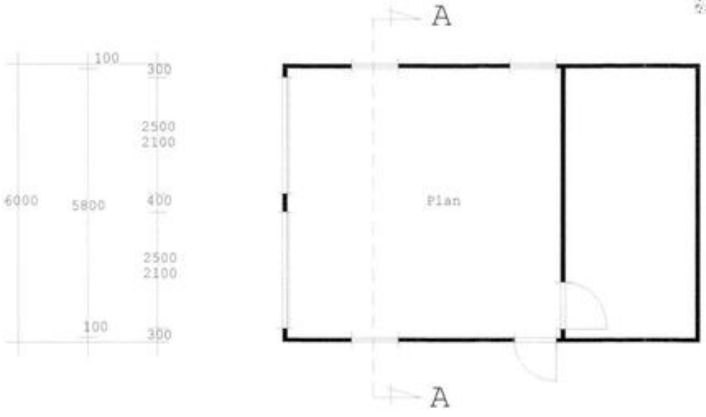
Fasade Sør

Nr.	Sig.	MÅL	DATO	
010211	KH	1:100	12.02.11	Gudmund Resvik Roresanden 4885 Grimstad
			Revidert	

02 MARS 2011
Grimstad kommune



Snitt A - A



Nr.	Sig.	MÅL	DATO	
010211	KH	1:100	12.02.11	Gudmund Resvik Roresanden 4885 Grimstad
			Revidert	

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Grimstad
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 88/96/0/0
Adresse: Roresanden 189, 4885 GRIMSTAD

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 22/04/2026



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

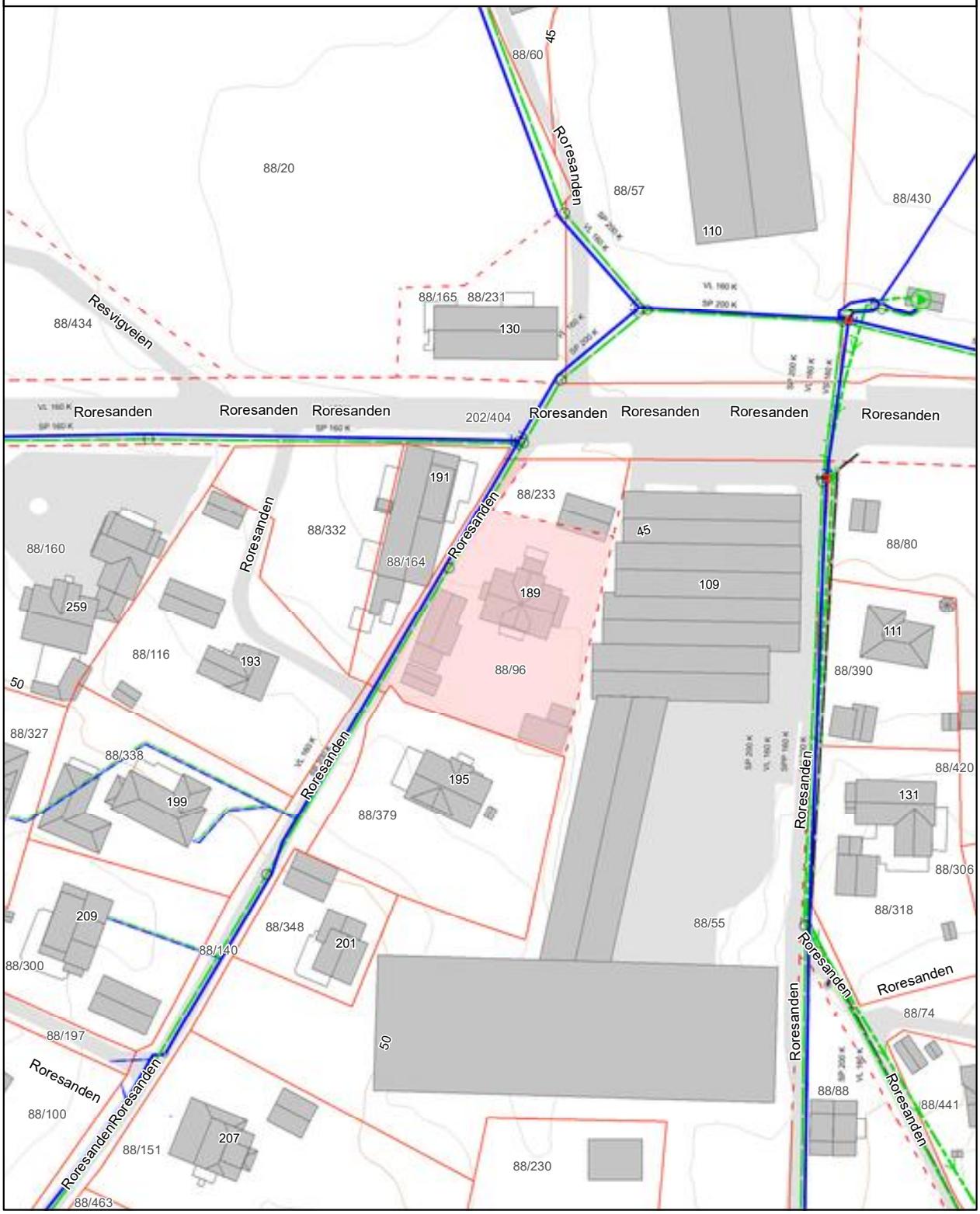
Ledningskart

Adresse: Roresanden 189, 4885 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 88/96/0/0

Grimstad kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1486 m²
Dato: 2026-04-22

