

Rådyrveien 30 Seksjon 1



Velkommen til

Rådyrveien 30 Seksjon 1



Salgsoppgaven produsert 26. juni 2025

Grimstad

Innflyttingsklar leilighet nær UiA og sentrum – med garasjeplass - stor veranda - barnevennlig - 3 soverom

Prisantydning	2 790 000,-
Omkostninger	71 100,-
Totalpris	2 861 100,-
BRA-i	84 kvm
Totalt BRA	101 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1971
Megler	Even Guttormsen
Telefon	404 08 024
E-post	e.guttormsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Lys og romslig leilighet i ettertraktede Rådyrveien – med perfekt beliggenhet nær Groos, Universitetet i Agder, Grimstad sentrum og populære bade- og turområder. Her bor du i et barnevennlig og etablert boligområde med lite trafikk og trygg skolevei. Kort vei til både skole, barnehage og offentlig transport gjør hverdagen enkel og fleksibel for både familier og pendlere.

Leiligheten har egen garasjeplass og bod. Groos badestrand ligger kun en kort spasertur unna og byr på idylliske badeplasser, turstier og rekreasjonsområder hele året. Nærområdet er rolig, samtidig som det er kort vei til alt Grimstad har å by på – koselige kafeer, butikker, havn og kulturliv.

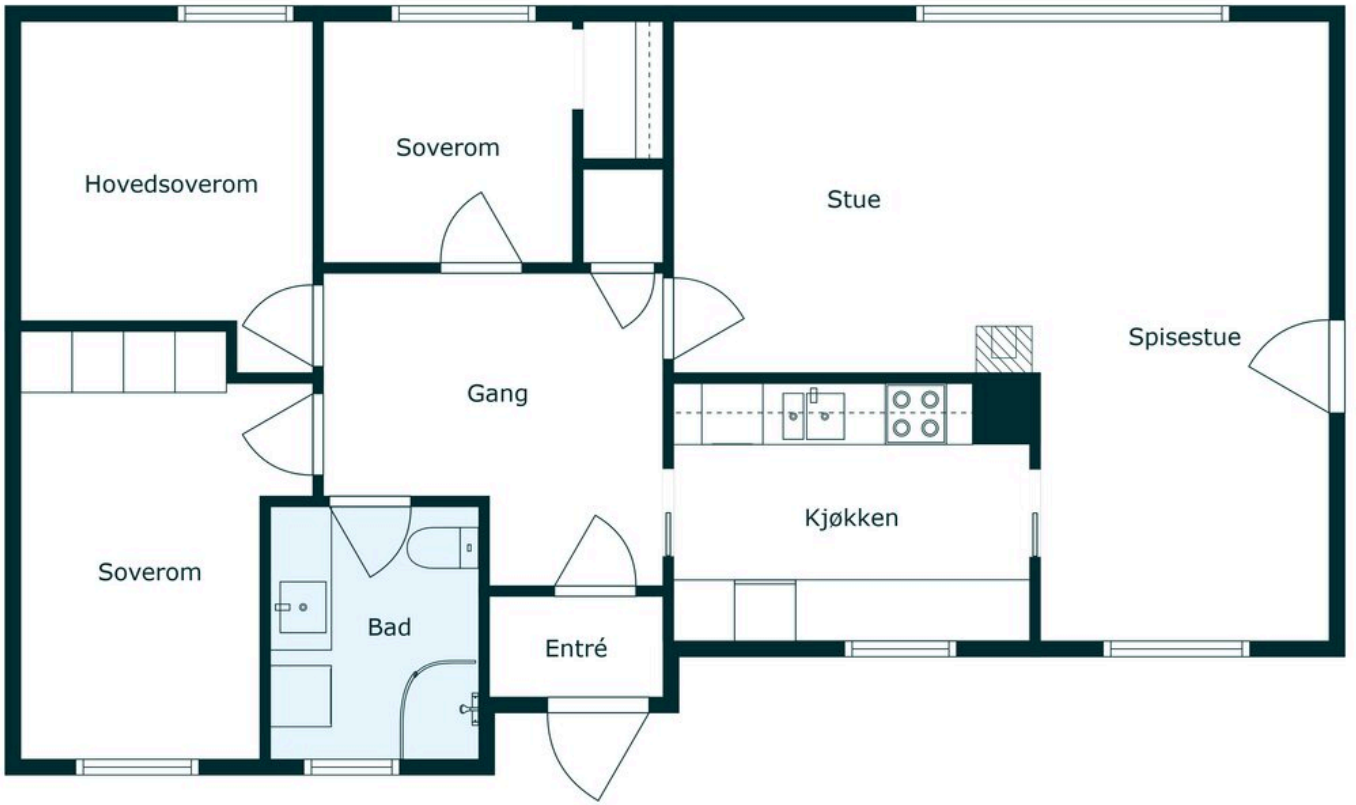
- 3 soverom
- Sentrumsnært
- Rett ved UiA
- Barnevennlig med kort vei til skole og barnehage

Arealer og innhold

BRA-i:	84 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	101 kvm
TBA:	26 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Vindfang, gang, bad, bod, 3 soverom, stue, kjøkken.
BRA-e: 17 kvm. Garasjeplass.
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 26 kvm.



NORDVIK

Plantegningen er ikke målbar, det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

N

Forklaring av bilde/rommet


















VASKEPULVER


VASKEPULVER



























Informasjon

Rådyrveien 30 Seksjon 1

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0088/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Rådyrveien 30 Seksjon 1 , 4879 GRIMSTAD
Gnr 200, bnr 1131, snr 1 (ideell andel 1/1) i Grimstad kommune

Selger
Ra & P AS

Kjøpesum og omkostninger
2 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
69 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
71 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
83 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 861 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 873 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1971

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 84 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 101 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Vindfang, gang, bad, bod, 3 soverom, stue, kjøkken.
BRA-e: 17 kvm. Garasjeplass.
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 26 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder vindfang, gang, bad, bod, 3 soverom, stue, kjøkken.

I tillegg disponerer leiligheten halvparten av garasjen.

Standard

Vindfang:
Vindfang med god plass til diverse klesoppheng og entrémøblement. Romslig gang som gir tilgang til alle rom.

Stue:
Lys og romslig stue med plass til spisestue og sofagruppe. Store vindusflater gir fine, naturlige lysforhold. Rommet har peis som gir en lun varme og hyggelig stemning. Rommet har fin utforming som gir fleksible innredningsmuligheter. Fra stuen er det utgang til stor veranda.

Kjøkken:
Separat kjøkken med tilkomst fra gang og stue. God skap- og benkeplass for matlaging og oppbevaring. Velholdt kjøkken med vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer.

Bad:
Romslig bad. Gulvet er med belegg, og har oppkant mot dør. Gulvet er å regne for flatt, kun lokalt fall ved dør. Veggene er med noe panel og noe plater. Himling er med malt panel. Belegg utgjør tettsjikt og går ned i sluk. Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok. EL. vifte montert i himling, liten luftespalte i bunn av dør. Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, dusjhjørne og avløp til vaskemaskin. Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Soverom:
Leiligheten har 3 soverom, som gir stor fleksibilitet. Alle rommene er av god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.

Garasje:
Gulvet i garasjen har stedvis noe ujevn flate og ingen synlig vanntett sjikt da det er rom under.

Parkering

Garasjeplass i delt garasje med snr. 4.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. april 2014
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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8656734
Forsikret i: TRYG

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Cornelius Byggetjenester AS sist Ny terrasse, maling, pussing av grunnmur. Etc 2024 Stålrør i pipe juni 2025 Pipefix Grimstad.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Severinsen Bygg og Montasje AS 2015 Drenering rundt huset

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fevik elektro as 2017 Østerhus elektro as 2024 Ny tavle og hovedinntak, i forbindelse med nye leiligheter i kjeller.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 02.09.2023

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: Haugland VVS monterte utekran 2024

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.?
Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sørlandet Restaurering AS Innredet under Etg. 2014-2017

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Leiligheten under garasjen har egen septik pumpe. Seksjon 4

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke utført

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

Beskriv: Fyringsforbud pga kjøkkeninnredning bygget for nærme pipe i hovedetasje. Det er nå installert rør i pipa å fyringsforbudet er opphørt. Juni 2025

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det skal lages ifm salg standard takst rapport

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? Det kommer etter alt er seksjonert.

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 med integrert garasje beliggende på en sentral tomt. Boligen er i ettertid påbygd og seksjonert til 4 stk. separate boenheter. Hovedutbyggingen er utført i 2014-2016. Utvendig er det nå behov for noe vedlikehold på deler av grunnmursplate mht. manglende topplist. Luftehatt trenger også utbedringer vedrørende rust. Konstruksjonen på del syd i U- etasjen ved påbygg og under garasjen må holdes under oppsikt pga. ingen lufting av takkonstruksjonen. Innvendig bør øverloftet utluftes bedre. Våtrom i de ulike seksjonen er med egne kommentarer. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Mur, terreng, stikkledninger og tanker:
Terrengforhold:
Terrenget er flatt rundt boligen, har lite fall ut i fra mur.
Anbefalt tiltak:
Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat):
Vann og avløp er i plast, er i fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet. Halve brukstiden på rør er nå passert.

Grunnmur og fundamenter:
Byggegrunn er ukjent.
Grunnmur:
Grunnmur til hovedboligen er kledd inne. Noen sprekker i utvendig puss, virker stabile. Må være obs på muligheter for fuktvandring inn i mur fra utvendig trapp side øst. Inne i garasjedelen er det en gjennomgående sprekk i vegg nord.

Drenering:
Drenering og fuktsikring:
Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger i 2015 med i tillegg utvendig isolasjon. Deler av grunnmursplate mangler topplist. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen.
Anbefalt tiltak:
Manglende topplist bør monteres.

Yttervegg:
Kledning:
Kledning er av type liggende på hovedbygningen og garasjedel er med stående kledning og har vanlig elde mht. alder. Her er på flere av veggene liten avtrapping på endeskjøter, er kun estetisk. Kledning mangler luftespalte i bunnen av veggene, kan forkorte levetiden. På flere av vinduene mangler det vassheller i toppen av vinduer i 1. etasje.
Anbefalt tiltak:
Vasshelle bør monteres.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende:
Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom:
På terrasse side syd er det rom under, ingen tilgang til tekking pga. tredekke. Kun deler synlig side øst som er med papp. Papp trenger utbedringer ved ende nord. Dekke har litt svikt og ingen synlig lufting av takkonstruksjonen under som er flat.
Årsak / Konsekvens:
Kan oppstå kondens.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak på hovedboligen. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x8" uten kryssavstivning. Isolasjon lagt ut, hvor det i tillegg er etterisolert. Er som forventet ut i fra alder.

Yttertak:
Tekking (undertak, lekter og yttertekking):
Tekking er med shingel, undertak er med bord. Tekking er med ukjent alder, har vanlig elde. TG er pga. ukjent alder til tekking.

Renner, nedløp og beslag:
Beslag:
Beslag over tak virker ok på utforming. Luftehatt har noe rust som må behandles. Beslag mangler i bunnen av ytterdør til seksjon nr. 3.
Anbefalt tiltak:
Manglende beslag må monteres og utbedre rust på luftehatt.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje):
Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger):
Her må være obs på at oppforede gulv og vegger under utvendig terreng er en risikokonstruksjon. Hulltaking utført i bod til snr. 2 i vegg vest. Ingen fukt målt. TG er pga. manglende innvendig fuktsperre.

Innvendige overflater:
Gulvet i garasjen har stedvis noe ujevn flate og ingen synlig vanntett sjikt da det er rom under. Gulvet i gang 1. etasje snr. 1 har stedvis noe gulvknirk.