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

Eiendomsgrense usikker 15-199 cm

Eiendomsgrense usikker > 200 cm

Vann og avløp



ambita

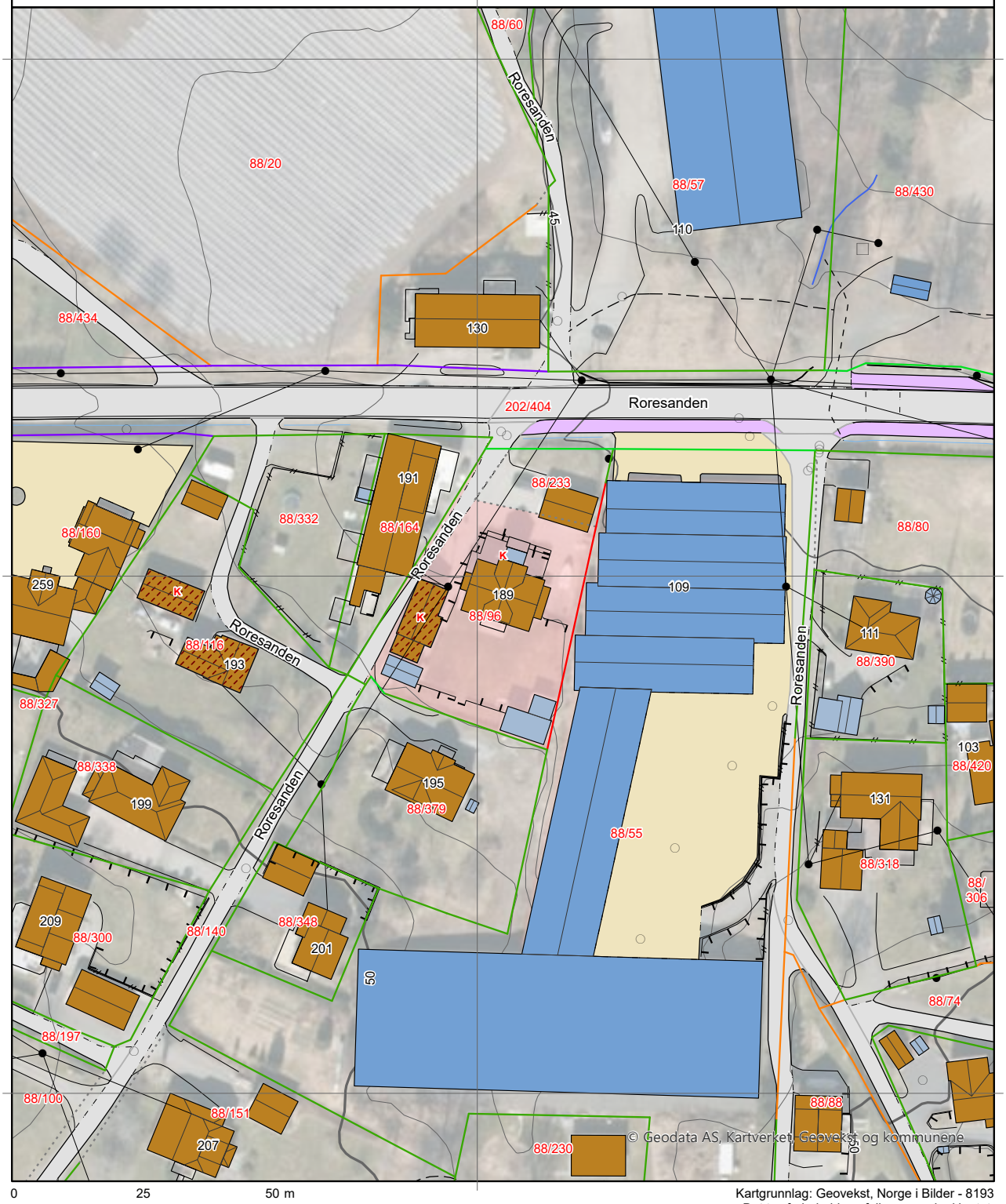
Kommune: 4202 Grimstad
Eiendom: 4202/88/96/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 22.4.2026



0 25 50 m

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

ambita

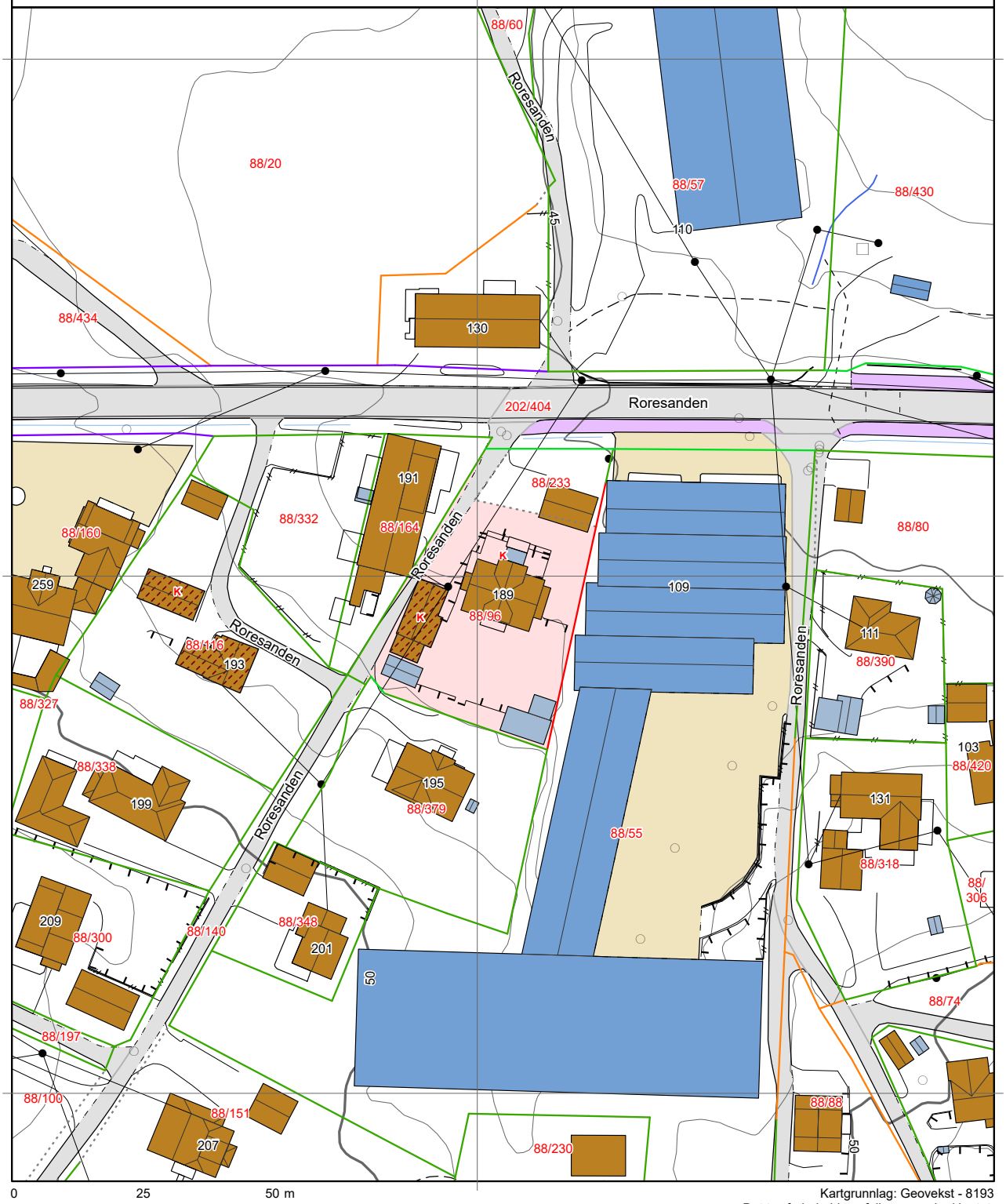
Kommune: 4202 Grimstad
Eiendom: 4202/88/96/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 22.4.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring



Kommuneplan

Adresse: Roresanden 189, 4885 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 88/96/0/0

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

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk:	1:1,000
Dato:	2026-04-22



Kommuneplan

Tegnforklaring -

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

presentasjon

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

KpArealformalOmrade

KAO_Presentasjon

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

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

ARKITEKTKONTORET
Sverre Halvorsen AS
KIRKEGATEN 1B, 4878 GRIMSTAD

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET VED PER IGLANDS FABRIKK, RORESANDEN

Reguleringsbestemmelser :

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Boligområde. A2, A3, A4 og A5

a. Områdene skal benyttes til boliger med tilhørende uthus (garasjer o.l.) Innenfor de enkelte områder kan det maksimalt være det antall boliger som er angitt på plankartet. I tillegg kommer eventuelle leiligheter eller hybler i sokkeletasje, jfr.§ 2 b.

b. Boliger kan oppføres i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje kan, hvor terrengforholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde skal godkjennes av bygningsrådet.

c. Utnyttelsesgraden for den enkelte eiendom skal ikke overstige 0,2.

d. Det skal avsettes plass for minst en garasje og en biloppstillingsplass pr. leielighet, på egen grunn eller i fellesanlegg. Frittliggende garasje som ikke oppføres i fellesanlegg, kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 40 m^2 , og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farve.

e. Før behandling av søknad om fradeling, bygging e.l. i et område, kan bygningsrådet kreve at det blir utarbeidet en detaljert plan som viser tomtegrenser, plassering av alle bygninger, avkjørsler, parkeringsplasser og utearealer for øvrig, samt nødvendige høyder.

§ 2.1 Boligområde A1

a. Områdene skal benyttes til boliger med tilhørende uthus (garasjer o.l.) som vist på planen.

b. Innenfor området kan det maksimalt være -1 – bolig som angitt på planen.

c. Det tillates ikke innredet til ekstra boenhet eller hybel.

d. Det må ikke tillates installasjon av olje eller parafintank

e. Boligen kan oppføres i inntil 2. etasjer.

f. Det tillates ikke lagring av miljøfarlig avfall i garasje/uthus, herunder løsemidler, maling etc."

§ 3. <u>Industriområde</u> B1.

a. Området skal benyttes til industri - eller håndverksbedrifter. Innenfor områdene kan arealene oppdeles etter de enkelte bedrifters behov. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

b. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

c. Bebyggelsens gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

d. Innenfor området tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for omgivelsene samt særlig trafikkskapende virksomhet.

e. I industriområdene tillates ikke oppført separate boligbygg. Bygningsrådet kan, med helserådets samtykke, tillate at leilighet blir innredet i industribygning dersom dette er nødvendig for den aktuelle drift.

f. Hver bedrift skal på egen grunn ha den plass for parkering og for av- og pålessing som er nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

g. Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en detaljert plan som viser plassering av alle bygninger, utelager, avkjørsler, parkeringsplasser og utearealer forøvrig, samt nødvendige høyder.

§ 7. <u>Kjøreveier</u>

a. Vei 1, Opplandsveien (rv. 404) skal være avkjørselsregulert. Avkjørsler som kan tillates til denne veien er vist på planen.
Det tillates ikke sikthindringer over 0,5 m. over tilstøtende vegers planumslinje i siktsonen.

b. Avkjørsler til øvrige veier skal godkjennes av vedkommende veimyndighet og utformes etter reglene for private avkjørsler. Hver eiendom som støter inn til disse veiene kan ha <u>en</u> avkjørsel.

§ 9. <u>Fellesbestemmelser</u>

a. Bygningsrådet skal, ved behandling av byggemeldinger, påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger innenfor samme område får en mest mulig enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer.

b. Innhengninger og murers utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

c. Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

d. På planen er (for) veiene stort sett bare minste nødvendige grøft/sideområde inntegnet. Det forutsettes at nødvendige skjæringer og fyllinger kan legges innenfor grensene for tilstøtende områder, selv om disse ikke er regulert til trafikkformål.

e. Eksisterende vegetasjon som etter bygningsrådets skjønn er verdifull som miljøfaktor eller på annen måte, skal besvares.

f. Unntagelse fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven, og bygningsvedtektene for kommunen.

§10 <u>Rekkefølgebestemmelser.</u>

a. Før det gis rivingstillatelse til eksiterende bolig/ uthus på eiendommen må det være utarbeidet en avfallshåndteringsplan for tiltaket innenfor området A1.

b. Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i området A1 må det gjennomføres en ROS analyse av et kompetent foretak innenfor fagområdet brann.

c. Dersom ROS-analysen, jfr. Reguleringsbestemmelsene § 10a, avdekker en annen byggeavstand enn det som står i pbl. § 70.2 er det den nye byggegrensa som er gjeldende for området A1.

Grimstad 30.01.86 JPL

Rev. 19.02.86
Rev. 04.06.86
Rev. 17.03.87
Rev. 20.05.87
24.08.87 Vedtatt av kommunestyret
Rev.13.01.10 Sverre Halvorsen
Rev. 27.04.2010 its
Vedtatt i kommunestyret 31.05.2010, sak 59/10

Reguleringsplan

Adresse: Roresanden 189, 4885 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 88/96/0/0

Planident: 56
Ikrafttredelsesdato: 24.8.1987
Plannavn: IGLANDS FABRIKK, RORESANDEN

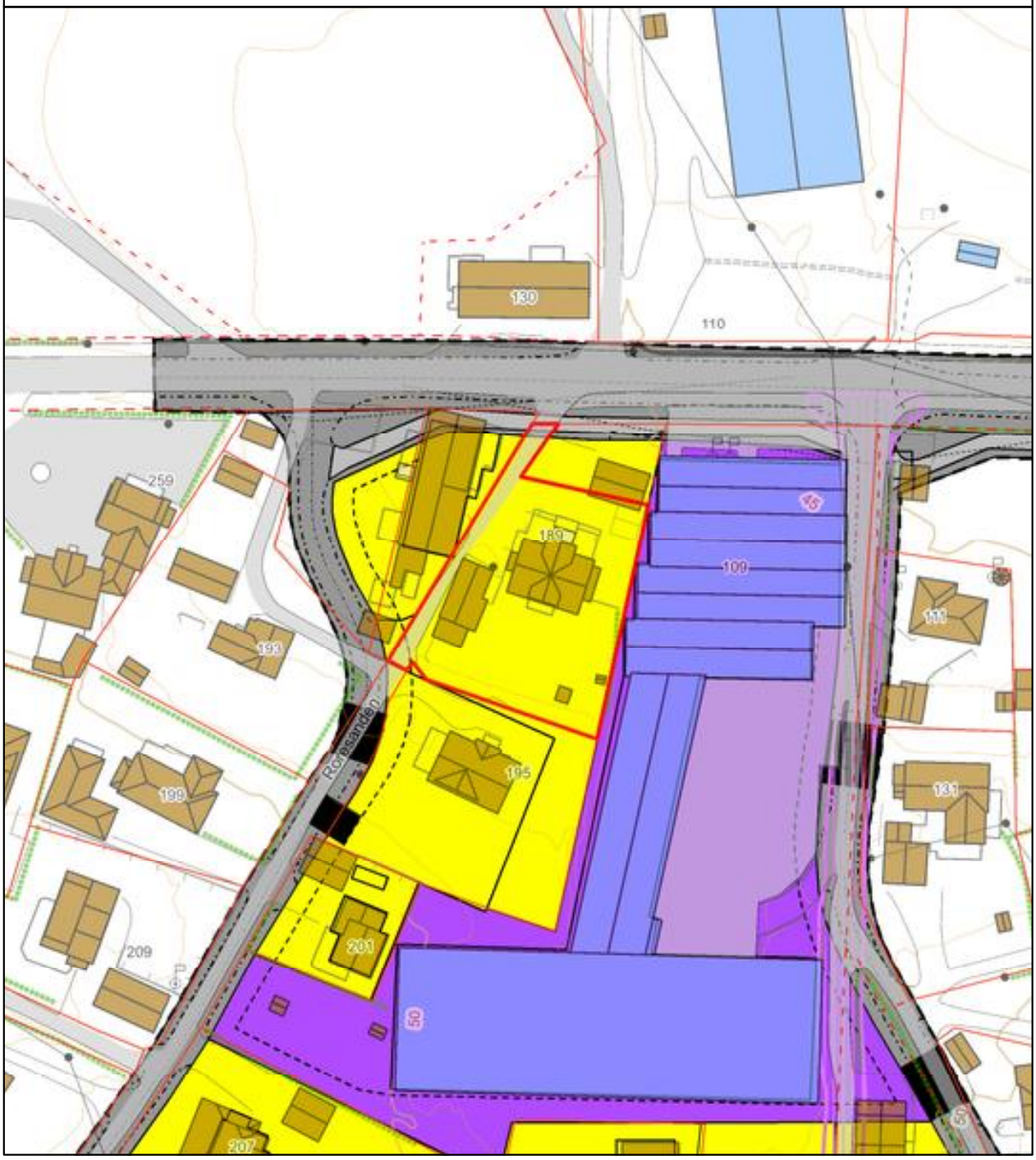
Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-04-22



Tegnforklaring -

Reguleringsplan

- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for industri / lager
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- 3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

Kommunedelplan

Adresse: Roresanden 189, 4885 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 88/96/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

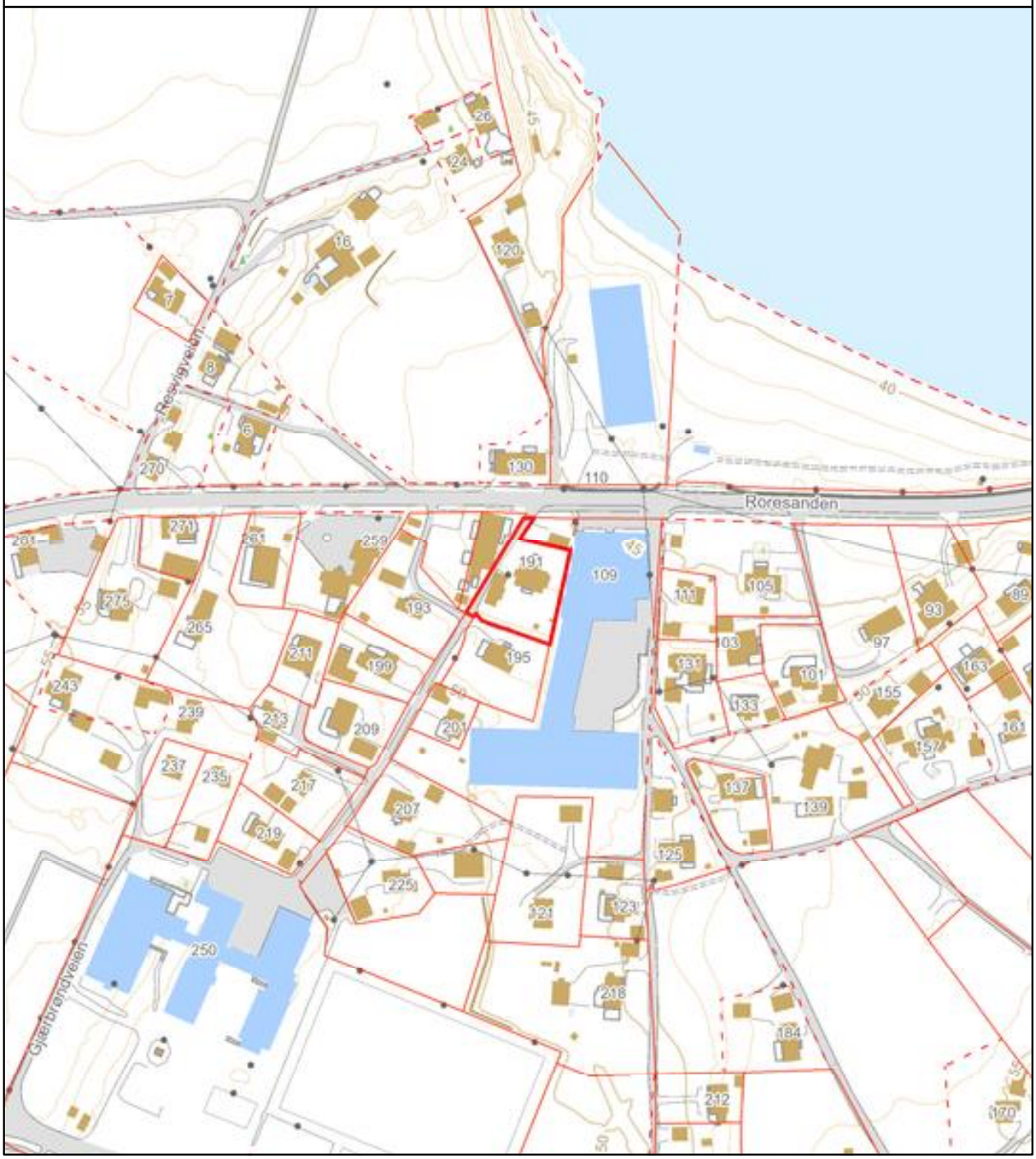
Formål:

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-04-22



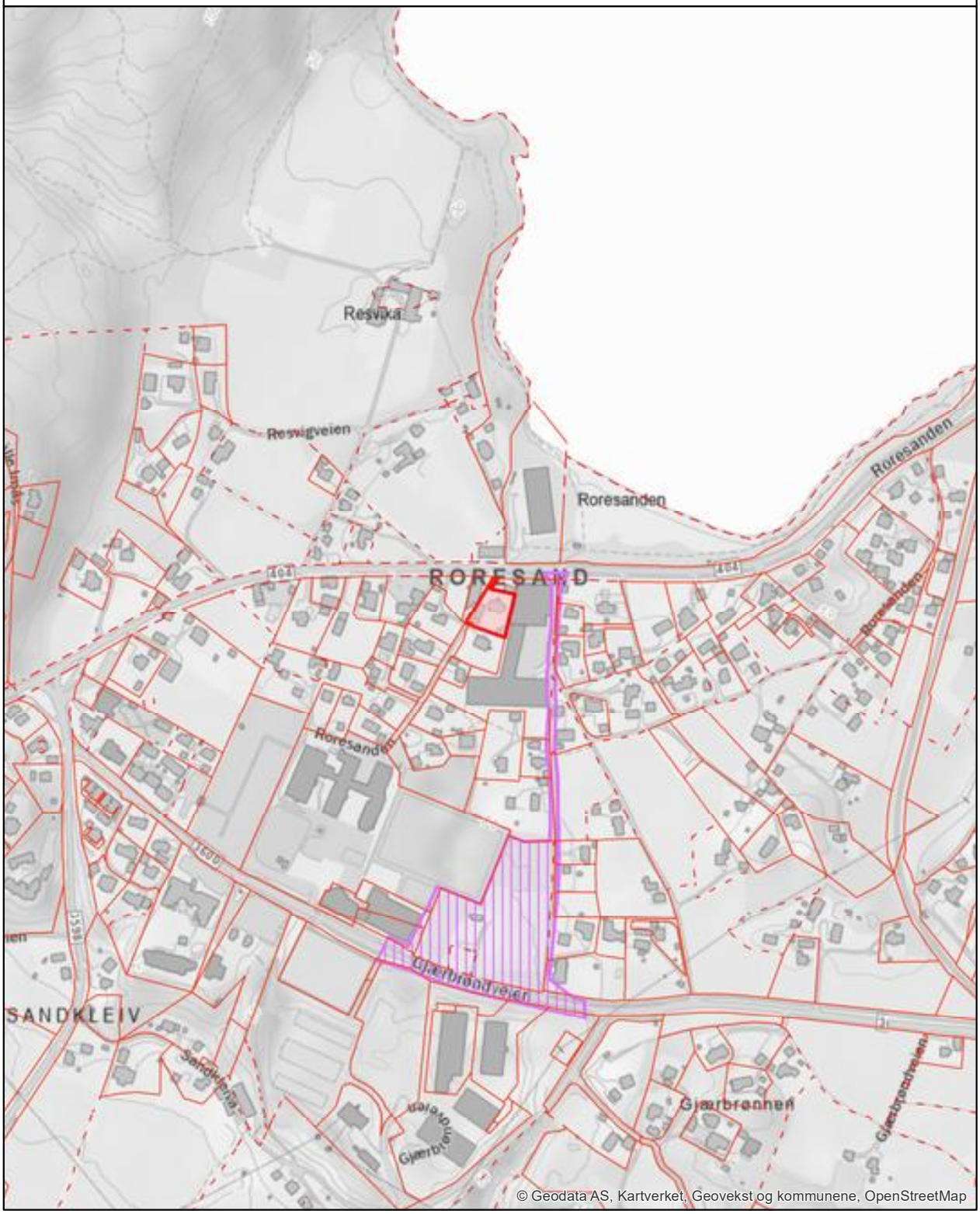
Arealplaner under arbeid

Adresse: Roresanden 189, 4885 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 88/96/0/0
Planident: 337
Plannavn: Landvik boligområde

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-04-22

Grimstad kommune

N



Skatteetaten

Dato
22.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

TURID MJAASUND
SANDSMYRA 27 H0101
4790 LILLESAND

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4202 GRIMSTAD

Gnr 88 Bnr 96 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Roresanden 189, 4885 GRIMSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 101 983
Som sekundærbolig:	kr 8 407 933

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskriftsdato: 22.04.2026

Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal
Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4202	**Gårdsnr.**	88	**Bruksnr.**	96	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Roresanden 189, 4885 GRIMSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	4 817,84 kr
Sum	**4 817,84 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1532.31	1/1	0 %	1 532,31 kr	766,15 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	140 liter	25.54	1/1	0 %	3 575,25 kr	1 787,63 kr
					Sum	**5 107,56 kr**	**2 553,78 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 88, Bruksnr 96	**Kommune:**	4202	Grimstad
Adresse:				
Veiadresse:	Roresanden 189, gatenr 1670 4885 Grimstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	307 2	Landvik Holvika
Oppdatert:	05.03.2020	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	5060301 3523	Landvik Grimstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Roresanden	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	11.02.1880	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 485,9 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	09.12.2025	Avgiver	4202/88/96	-375,0
	Matrikkelført:	04.02.2026	Berørt	4202/88/55	0,0
			Berørt	4202/88/140	0,0
			Mottaker	4202/88/379	375,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.06.2023	Berørt	4202/88/96	0,0
	Matrikkelført:	04.07.2023	Berørt	4202/88/116	0,0
			Berørt	4202/88/140	0,0
			Berørt	4202/88/160	0,0
			Berørt	4202/88/164	0,0
			Berørt	4202/88/332	0,0
			Berørt	4202/88/338	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4202/88/96	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	27.01.2016	Berørt	4202/88/96	0,0
	Matrikkelført:	27.01.2016	Berørt	4202/88/140	0,0
			Berørt	4202/88/233	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	25.11.2015	Berørt	4202/88/96	0,0
	Matrikkelført:	08.02.2016	Berørt	4202/88/140	0,0
			Berørt	4202/88/233	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	25.11.2015	Berørt	4202/88/96	0,0
	Matrikkelført:	08.02.2016	Berørt	4202/88/233	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	25.11.2015	Berørt	4202/88/96	0,0
	Matrikkelført:	08.02.2016	Berørt	4202/88/233	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	05.11.2014	Berørt	4202/88/55	0,0
	Matrikkelført:	05.11.2014	Berørt	4202/88/96	0,0
			Berørt	4202/88/140	0,0
			Berørt	4202/88/233	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	17.08.1988	Avgiver	4202/88/96	-1 101,9
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/88/379	1 101,9
Skylddeling	Forretning:	15.05.1954	Avgiver	4202/88/96	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/88/233	0,0
Skylddeling	Forretning:	03.04.1911	Avgiver	4202/88/96	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/88/164	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	05.03.1902	Avgiver	4202/88/96	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/88/140	0,0
Skylddeling	Forretning:	09.08.1880	Avgiver	4202/88/96	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/88/60	0,0
Skylddeling	Forretning:	11.02.1880	Avgiver	4202/88/6	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/88/96	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Roresanden 189	Bolig	306,0	Kjøkken	9	3	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	130,0	Rammetillatelse:	25.11.2010
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	306,0	Igangset.till.:	25.11.2010
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	14.10.2019
Oppvarming:		BRA totalt:	306,0	Midl. brukstil.:	16.03.2012
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300185950			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		111,0		111,0			
H01	1	116,0		116,0			
H02		79,0		79,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	56,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	56,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	166768179			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			56,0	56,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	904 307 10	Uthus, Roresanden, Roresand, Grimstad.	1875-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:		Småbruk	
Tilbygg/ombygging:		1975: garasje	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/261310/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-22 14:47