Loft (innredet og uinnredet):
Konstruksjonsoppbygging:
Kun kaldt øverloft som har lufting i fra ventiler i gavler. Har stedvis litt mugg på enkelte takbord og sperrer. Er som forventet ut i fra alder.

Anbefalt tiltak:
Utlufting bør utbedres.

Radon:
Radonmåling er ikke utført. Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.
Anbefalt tiltak:
Radonmåling anbefales utført.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg:
Varmtvannsbereder:
3 stk. VVS bereder montert i snr. 2 og en i snr. 4. TG er pga. alder til eldste bereder iht. NS-3600.

Bad - 1. etasje snr. 1:
Overflater - Gulv:
Gulvet er med belegg, har oppkant mot dør. Gulvet er å regne for flatt, kun lokalt fall ved dør.
Ventilasjon:
EL. vifte montert i himling, liten luftespalte i bunn av dør.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Sikringsskap til snr. 1 montert i bad 1. etasje på vegg øst.
Hovedsikring 63 ampere, 9 kurser.

3 stk. varmtvannsberedere montert i snr. 2 og en i snr. 4.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 815,-pr. 2025

Inkluderer: Renovasjon, vann, avløp og feie-/tilsynsgebyr.

Oppgitte kommunale avgifter gjelder hele 200/1131.

Siden det er en vannmåler, vil forbruket gå til sameiet/0-seksjonen, mens hver seksjon betaler en abonnementsdel:
For vann: 1812,12 kr.
For avløp: 3071,90 kr. Tallene er årsbeløp.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende avtaler knyttet til boligen:

- Bygningsforsikring TRYG forsikring, 8656734.
- Innlagt fiber fra GET.

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

Eiendomsskatt

Kr 492,- pr. 01.01.2025
Oppgitte beløp gjelder hele eiendommen. Eiendomsskatt vil ikke komme på hver enkelt seksjon før 2026.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Sameiet

Om sameiet

Det er ikke et aktivt sameie i dag, men det arbeides med å få på plass vedtekter og felleskostnader pr. mnd på ca kr. 900 - 1.100,-. Dette skal dekke felles forsikring på bygget samt avsettelse til fremtidig vedlikehold. Sameiet har ingen aktiv forretningsførsel, og har ikke utarbeidet regnskap, budsjett, husordensregler eller vedtekter. Det anbefales at fremtidige eiere etablerer et aktivt sameie og oppdaterer vedtekter samt husordensregler. Fellesarealet blir delt pr seksjon når seksjoneringen er gjennomført.

Det er utarbeidet forslag til vedtekter som er vedlagt salgsoppgaven.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 944 kvm (Eiertomt)
Tomten er solrik og sentral, og er opparbeidet med plen, bed, busker etc.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Re-seksjonering av uteareal er sendt kommunen, men foreligger ikke enda.

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

Rådyrveien 30 ligger i et hyggelig og barnevennlig nabolag i Grimstad, kjent for vakker natur og et godt bomiljø.

Offentlig transport:
Området har gode kollektivløsninger, med bussforbindelser til Grimstad sentrum og omkringliggende byer. Dette gjør det enkelt å komme seg til både jobb og skole.

Butikker og servicetilbud:
Grimstad sentrum er kun en kort kjøretur unna og byr på et variert utvalg av butikker, kafeer og spisesteder. Her finner du også nødvendige tjenester som apotek, bank og postkontor.

Skoler og barnehager:
Dette er et ideelt område for barnefamilier, med flere skoler og barnehager i nærheten. Skolene er kjent for sitt trygge og gode læringsmiljø med engasjerte lærere.

Fritid og rekreasjon:
Grimstad har rike muligheter for friluftsliv med flotte turstier og grønne områder rett i nærheten. For den aktive finnes det både treningssentre og idrettsanlegg, mens kystlinjen inviterer til bading og båtliv i sommerhalvåret.

Kultur og opplevelser:
Grimstad har et levende kulturliv med festivaler, konserter og ulike arrangementer gjennom året. Byen har også en spennende maritim historie og er kjent for sin idylliske trehusbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 03.12.2018.
Det foreligger ferdigattest for bolighus datert 15.10.1968.

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.

Vei, vann og avløp

Adkomsten til leilighetene er på fellesområder. Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Leiligheten under garasjen har septikpumpe. Kostnader i forbindelse med vedlikehold av denne kommer i tillegg til kommunale avgifter.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan:
Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Plannavn: GROOSÅSEN SKOLEOMRÅDE

Kommuneplan:
Formål: Boligbebyggelse.
https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0

Arealplaner under arbeid:
Planident: 356
Plannavn: Bjønneheia renseanlegg og Grooseneset pumpestasjon

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4202/200/1131/1:
31.07.1967 - Dokumentnr: 1734 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1131
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.2025 - Dokumentnr: 379838 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 81/213

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Re-seksjonering av uteareal er sendt kommunen, men foreligger ikke enda. Det forutsettes at overtakelse ikke kan finne sted før denne er gjennomført og registrert i matrikkelen.

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

med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med

kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 3 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 500,-

Samlet skal selger betale kr. 68 390,- 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 30. juni 2025

Ansvarlig megler

Even Guttormsen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40408024

Meglerforetaket

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

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Rådyrveien 30 Seksjon 1

Rådyrveien 30

Nabolaget Groosåsen nordre/Helmershus - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Frivoll skole (1-7 kl.) 157 elever, 12 klasser	20 min 1.8 km
Holviga barneskole (1-7 kl.) 426 elever, 24 klasser	21 min 1.9 km
Jappa skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	23 min 2 km
Drottningborg ungdomsskole (8-... 178 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl... 360 elever, 26 klasser	21 min 1.8 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	10 min 0.9 km
Drottningborg videregående sko... 200 elever, 7 klasser	12 min 8.1 km

Offentlig transport

Grooseveien Totalt 8 ulike linjer	4 min 0.3 km
Rise stasjon Linje R50	19 min 19.1 km
Kristiansand Kjevik	35 min

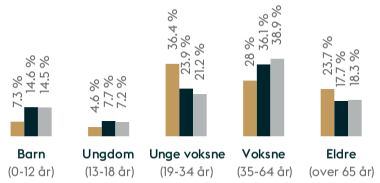
Barnehager

Askeladden Tur- og aktivitetsb... 75 barn	10 min 0.9 km
Hokus Pokus barnehage Grimstad... 115 barn	12 min 1 km
Markveien kulturbarnehage (0-5... 63 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Grimstad	9 min
Meny Grimstad	10 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Støyderbekken nærmiljøanlegg b...	10 min
Sonåsen Syd - Balløkke, Sandvo...	9 min
Gym36	8 min
Fresh Fitness Grimstad	11 min

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport - NS 3600

Rådyrveien 30

4879 Grimstad

Gnr: **200** Bnr: **1131** Snr: **1-2-3-4**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *980942*
Opprettet: *04.06.2025*
Utskrift: *05.06.2025*

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

Rådyrveien 30
4879 Grimstad
Gnr.: 200 Bnr.: 1131 Snr.: 1-2-3-4

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 04.06.2025
Utskrift: 05.06.2025

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

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

Kun snr. 1 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 er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.

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

Bad - U- etasjen snr. 2
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Geologiske forhold
Skredfare
Flomfare
Bad - U- etasjen snr. 3
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Bad - U- etasjen snr. 4
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Bad - 1. etasje snr. 1
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Rådyrveien 30
4879 Grimstad
Gnr.: 200 Bnr.: 1131 Snr.: 1-2-3-4

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 04.06.2025
Utskrift: 05.06.2025

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

TG 1
55 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Septiktank / minirenseannlegg / pumpestasjon
Yttervegg
Konstruksjon
Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører
Yttertak
Utstyr på tak
Skorsteiner over tak
Renner, nedløp og beslag
Renner og nedløp
Bad - U- etasjen snr. 2
Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Kjøkken - U- etasjen snr. 2
Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Avtrekk
Innredning
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Bad - U- etasjen snr. 3
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Bad - U- etasjen snr. 4
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Bad - 1. etasje snr. 1
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - U- etasjen snr. 3
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Kjøkken - U- etasjen snr. 4
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Kjøkken - 1. etasje snr. 1
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

TG 2
20 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Terrengforhold
- Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Drenering
- Drenering og fuktsikring

Yttervegg
- Kledning

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
- Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon

Rådyrveien 30
4879 Grimstad
Gnr.: 200 Bnr.: 1131 Snr.: 1-2-3-4

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 04.06.2025
Utskrift: 05.06.2025

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

Yttertak
- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Renner, nedløp og beslag
- Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)

Bad - U- etasjen snr. 2
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Innvendige overflater

Loft (innredet og uinnredet)
- Konstruksjonsoppbygging

Radon
- Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Varmtvannsbereder

Bad - U- etasjen snr. 3
- Overflater - Gulv
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Bad - U- etasjen snr. 4
- Overflater - Gulv

Bad - 1. etasje snr. 1
- Overflater - Gulv
- Ventilasjon

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med integrert garasje beliggende på en sentral tomt. Boligen er i ettertid påbygd og seksjonert til 4 stk. separate boenheter. Hovedutbyggingen er utført i 2014-2016.

Utvendig er det nå behov for noe vedlikehold på deler av grunnmursplate mht. manglende topplist. Luftehatt trenger også utbedringer vedrørende rust. Konstruksjonen på del syd i U- etasjen ved påbygg og under garasjen må holdes under oppsikt pga. ingen lufting av takkonstruksjonen.

Innvendig bør øverloftet utluftes bedre. Våtrom i de ulike seksjonen er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: J. R. A.
Rekvirert dato: 27.05.2025

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen
J. R. A.
Besiktigelsesdato: 02.06.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Rådyrveien 30, 4879 Grimstad **Kommunnr:** 4202 **Kommune:** Grimstad

Gnr	Bnr	Snr
200	1131	1-2-3-4

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Ra & P AS

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
		Ingen dokumenter fremlagt ved befaringen.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 944,4
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Rådyrveien 30
4879 Grimstad
Gnr.: 200 Bnr.: 1131 Snr.: 1-2-3-4

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 04.06.2025
Utskrift: 05.06.2025

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

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral. Tomt er opparbeidet med plen, bed, busker etc.

Kommentar til tomteopplysninger

Eiendommen ligger i et regulert område.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1971/72	2014-2016	Renovert.

Arealopplysninger - NS3940:2023

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

Leilighet Snr. 1

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
1. etasje snr. 1	84	17	26
Sum BRA:	**101**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje snr. 1	**BRA-i:** Vindfang, gang, bad, bod, 3 soverom, stue, kjøkken. **BRA-e:** Garasjeplass. **TBA:** Terrasse.

Leilighet Snr. 2

Arealskjema

Etasje	BRA-i
U- etasjen	32
Sum BRA:	**32**

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	**BRA-i:** Stue, kjøkken, soverom, bad, bod.

Leilighet Snr. 3

Arealskjema

Etasje	BRA-i
U- etasjen	45
Sum BRA:	**45**

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	**BRA-i:** Gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom.

Rådyrveien 30
4879 Grimstad
Gnr.: 200 Bnr.: 1131 Snr.: 1-2-3-4

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 04.06.2025
Utskrift: 05.06.2025

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

Leilighet Snr. 4

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e
U- etasjen	51	17
Sum BRA:	**68**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	**BRA-i:** Gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom. **BRA-e:** Garasjeplass.

Kommentar til arealopplysninger

Leilighet snr. 1
Bruksareal: 84m2.
P- rom: 83m2.
S- rom: 1m2.

Her følger også med halvparten av garasjen.

Leilighet snr. 2
Bruksareal: 32m2.
P- rom: 30m2.
S- rom: 2m2.

Leilighet snr. 3
Bruksareal: 45m2.
P- rom: 45m2.

Leilighet snr. 4
Bruksareal: 51m2.
P- rom: 51m2.