Melding til tinglysing

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Arealoverføring

Løpenummer for forretning: 614 896 842
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
864964702	GRIMSTAD KOMMUNE	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
	RESVIK GUDMUND JAHN		Roresanden 189, 4885 GRIMSTAD

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendrin	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
4202	88	96	-375.0	Hjemmelshaver	RESVIK GUDMUND JAHN		Roresanden 189, 4885 GRIMSTAD	1 / 2
				Hjemmelshaver	RESVIK SIW MERETE VERDAL		RORESANDEN 189, 4885 GRIMSTAD	1 / 2

Mottakereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendrin	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
4202	88	379	375.0	Hjemmelshaver	KALLEVIK ERIK RESVIK		Postboks 7b fabrikkgaten, 5059 BERGEN	1 / 2
				Hjemmelshaver	KALLEVIK VICTORIA RESVIK	H0107	Fabrikkgaten 7B, 5059 BERGEN	1 / 2

Er arealet som overføres bebygd

Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 261310 Tinglyst: 06.03.2026
STATENS KARTVERK

04.02.2026 09:24

Erklæring om arealoverføring

Opplysningene i feltene 1-3 registreres i grunnboken

1. Matrikkelenheten

	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
Avgivende matrikkelenhet:	4202	GRIMSTAD	88	96
Mottakende matrikkelenhet:	4202	GRIMSTAD	88	379

Oppgi arealet/volumets størrelse i m^2/m^3

375 m^2

Omfatter overdragelsen ideell andel i et tinglyst realsameie eller jordsameie? ☐ Ja ☒ Nei — Hvis ja, må andelens størrelse angis: — Størrelse ideell andel.

Beskaffenhet:

☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av areal/volum:

☒ **B** Bolig-eiendom ☐ **F** Fritids-eiendom ☐ **V** Forretning/kontor ☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off. vei ☐ **A** Annet

Type bolig:

☒ **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomanns-bolig ☐ **RK** Rekkehus/kjede ☐ **BL** Blokk-leilighet ☐ **AN** Annet

2. Kjøpesum

Oppgi kjøpesummen som faktisk er betalt for arealet/volumet

kr 0,-

Omsetningstype

☐ 1 Fritt salg ☒ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Annet

3. Avgiftsgrunnlag

Oppgi arealet/volumets markedsverdi

kr ~~10.000 kr~~ 100.000 kr.

Underskrifter og bekreftelser på neste side

4. Erklæring om sivilstand m.v. for grunneier til den avgivende matrikkelenheten

1. Er grunneier(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.

2. Er grunneierne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som grunneiere?

☒ Ja ☐ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.

5. Underskrifter og bekreftelser fra grunneier til den avgivende matrikkelenheten

Dato	Sted
01.02.26	RORESANDEN

Fødselsnr./org.nr.	Grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
[redacted] *	Gudmund J. Resvik	GUDMUND J. RESVIK
[redacted]	Siw M.V. Resvik	SIW M.V. RESVIK

Som grunneiers ektefelle/registerte partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
2/2-26	Siw M.V. Resvik	SIW M.V. RESVIK

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
[signature]	PÅL TRALDSEN
Adresse: RESVIGVEIEN 11, 4885 GRIMSTAD	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Anne Cathrine Resvik Tveiten	ANNE CATHRINE RESVIK TRALDSEN
Adresse: RESVIGN. 11, 4885 GRIMSTAD	

6. Underskrift fra grunneier(e) til den mottakende matrikkelenheten

Dato	Mottakende grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
	[signature]	ERIK RESVIK KALLEVIK
	Victoria Resvik Kallevik	VICTORIA RESVIK KALLEVIK

* Fødselsnr. til Gudmund er [redacted]

Avskrift av ~~Anlegg til~~ dagbok nr. 1333 1953

Sand sorenskriverembede 1.sida.

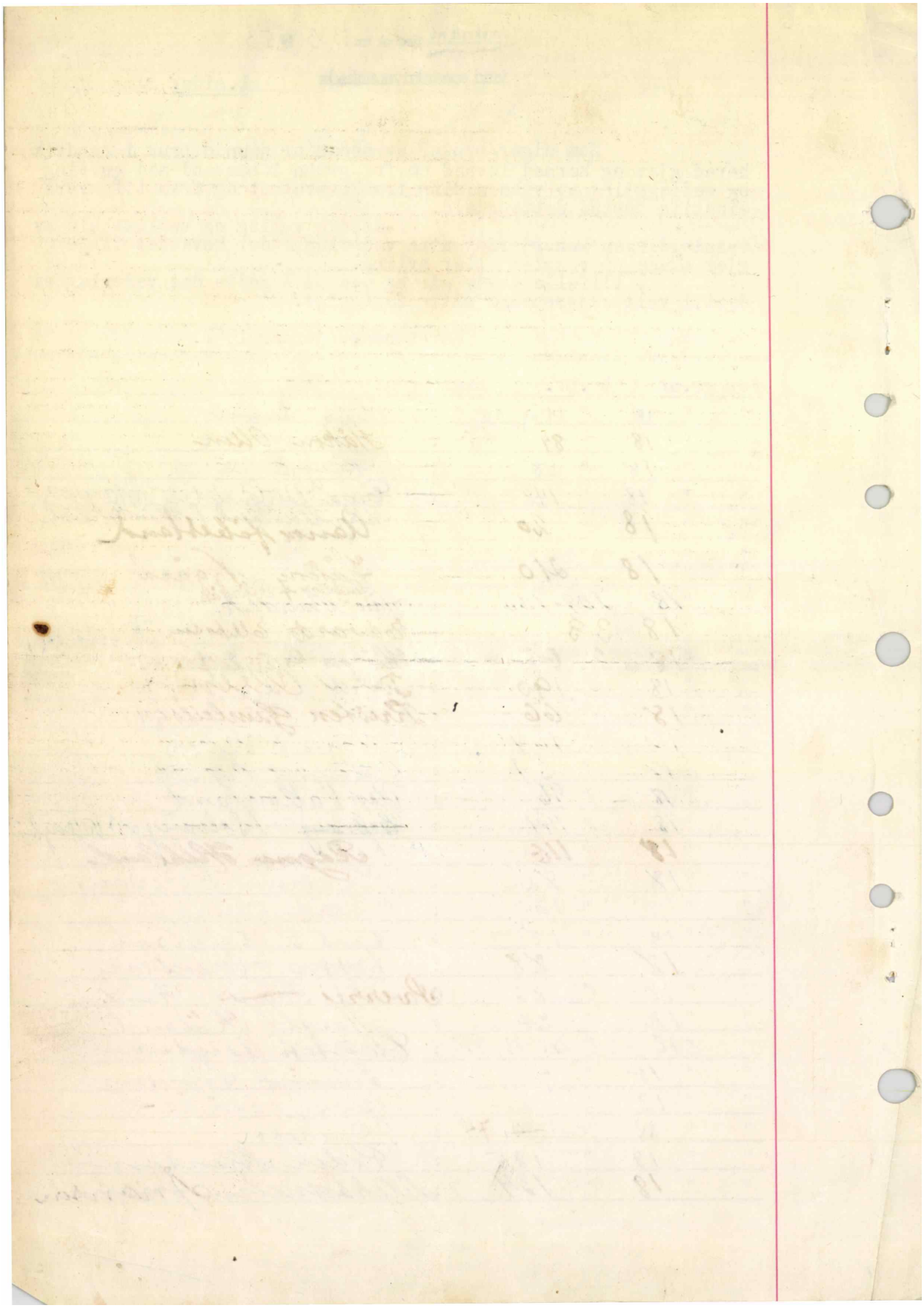
Som eigar/brukar av nedanfor nemnde bruk i Landvik herad gjev eg hermed lovnad om fri grunn i samband med graving og nedleggjing av vassleiding frå Rorevatnet og fram til kvart einskild bustad dette gjeld.

Framtidig vøling og vedlikehald av vassleidingen kan gjerast utan vederlag i dei høve det ikkje gjer skade på vokster eller avling.

I tilfelle skade går eg med på å godta det vederlag ei dertil valt skjønsnemnd måtte fastsetja.

Roresanden, januar 1951.

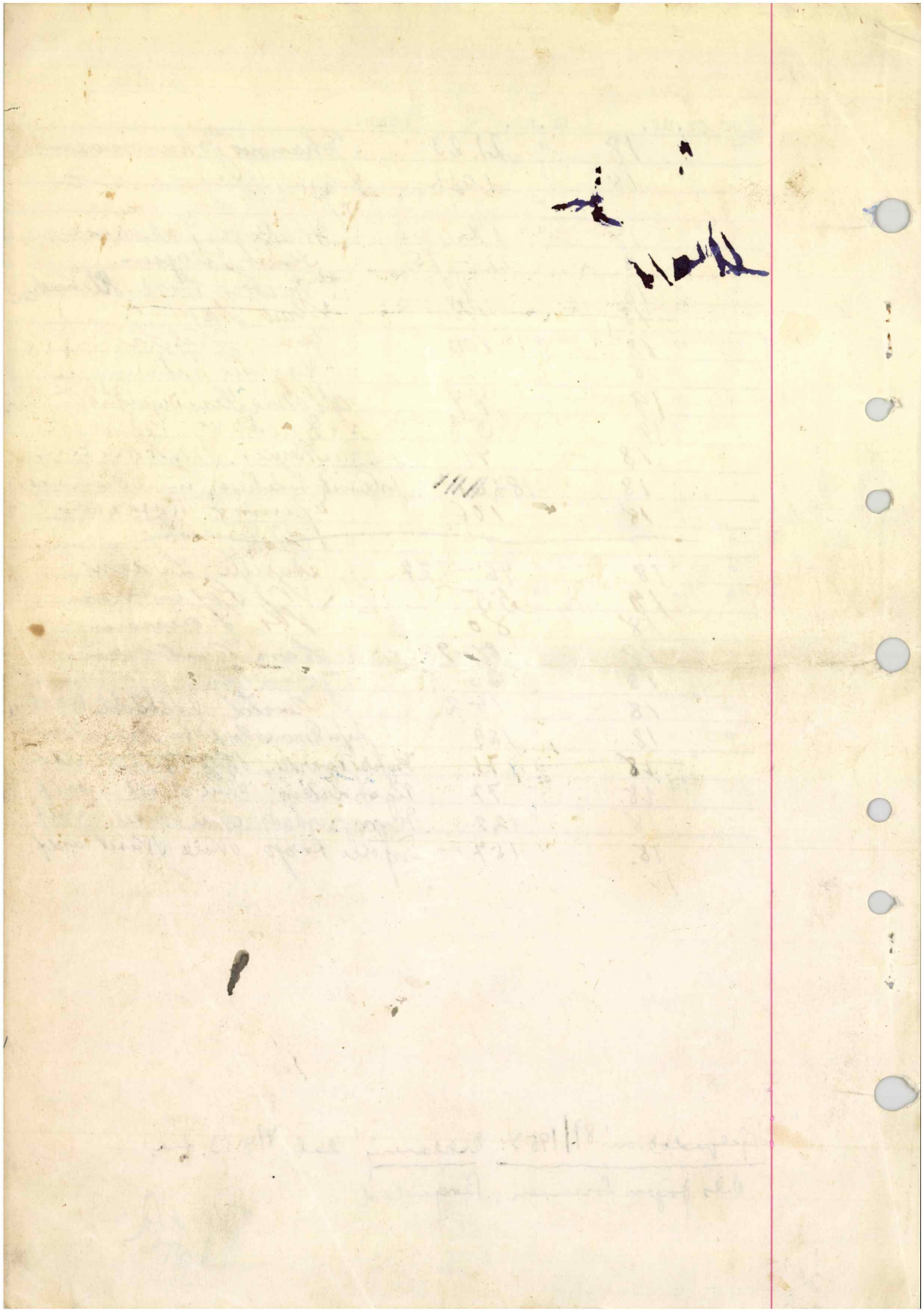
For gr.nr	br.nr.	Namn
" " 18	" 14 og 93	Lars Larsen.
" " 18	" 84	Håkon Olsen
" " 18	" 58	Kirkeset
" " 18	" 148	~~Einar~~ Thor Evensen Mary.
" " 18	" 20	Nils Hebs lodd Vindland Hans Hetlestad
" "	"	
" " 18	" 210	Hjørdis Nygård
" " 18	- 109-130	~~Hans~~ Nordstad.
" " 18	33	~~Edvard~~ Ellefsen Strand
" " 18	" 65	Håkon Gundersen.
" " 18	" 190	Jørd Olsen
" " 18	" 66	Kristen Gundersen
" " 18	" 164	Sven L. Bøsh
" " 18	" 34	Sven L. Nygård
" " 18	" 96	Ola Valhovland
" " 18	" 144	~~Hetland~~ Solvang v/O. Valhovland
" " 18	" 116	Regin Hetland
" " 18	" 80	Kristian Sørensen
" " 18	" 209	Torleif Pedersen
" " 18	" 151	Hans L. Hetland.
" " 18	" 88	Trygve Sørensen
" " 18	" 86	Severin ~~Fotland~~ Rand.
" " 18	" 24	Harald Røiland
" " 18	" 42, 43, 95	Kristen Pedersen
" " 18	" 212	Klemmet Sørensen
" " 18	" 64	Jens Grøsle
" " 18	" 72, 74	Ouesen
" " 18	" 185	Peder Sørensen
" " 18	" 134	Aleksander Sørensen