Her følger også med halvparten av garasjen.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

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

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen, har lite fall ut i fra mur.

Anbefalt tiltak:
Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast, er i fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet. Halve brukstiden på rør er nå passert.

TG 1

Septiktank / minirenseannlegg / pumpestasjon
Egen kloakk pumpe på leilighet snr. 4, er ikke inspisert. Skal nylig være renovert.

Grunnmur og fundamenter — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

TG 2

Grunnmur
Grunnmur til hovedboligen er kledd inne. Noen sprekker i utvendig puss, virker stabile. Må være obs på muligheter for fuktvandring inn i mur fra utvendig trapp side øst. Inne i garasjedelen er det en gjennomgående sprekk i vegg nord.

Drenering — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring
Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger i 2015 med i tillegg utvendig isolasjon. Deler av grunnmursplate mangler topplist. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen.

Anbefalt tiltak:
Manglende topplist bør monteres.

Rådyrveien 30
4879 Grimstad
Gnr.: 200 Bnr.: 1131 Snr.: 1-2-3-4

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 04.06.2025
Utskrift: 05.06.2025

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

Yttervegg — NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon
Konstruksjonen består av isolert bindingsverk.

TG 2

Kledning
Kledning er av type liggende på hovedbygningen og garasjedel er med stående kledning og har vanlig elde mht. alder. Her er på flere av veggene liten avtrapping på endeskjøter, er kun estetisk.

Kledning mangler luftespalte i bunnen av veggene, kan forkorte levetiden.

På flere av vinduene mangler det vassheller i toppen av vinduer i 1. etasje.

Anbefalt tiltak:
Vasshelle bør monteres.

Vinduer og ytterdører — NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og noen i plast, har vanlig elde mht. alder. Et lag glass i garasjedelen.

Ytterdør til leil. snr. 2 U- etasjen trenger litt justering.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende — NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 2

Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom
På terrasse side syd er det rom under, ingen tilgang til tekking pga. tredekke. Kun deler synlig side øst som er med papp. Papp trenger utbedringer ved ende nord.

Dekke har litt svikt og ingen synlig lufting av takkonstruksjonen under som er flat.

Årsak / Konsekvens:
Kan oppstå kondens.

Takkonstruksjon — NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon
Taket er av type saltak på hovedboligen. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x8" uten kryssavstivning. Isolasjon lagt ut, hvor det i tillegg er etterisolert. Er som forventet ut i fra alder.

Yttertak — NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med shingel, undertak er med bord. Tekking er med ukjent alder, har vanlig elde. TG er pga. ukjent alder til tekking.

TG 1

Utstyr på tak
Stigetrinn 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 2

Beslag
Beslag over tak virker ok på utforming.

Luftehatt har noe rust som må behandles.

Beslag mangler i bunnen av ytterdør til seksjon nr. 3.

Anbefalt tiltak:
Manglende beslag må monteres og utbedre rust på luftehatt.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) — NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

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

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

Rådyrveien 30
4879 Grimstad
Gnr.: 200 Bnr.: 1131 Snr.: 1-2-3-4

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 04.06.2025
Utskrift: 05.06.2025

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

Overflater - Himling
Himling er med gips.

TG 2

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

Hulltaking utført i bod til snr. 2 i vegg vest. Ingen fukt målt. TG er pga. manglende innvendig fuktsperre.

Bilder



Hulltaking.

Bad U- etasjen snr. 2 — NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert ca 2019.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, liten oppkant ved dør. Gulvet er å regne for flatt, kun lokalt fall ved sluk.

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.

Anbefalt tiltak:
For å kunne oppnå TG 1 må full dokumentasjon fremlegges på membran med feks. bilder og kontrollerklæring.

TG 1

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

TG 1

Ventilasjon
EL. vifte montert i yttervegg.

TG 1 **Sanitærutstyr / armaturer og innredning**
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, dusjhjørne og avløp til vaskemaskin.

TG 0 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking utført i fra soverom i vegg syd, ingen fukt målt her.

Samlet vurdering:
Her må en være obs på kommentarer til gulvet og alder på membran.

Bilder



Hulltaking.

Bad U- etasjen snr. 3 — NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert ca 2015.

Vurdering / Avvik

TG 2 **Overflater - Gulv**
Gulvet er med fliser, har oppkant ved dør. Gulvet er tilnærmet flatt med kun lokalt fall ved sluk.

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 på membran er nå passert.

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

TG 1 **Ventilasjon**
EL. vifte montert i yttervegg.

Rådyrveien 30
4879 Grimstad
Gnr.: 200 Bnr.: 1131 Snr.: 1-2-3-4

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 04.06.2025
Utskrift: 05.06.2025

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

TG 1 **Sanitærutstyr / armaturer og innredning**
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, dusjhjørne og avløp til vaskemaskin.

TG 0 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i bunnen av vegger øst inne i dusjen, er vanlig pga. fuger trekker vann. Hvis membran er tett skal fukt kun stå mellom fliser og membran.

Hulltaking er utelatt pga. innredning bak rør til dusjen.

Samlet vurdering:
Her må en være obs på kommentarer til gulvet og alder på membran.

Bad U- etasjen snr. 4 — NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert i 2017.

Vurdering / Avvik

TG 2 **Overflater - Gulv**
Gulvet er med belegg, har oppkant mot vegger. Gulvet er å regne for flatt, kun lokalt fall ved 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 tettsjikt og går ned i sluk.

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

TG 1 **Ventilasjon**
EL. vifte montert i yttervegg.

TG 1 **Sanitærutstyr / armaturer og innredning**
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, dusjnisje 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 utført i fra gangen, ingen fukt målt her.

Bilder



Hulltaking.

Bad 1. etasje snr. 1

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Alder på rommet er ukjent.

Vurdering / Avvik

TG 2 **Overflater - Gulv**
Gulvet er med belegg, har oppkant mot dør. Gulvet er å regne for flatt, kun lokalt fall ved dør.

TG 1 **Overflater - Vegger**
Veggene er med noe panel og noe plater.

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

TG 1 **Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**
Belegg utgjør tettsjikt og går ned i sluk.

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

TG 2 **Ventilasjon**
EL. vifte montert i himling, liten luftespalte i bunn av dør.

TG 1 **Sanitærutstyr / armaturer og innredning**
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, dusjhjørne 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 utført i fra vindfang, ingen fukt målt her.

Rådyrveien 30
4879 Grimstad
Gnr.: 200 Bnr.: 1131 Snr.: 1-2-3-4

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 04.06.2025
Utskrift: 05.06.2025

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

Bilder



Hulltaking.

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 2 Gulvet i garasjen har stedvis noe ujevn flate og ingen synlig vanntett sjikt da det er rom under.

Gulvet i gang 1. etasje snr. 1 har stedvis noe gulvknirk.

Kjøkken U- etasjen snr. 2

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Renovert i 2015.

Vurdering / Avvik

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

TG 1 **Overflater - Vegger**
Veggene er med plater som er malt. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

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

TG 1 **Avløp og vannrør**
Avløp og vannrør er i plast, 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.

Kjøkken U- etasjen snr. 3 — NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

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

TG 1 **Overflater - Vegger**
Veggene er med plater som er malt. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

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

TG 1 **Avløp og vannrør**
Avløp og vannrør er i plast, 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.

Kjøkken U- etasjen snr. 4 — NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Renovert i 2017.

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, avrenning ok.

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

Rådyrveien 30
4879 Grimstad
Gnr.: 200 Bnr.: 1131 Snr.: 1-2-3-4

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 04.06.2025
Utskrift: 05.06.2025

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

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

Kjøkken 1. etasje snr. 1 — NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Ukjent alder på innredning.

Vurdering / Avvik

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

TG 1 **Overflater - Vegger**
Veggene er med plater som er malt. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

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 speil fronter.

Ildsteder og skorsteiner — NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

Ildsteder
Vedovn kun i 1. etasje.

Skorsteiner inne i huset
Skorstein inne i huset er med teglstein.

Fyringsforbud vedrørende innredning på kjøkken 1. etasje, skal ordnes omgående.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjonsoppbygging
Kun kaldt øverloft som har lufting i fra ventiler i gavler. Har stedvis litt mugg på enkelte takbord og sperrer. Er som forventet ut i fra alder.

Anbefalt tiltak:
Utlufting bør utbedres.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon
Radonmåling er ikke utført.
Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak:
Radonmåling anbefales utført.

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.

Rådyrveien 30
4879 Grimstad
Gnr.: 200 Bnr.: 1131 Snr.: 1-2-3-4

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 04.06.2025
Utskrift: 05.06.2025

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i bod til snr. 2, er ikke funksjonstestet. Det mangler mansjetter på rørende, kun på køkken 1. etasje snr. 1.

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

TG 1

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

TG 2

Varmtvannsbereder
3 stk. VVS bereder montert i snr. 2 og en i snr. 4. TG er pga. alder til eldste bereder iht. NS-3600.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventiler i vegger til flere av rommene.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap til snr. 2 montert i stue på vegg vest.
Hovedsikring 32 ampere, 9 kurser.

Sikringsskap til snr. 3 montert i gang på vegg nord.
Hovedsikring 32 ampere, 8 kurser.

Sikringsskap til snr. 4 montert i stue på vegg nord ende øst.
Hovedsikring 32 ampere, 10 kurser.

Sikringsskap til snr. 1 montert i bad 1. etasje på vegg øst.
Hovedsikring 63 ampere, 9 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?	1972	
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?	Ja	Div. sikringsskap.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2023	Snr. 4, 03.05.2022.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja	
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?	Nei	Mangler i snr. 2 og snr. 3.

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.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

Rådyrveien 30
4879 Grimstad
Gnr.: 200 Bnr.: 1131 Snr.: 1-2-3-4

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 04.06.2025
Utskrift: 05.06.2025

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

Bilder


Sikringsskap.


Sikringsskap.


Sikringsskap.


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	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Signatur

Signatur

Rykene - 05.06.2025
Sted - Dato



ERIK SØRENSEN

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
29. jun. 2025

Oppdragsnummer
39-0088/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rådyrveien 30 Seksjon 1 , 4879 GRIMSTAD

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Ra & P AS v/ Hans Petter Pedersen Igland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. april 2014

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8656734
Forsikret i: TRYG

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Cornelius Byggetjenester AS sist Ny terrasse, maling, pussing av grunnmur. Etc 2024 Stålrør i pipe juni 2025 Pipefix Grimstad

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Severinsen Bygg og Montasje AS 2015 Drenering rundt huset

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fevik elektro as 2017 Østerhus elektro as 2024 Ny tavle og hovedinntak, i forbindelse med nye leiligheter i kjeller.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 02.09.2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
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: Haugland VVS monterte utekran 2024

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.?
Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sørlandet Restaurering AS Innredet under Etg. 2014-2017

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

Eventuell kommentar: Leiligheten under garasjen har egen septik pumpe. Seksjon 4

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

Eventuell kommentar: Det er ikke utført

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?
Ja

Beskriv: Fyringsforbud pga kjøkkeninnredning bygget for nærme pipe i hovedetasje. Det er nå installert rør i pipa å fyringsforbudet er opphørt. Juni 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Eventuell kommentar: Det skal lages ifm salg standard takst rapport

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? Det kommer etter alt er seksjonert.