2.sida

For gr.nr.	br.nr.	Namn:
" " 18	" 21.23	: Johanne Johannesen
" " 18	" 104	: Berit Jakobsen
" "	"	:
" " 18	" 12	: Håkon Johnsen
" " 18	" 22 - 75.	: Knut Olsen.
" " 18	" 143	: Ingeborg Engelsmarken
~~" " 18 -~~	~~" 142~~	~~: Paul Hamm.~~
" " 18	" 100	: Jon Gjesdal
" " 18	" 12	: Magnhild Kalvehagen
" " 19	" 44	: Aslaug Gjessingstad
" " 18	" 5	: Gustav Pedersen
" " 18	" 41	: Kasper Mikkelsen
" " 18	" 187 ~~41+1~~	jo Rivit bedehus, Linn Sannes.
" " 18	" 106	: Bjørn Pedersen
~~" " 18~~	~~" 46 - 177~~	~~: Johannes~~
" " 18	" 46 - 177	: Aasille Larsen
" " 19	" 55	: K J Sørensen
" " 18	" 80	: Pål. Sørensen
" " 18	" 87-98	: Lars Tarbakken
" " 18	" 36	: Johan Bernt Hansen
" " 18	" 142	: ~~Bertil~~ Idabella Bentsen
" " 18	" 129	Jens Bernard Hendrik fos. Magnus Simonsen
~~" " 18~~	~~" 71~~	~~Ingebjørg Nils Nævel ardf.~~
" " 18.	" 72	Kjellaug Nils Nævel ardf.
" " 18	" 122	Ragnhild Nils Nævel ardf.
18.	157	Ingebjørg Nils Nævel ardf.

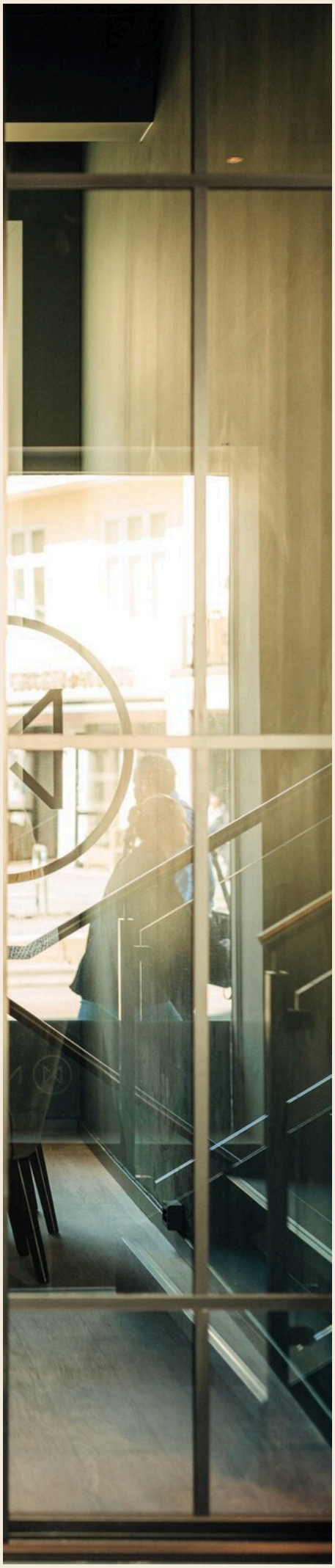
Hjelpedok.nr. 81/1953. Erklæring, dat. 4/9.53, fra Nils Jørgen Sørensen, Borgestad.



Velkommen til

Nordvik Arendal

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

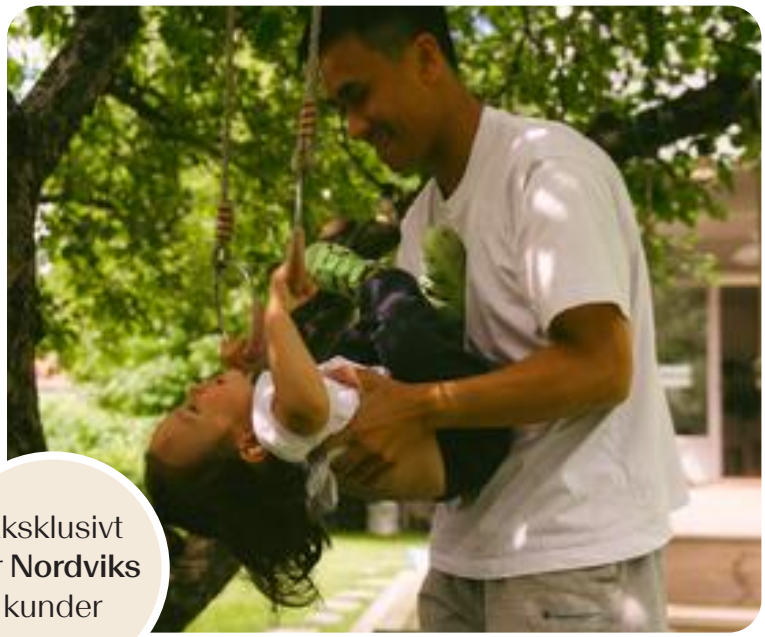


Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 39-0084/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Roresanden 189 4885 GRIMSTAD
Matrikkel: Gnr 88, bnr 96 (ideell andel 1/1) i Grimstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Even Guttormsen

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