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 39-0088/25

Grimstad kommune
Adresse Postboks 123, 4891
Telefon

Utskriftsdato: 23.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 1131 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Rådyrveien 30, 4879 GRIMSTAD
Referanse: 39-0088/25

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

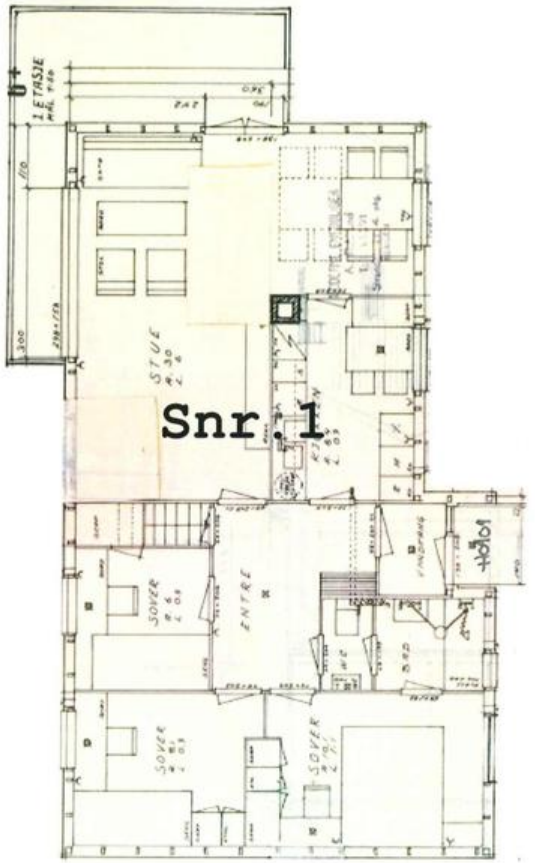
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

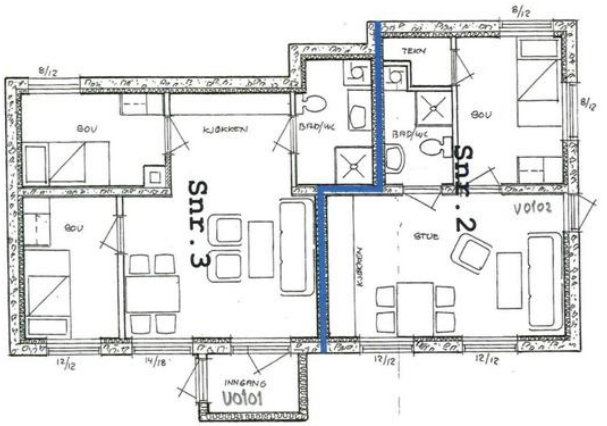
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

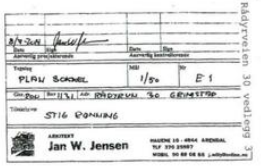
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

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

Seksjonering Rådyrveien 30 vedlegg 2

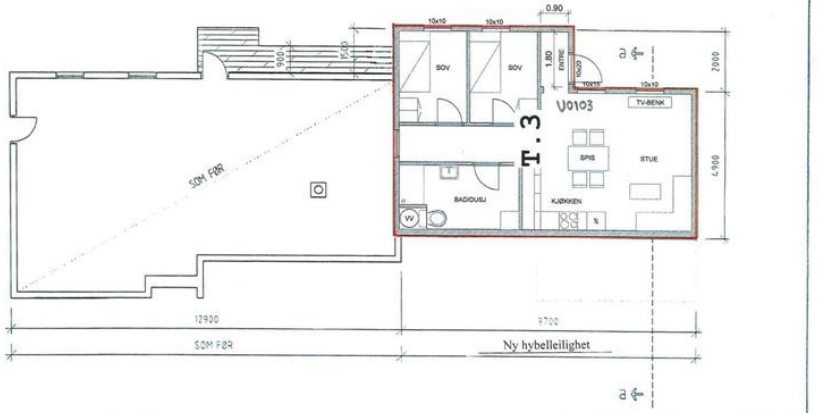






Seksjonering Rådyrveien 30 vedlegg 3

Seksjonering Rådyrveien 30 vedlegg 4



Areal m2	TYPE
53,75	BRA hele leiligheten
1,78	BRA entre
60,31	BYA hele leiligheten
2,40	BYA entre

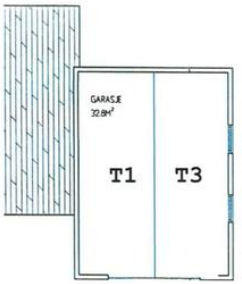
Rev.	Dato	Ant. gebet	Tegn.	Kontr.
B	04.12.23	Størrelse på vindu og dør samt arealer innsatt på tegning	SET	MG
A	30.11.23	Innsatt flerbrukslbue angitt på tegning	SET	MG

Rådyrveien 30 - Leilighet
Byggemelding
Plan U-etasje

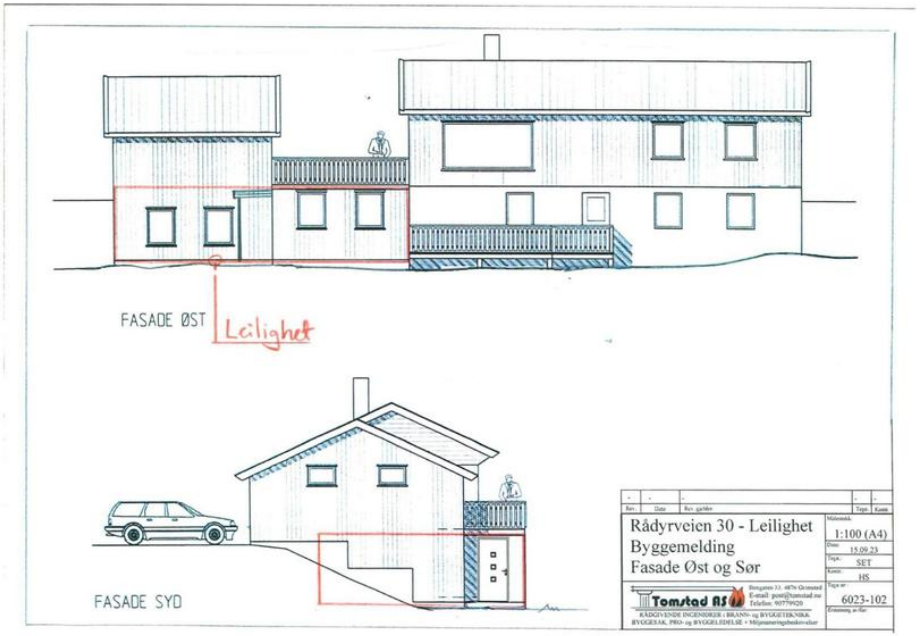
Målestokk: 1:100 (A4)
Dato: 15.09.23
Tegn.: SET
Kontr.: HS
Tegn.nr.: 6023-101
Erstatning av tegn:

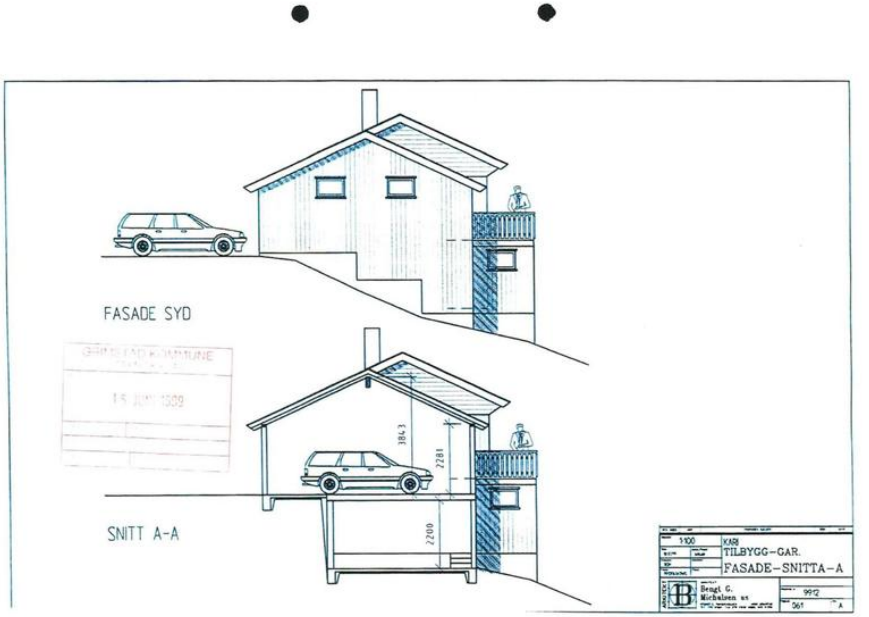
Tomstad AS
Storgaten 31, 4876 Grimstad
E-mail: post@tomstad.no
Telefon: 90779920
RÅDGIVENDE INGENIØRER - BRANN- og BYGGETEKNIKK
BYGGESAK, PRO- og BYGGELEDELSE + Miljøsanertingsbeskrivelser

Seksjonering Rådyrveien 30 vedlegg 5



1:100	KAR
	TILBYGG – GAR.
	PLAN 1.ETG
Bengt G. Nicholsen as	9912
	101 A


FASADE ØST
Leilighet
FASADE SYD
Rådyrveien 30 - Leilighet
Byggemelding
Fasade Øst og Sør
1:100 (A4)
15.09.23
SET
HS
6023-102
Tomstad AS


FASADE SYD
SNITT A-A
3843
2281
2200
1:100
KAR
TILBYGG-GAR.
FASADE-SNITTA-A
Bengt G. Mirbakken as
992
361

V E D T E K T E R

for

Sameiet Rådyrveien 30
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Rådyrveien 30. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 3 boligseksjoner på eiendommen gnr. 200, bnr. 1131 i Grimstad kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- parkeringsplasser (i garasje)
- annet

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

TILVALGSBESTEMMELSE:
3-1 Enerett til bruk

(1) Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:
Seksjonsnummer 1, 2 og 3
Den enkeltes seksjons enerett følger av vedlegg til vedtektene
Eneretten gjelder frem til 2056
Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

(2) Følgende seksjoner har sammen enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:
Seksjonsnummer 2 og 3 (eller flere) har sammen enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som er markert grått (felles parkering) på vedlegg til vedtektene til 2056 (maksimalt 30 år).
Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 5 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 2 som tilleggsareal i garasje
- 3 som fellesareal

4-3 Vedlikehold
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling
Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnaden knytte til drift og vedlikehold av plassene. Det inkluderer kostnader til:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- annet

Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel

ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2-3 medlemmer og kan ha varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med

seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

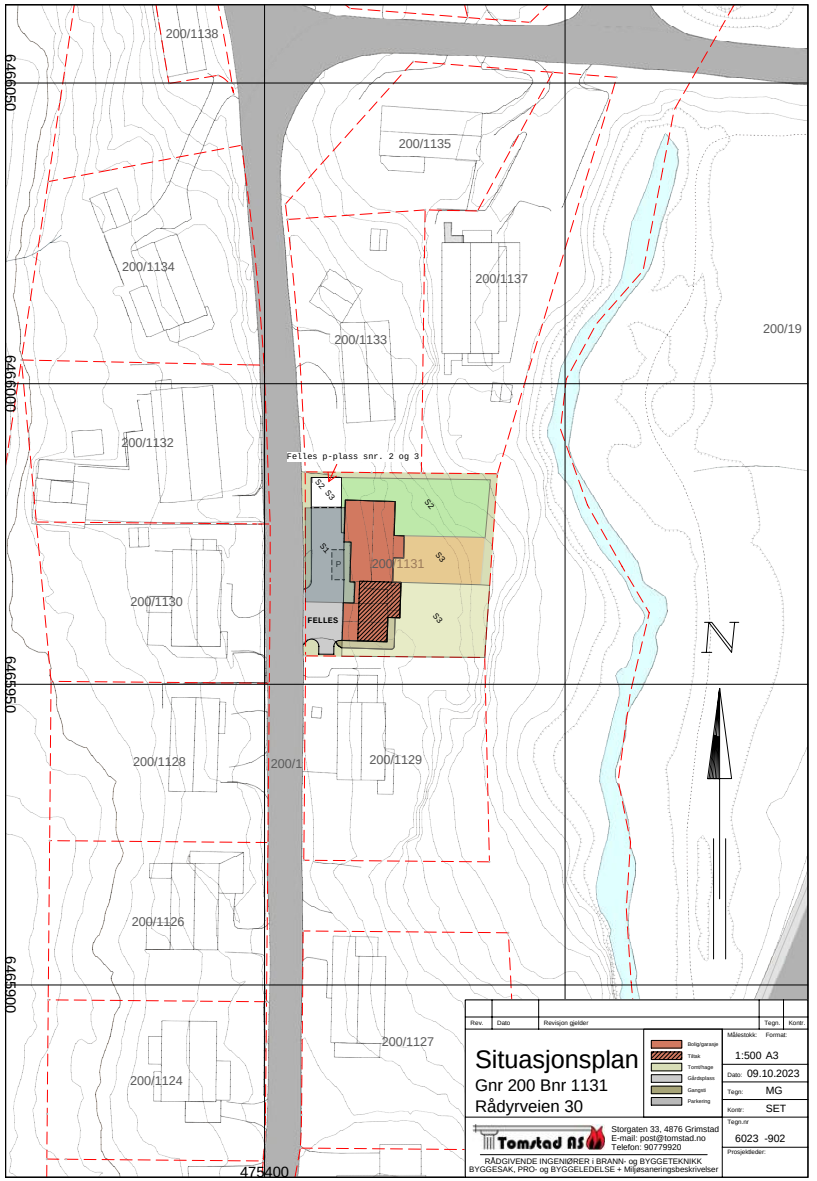
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

vedlegg til vedtektene, Rådyrveien 30



Grimstad kommune
Byggesaksenheten

OLSENBYGG GRIMSTAD AS
Bergemoveien 7
4886 GRIMSTAD

Dato: 03.12.2018
Vår ref: 18/8860-2
Deres ref:
Saksbeh.: Yngve Jernæs

200/1131 - Ferdigattest - Rådyrveien 30 - Tilbygg - Sørlandet Restaurering AS

Tiltakssted: Rådyrveien 30

Tiltakshaver: Sørlandet restaurering AS

Søker: OLSENBYGG GRIMSTAD AS, Bergemoveien 7, 4886 GRIMSTAD
Tiltakstype/-art: Bruksendring/tilbygg/ombygging

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 31.10.2018, samt tillatelse fra kommunen av 27.10.2015.

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 av 27.10.2015, forutsetter.

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.

Med vennlig hilsen

Yngve Jernæs
Ingeniør, byggesaksenheten

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kontaktinformasjon: www.grimstad.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Arendalsveien 23, 4878 GRIMSTAD
Org.nr.: 864964702
Telefon: +47 37 25 03 00
E-post: postmottak@grimstad.kommune.no

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.

5216

Ferdigattest.

Undertegnede har besiktiget bolighus på Rådyrveien nr. 30.

Huset er oppført i samsvar med bygningsrådets vedtak i sak nr. 50/67.

Det som gjenstår er kjellertrappen som er under arbeid, ellers er huset helt ferdig.

Grimstad, den 15. oktober 1968.

for BYINGENIØREN I GRIMSTAD

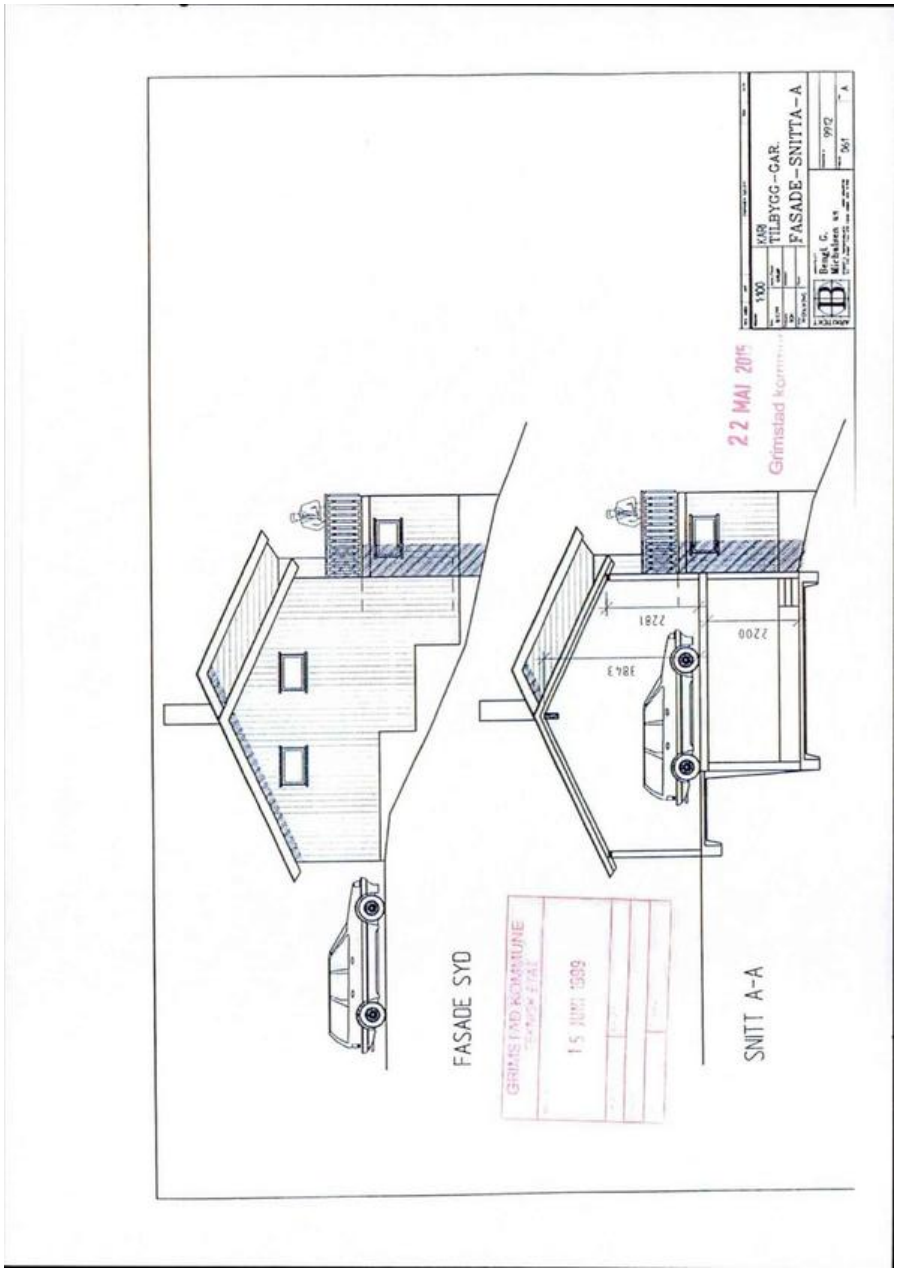
Trygve Aamlid

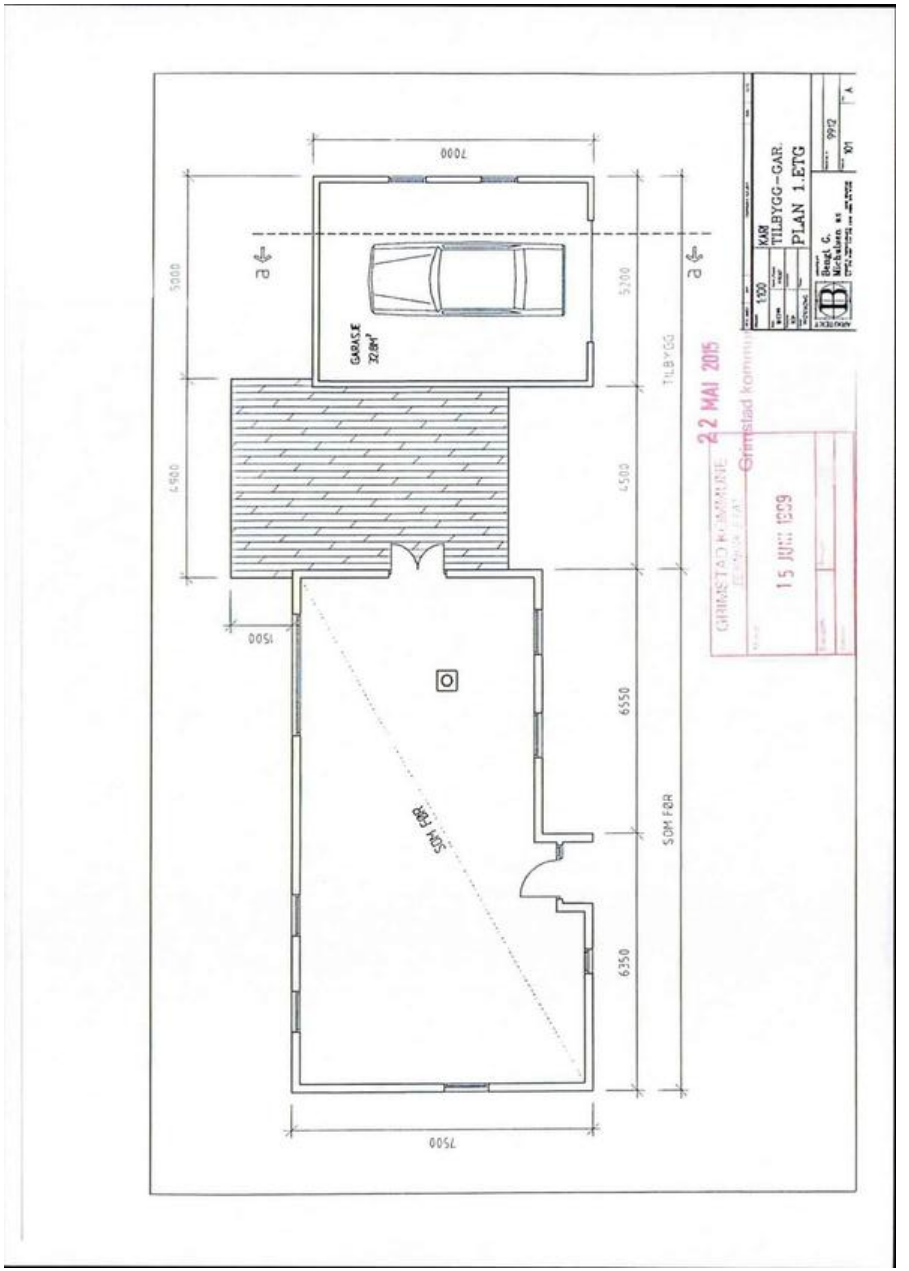
Trygve Aamlid.

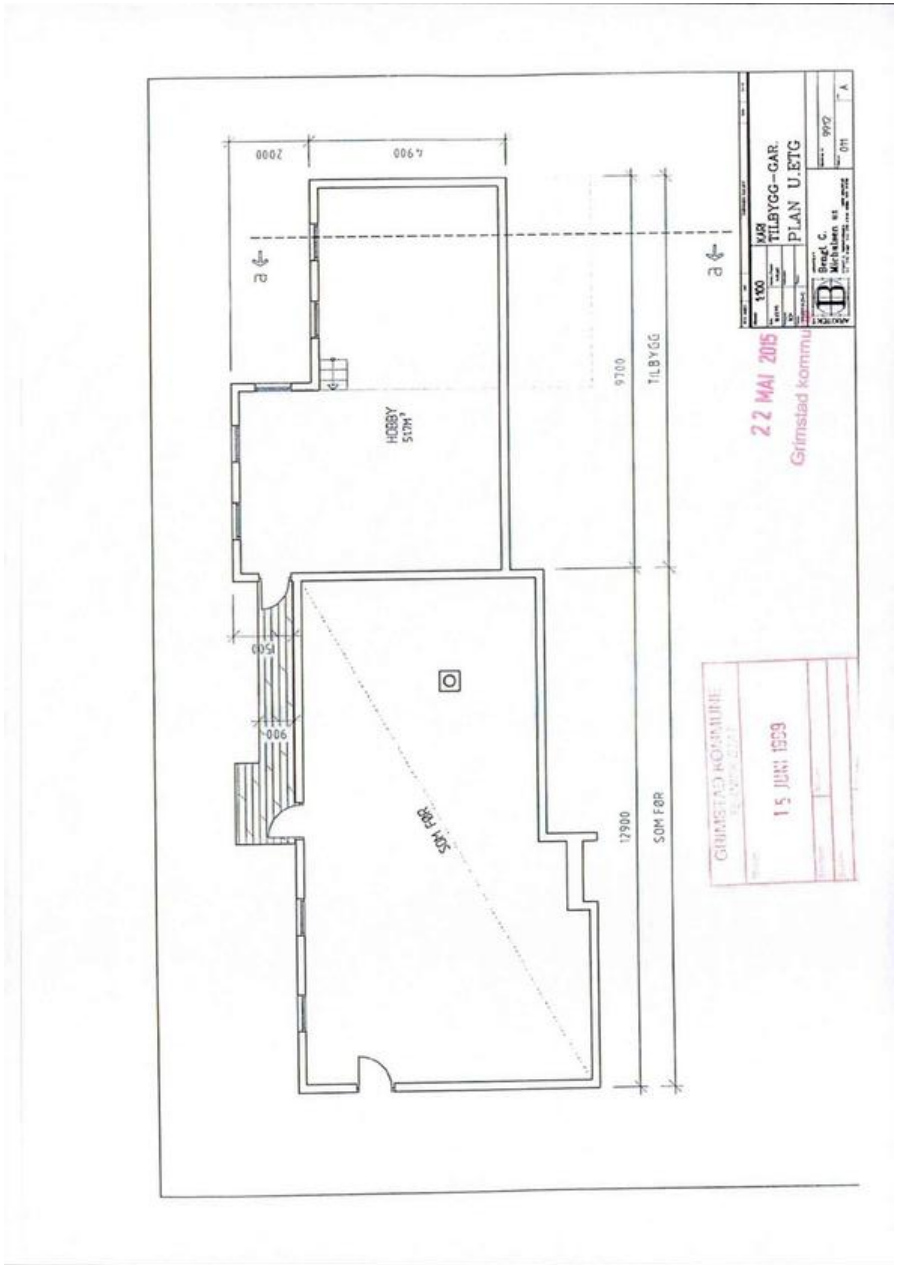
2 0 W L 7 / 3401467 Geomatikk
200/1131 1967 Nybygg Ferdigat

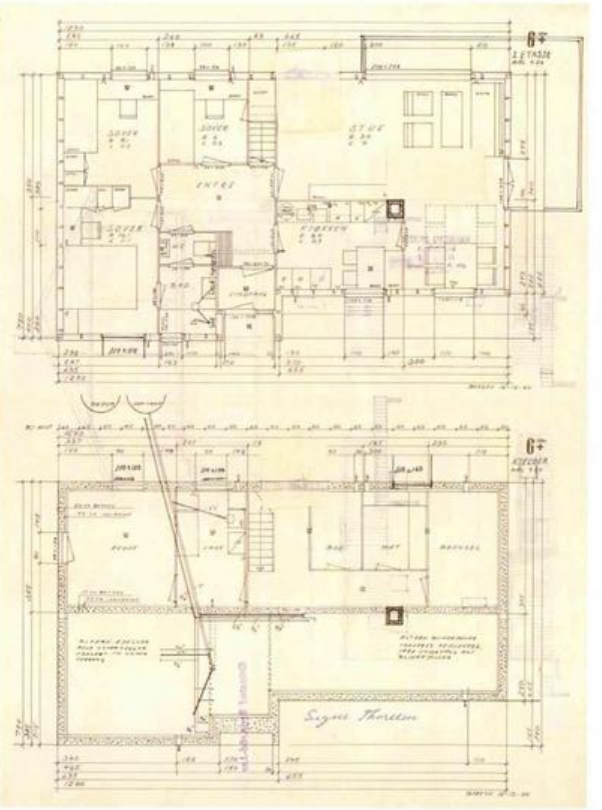

FASADE VEST
FASADE NORD
GRIMSTAD KOMMUNE
15 JUNI 1999
22 MAI 2015
Grimstad kommune
KAB
TILBYGG--GAR.
FASADER
1:100
Brugt. C. Michalsen as
991
051
A

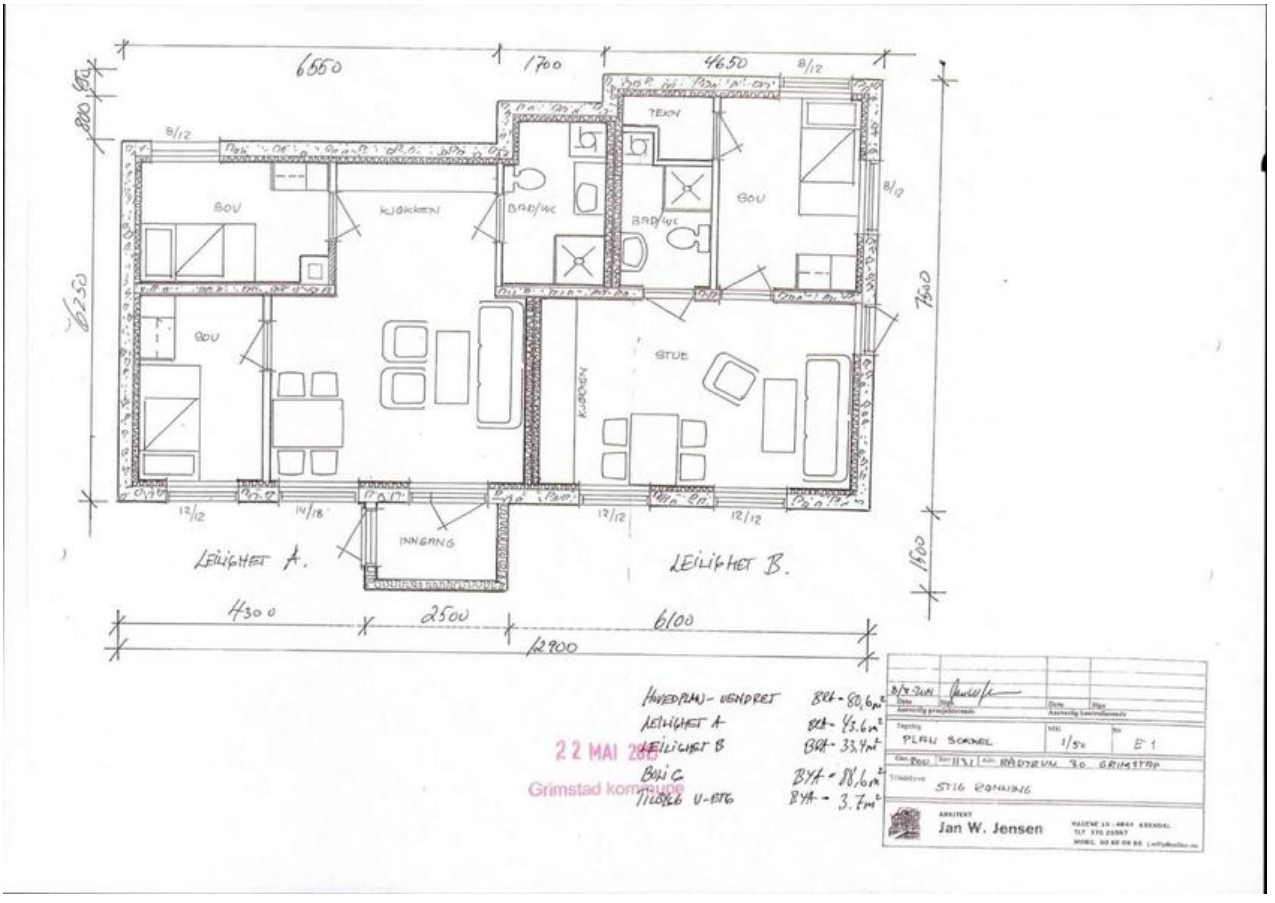

FASADE ØST
GRIMSTAD KOMMUNE
15 JUNI 1999
22 MAI 2015
Grimstad kommune
KAB
TILBYGG--GAR.
FASADER
1:100
Brugt. C. Michalsen as
991
052
A

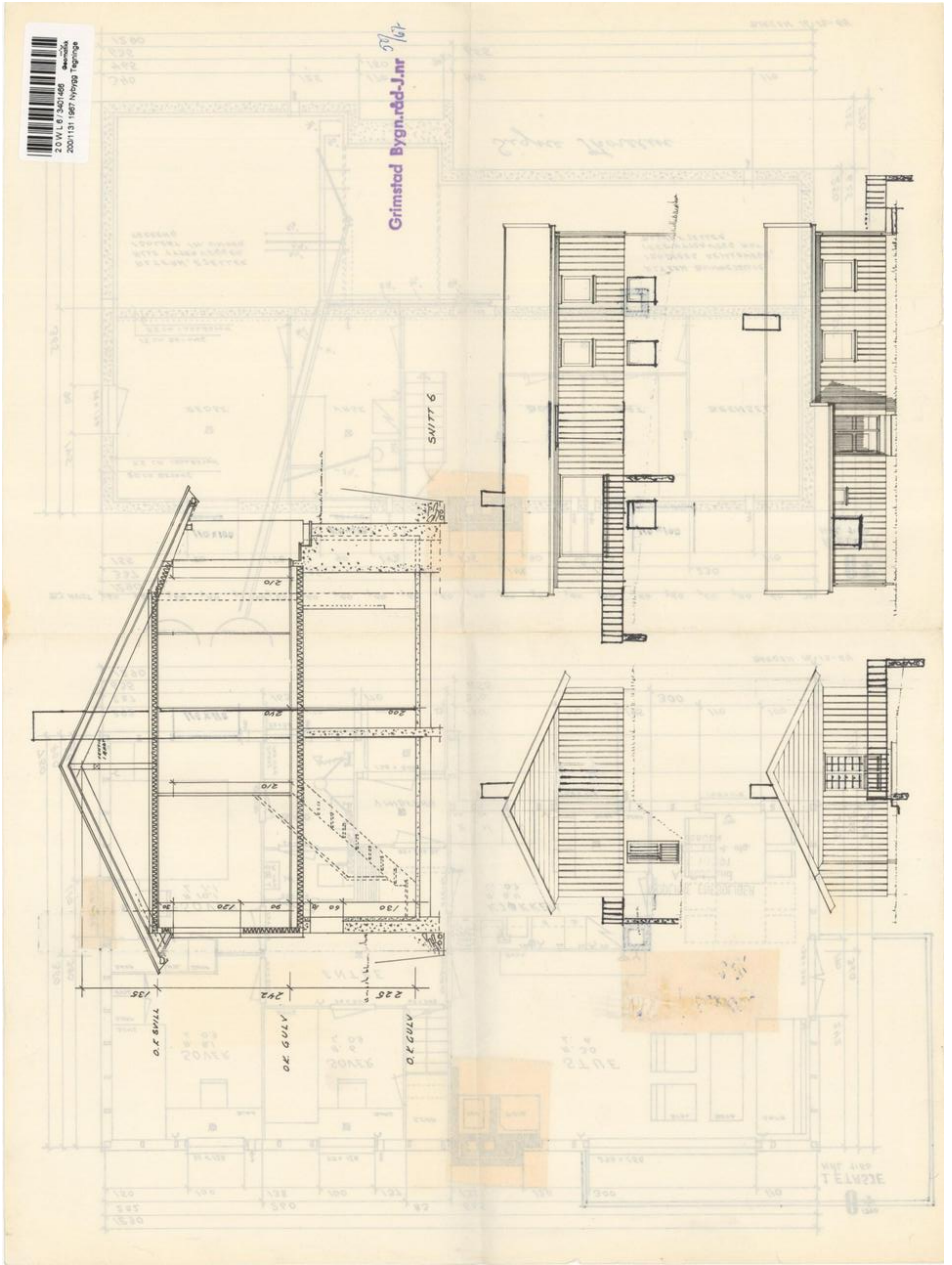

FASADE SYD
SNITT A-A
KAR
TILBYGG-GAR.
FASADE-SNITTA-A
1:100
1992
A
Brugt. G. Mirkelsen a/s
22 MAI 2015
Grimstad kommune
15 JUNI 1999
2281
2200
3843


7000
5000
6900
1500
GARASJE
22.8M²
TILBYGG
SOM FØR
6550
6350
7500
KAR
TILBYGG-GAR.
PLAN 1.ETG
1:100
1992
A
Brugt. G. Mirkelsen a/s
22 MAI 2015
Grimstad kommune
15 JUNI 1999


2000
4900
a
a
HOBBY
51M²
9700
TILBYGG
1500
900
SOM FØR
12900
SOM FØR
KAR
TILBYGG-GAR.
PLAN U.ETG
1:100
9912
011
A
Bregt. C.
Mittelholzer
GRIMSTAD KOMMUNE
15 JUNI 1999
22 MAI 2015
Grimstad kommune


6
1 ETASJE
ENTRE
6
KJELLER
Signe Thorsen
22 MAI 2015
Grimstad kommune


6550
1700
4650
800
6250
7500
1900
TEKN
BAD/WC
BAD/WC
BOV
KJØKKEN
BOV
BOV
STUE
KJØKKEN
INNGANG
LEILIGHET A.
LEILIGHET B.
4300
2500
6100
12900
HOVEDPLAN - UENDRET
LEILIGHET A
LEILIGHET B
BOLIG
TILBYGG U-ETG
BRA - 80,6m²
BRA - 43,6m²
BRA - 33,4m²
BYA - 80,6m²
BYA - 3,7m²
22 MAI 2015
Grimstad kommune
PLAN SOKKEL
1/50
E 1
STIG RØNNING
Jan W. Jensen


Grimstad Bygn.råd-J.nr
SNITT 6
1. ETASJE
STUE
SOVER
ENTRE
KJØKKEN
SOVER
SOVER
BAD
VINDFANG
KJELLER
BRENSEL
MAT
Signe Mortensen

Kommuneplan

Adresse: Rådyrveien 30, 4879 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1131/0/1

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

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-05-20



Tegnforklaring - Kommuneplan

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

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

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

REGULERINGSPLAN FOR GROOSÅSEN SKOLEOMRÅDE.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

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

§ 2. Område for elevboliger, A 1 - A 2.

a) Områdene skal benyttes til elevboliger.

b) Bygninger kan oppføres i inntil 3 etasjer. Gesims- og sokkel høyde fastsettes av bygningsrådet.

c) Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en detaljert plan som viser plassering av alle bygninger, parkeringsplasser, avkjørsler og nødvendige høyder.

d) Område A 2 skal ha sin kjøreadkomst gjennom område C 2.

e) Bygningsråde kan fastsette tomtegrenser.

§ 3. Områder for småhusbebyggelse, B 1 - B 10.

a) Disse områdene skal benyttes til frittliggende småhus i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b) Utnyttelsesgraden for den enkelte eiendom skal ikke overstige 0,2. Innenfor de enkelte områder skal det være høyst følgende antall boliger:

område	Antall
B 1	11
B 2	4
B 3	5
B 4	9
B 5	3
B 6	3
B 7	3
B 8	6
B 9	10
B 10	8
I alt	62

I tillegg til dette kommer eventuelle hybelleiligheter i sokkeletasje.

c) Bygningene skal ha saltak Takvinkelen fastsettes av bygningsråde som kan kreve at bygninger langs samme veistrekning eller i samme gruppe, skal ha like takvinkel.

d) Det skal avsettes plass for 1 garasje samt 1 biloppstillingsplass pr. leilighet. Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje. Garasjer og biloppstillingsplasser kan utføres som fellesanlegg. For øvrig skal garasjer ha grunnflate ikke over 35 m² og skal tilpasses bolighuset med hensyn til marerialvalg, farge og form.

e) Fremtidig og eksisterende bolig i Rådyrveien 6 får kjøreadkomst over friområdet.

§ 4 A. Områder for offentlig bebyggelse, C 1 -C 3.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer. Innenfor område C 1 kan bygningsrådet godkjenne oppførelse av særskilt antennetårn. Høyden fastsettes av bygningsrådet. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 4 B. Områder for Forretning, kontorer m.v., F 1.

Dersom en virksomhet, etter bygningrådets skjønn, vil medføre ulemper for omgivelsene, kan den henvises til andre næringsområder.

§ 5. Friområder, D 2 - D 6.

a) I friområdene kan bygningsrådet bare tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til bruken av friområdene,som leskur, lekeapparater m.v., dersom dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder.

b) Gjennom områdene kan det opparbeides offentlige gang/sykkelveier eller gangstier.

§ 6. Fellesbestemmelser.

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

b) Gjerders plassering, høyde, konstruksjon og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Eksisterende vegetasjon må i størst mulig utstrekning bevares.

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

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

f) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Vik, 18.9.1978 JPL
Rev. 9/5-1979
Rev. 20/6-79
Stadf. av FM 30.12.1980
Rev. 31.10.97, jfr. b.sak 1003/95
Rev. 07.02.06, ny § 3e, jfr. TU sak 09/06

Reguleringsplan

Adresse: Rådyrveien 30, 4879 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1131/0/1
Planident: 40
Ikrafttredelsesdato: 30.12.1980
Plannavn: GROOSÅSEN SKOLEOMRÅDE

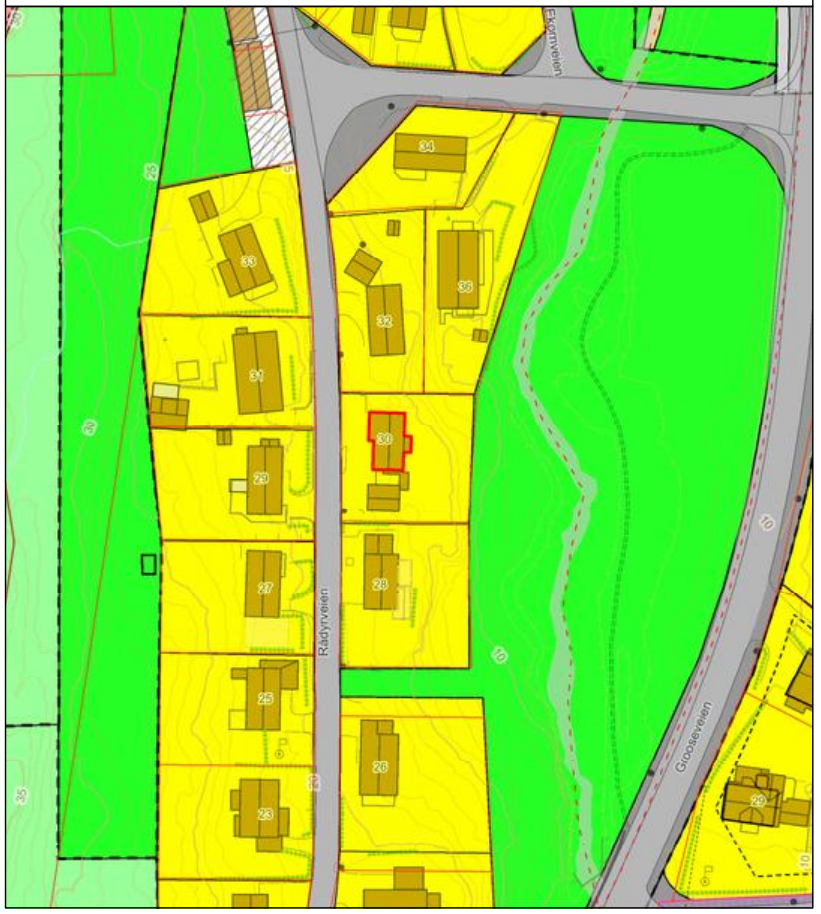
Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-05-20



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for jord- og skogbruk
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Annet friområde
- Annet spesialområde
- Felles parkeringsplass
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- 3001 - Grønnstruktur
- 3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

Kommunedelplan

Adresse: Rådyrveien 30, 4879 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1131/0/1
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

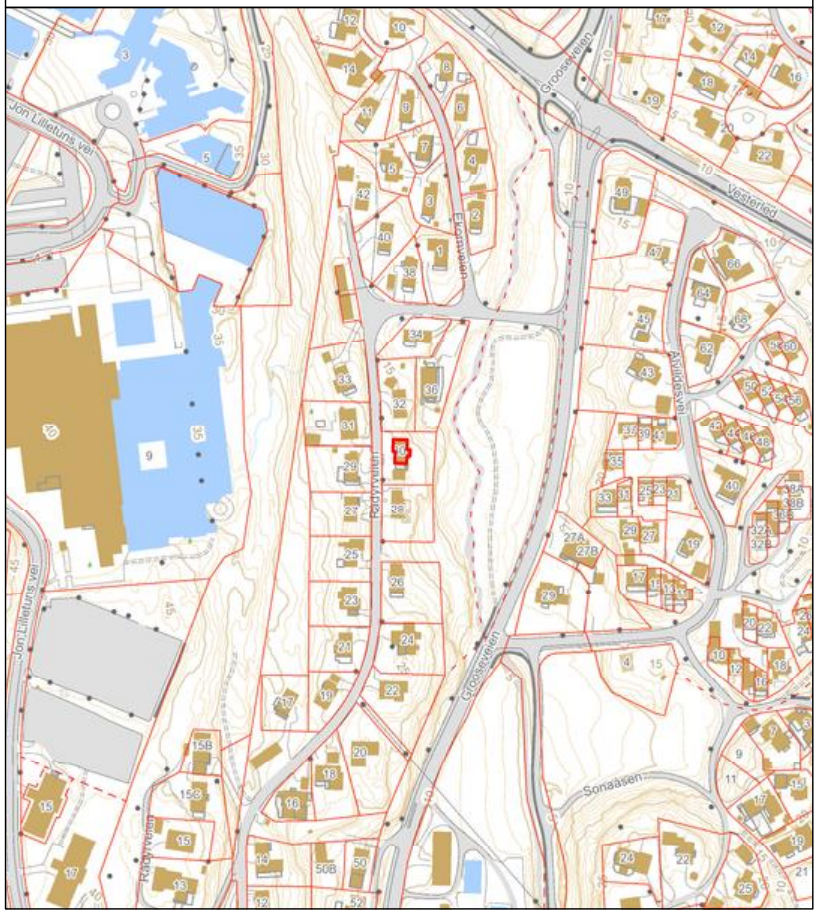
Formål:

Hensynssone:

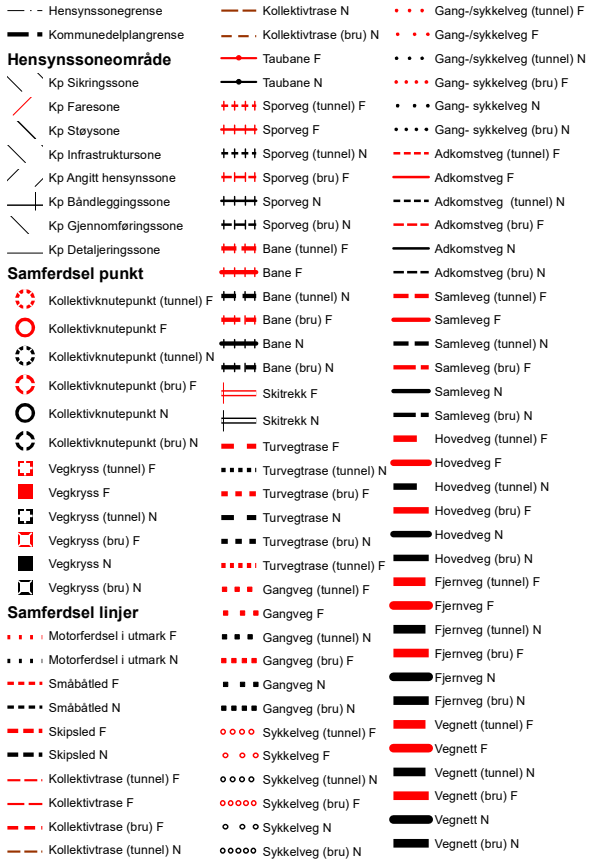
Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2025-05-20



Tegnforklaring - Kommunedelplan



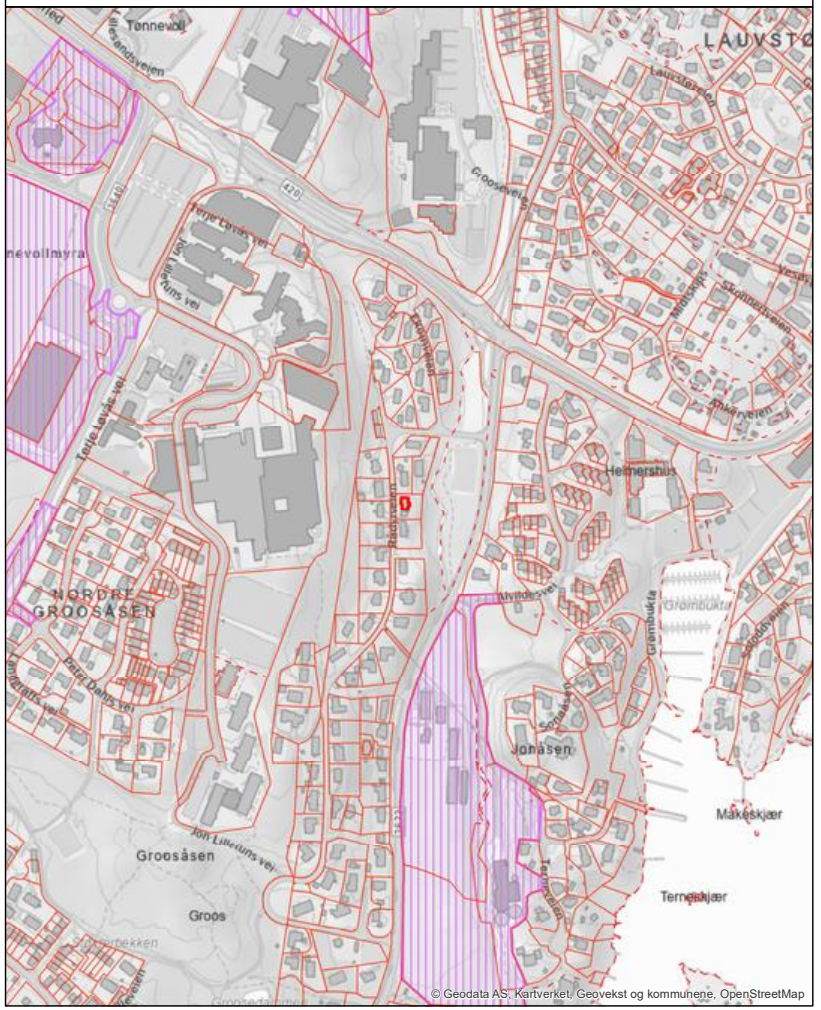
Arealplaner under arbeid

Adresse: Rådyrveien 30, 4879 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1131/0/1
Planident: 356
Plannavn: Bjønneheia renseanlegg og Grooseneset pumpestasjon

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2025-05-20

Grimstad kommune

N



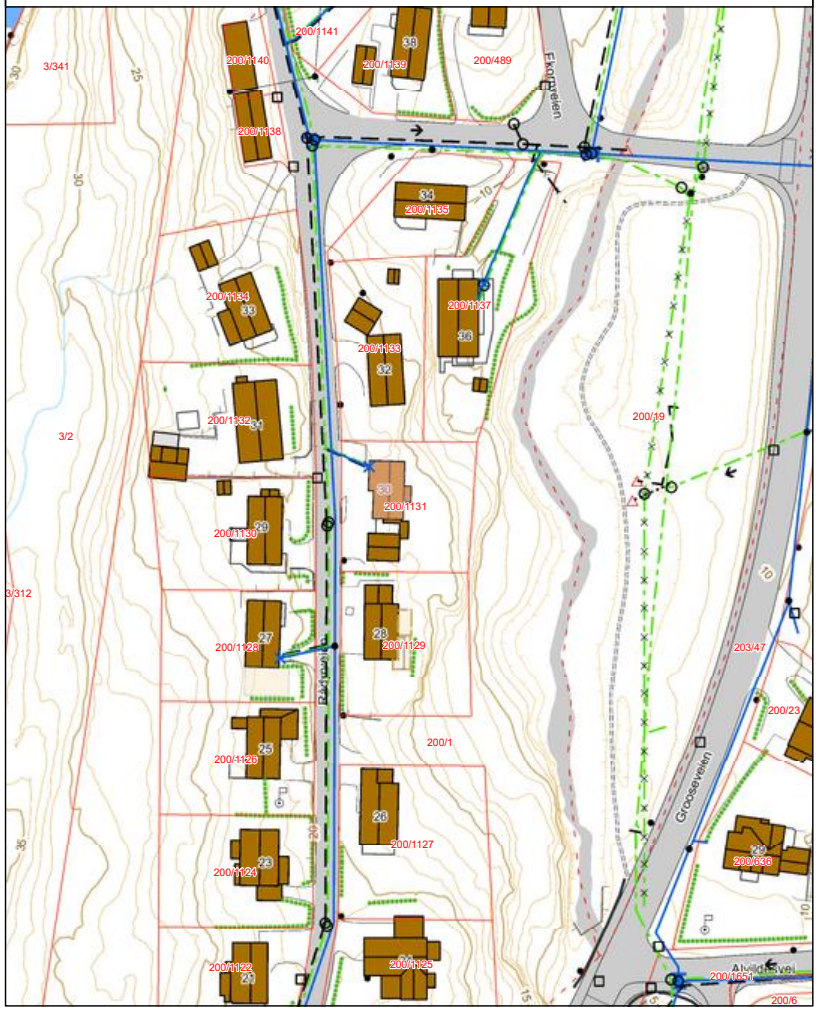
Ledningskart

Adresse: Rådyrveien 30, 4879 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1131/0/1

Grimstad kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 944 m□
Dato: 2025-05-20

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

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

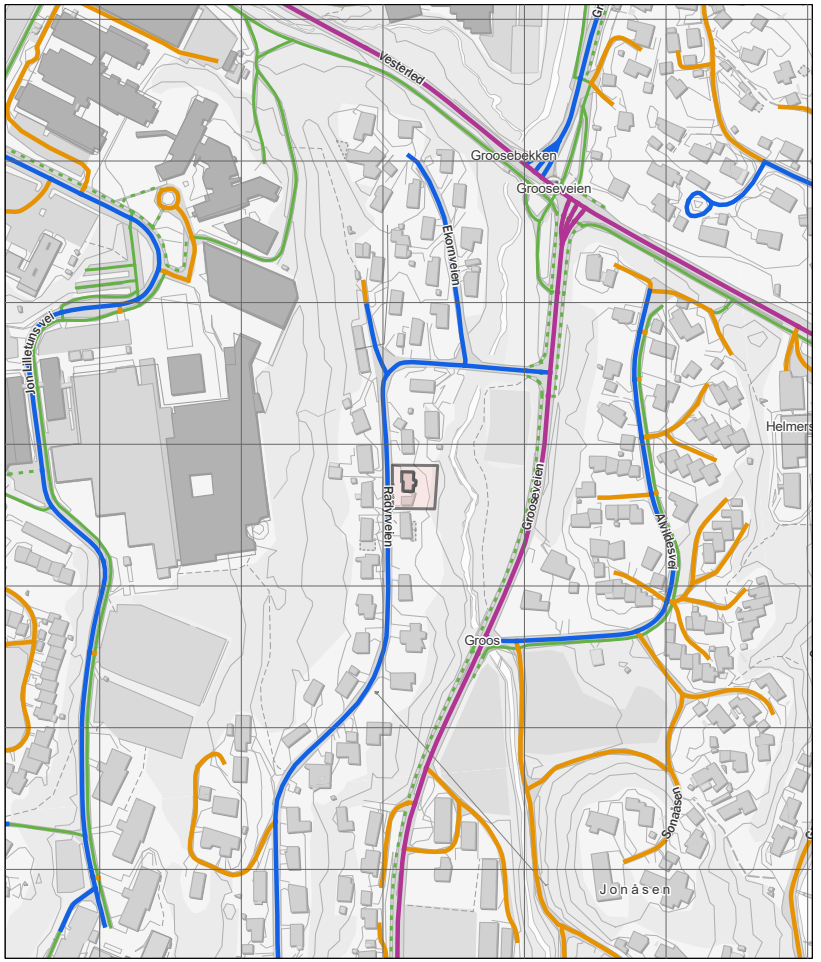
Vann og avløp

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

Vegstatuskart

Kommune: Grimstad
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 200/1131/0/1
Adresse: Rådyrveien 30, 4879 GRIMSTAD

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 20/05/2025



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

Grimstad Kommune

Postboks 123
4891 GRIMSTAD
Tlf. 37 25 03 33
postmottak@grimstad.kommune.no

Megleropplysninger

1900 Kommunale avgifter og gebyr:

Rådyrveien 30, 4879 Grimstad

200/1113/0/1

Kommunale avgifter og gebyr utgjør pr termin:

Eiendom: 10818 - 200/1131/0/0 - Rådyrveien 30

Produkt	Beskrivelse		Enh	Ant.	Enhetspris	Netto
603150	*Abonnement vann | 01.05.2025 - 31.05.2025 | 3,00 stk | Årsbeløp kr 4 349*	(H)	Pr termin	1,00	362,43	362,43
603170	*Vann m3 | 30.04.2025 - 31.05.2025 | 42,00 m3 | à kr 7,80 pr m3*	(H)	Pr termin	1,00	327,60	327,60
603186	*Vannmålerleie dimensjon t.o.m. 25mm | 01.05.2025 - 31.05.2025 | 1,00 stk | Årsbeløp kr 368*	(H)	Pr termin	1,00	30,66	30,66
603203	*Abonnement avløp | 01.05.2025 - 31.05.2025 | 3,00 stk | Årsbeløp kr 7 372*	(H)	Pr termin	1,00	614,37	614,37
603270	*Avløp m3 | 30.04.2025 - 31.05.2025 | 42,00 m3 | à kr 14,50 pr m3*	(H)	Pr termin	1,00	609,00	609,00
603400	*Feie-Tilsynsgebyr | 01.05.2025 - 01.06.2025 | 1 stk | Årsbeløp kr 489,70*		Pr termin	1,00	40,81	40,81
603510	*Eiendomsskatt bolig | 01.05.2025 - 01.06.2025 | 1 642 000 x 3,60 promille| Årspris 5 911*		Pr termin	1,00	492,58	492,58
					Netto:	2 477,45
					Brutto: NOK	2 963,47

Mva. høy sats 25% (H): **NOK 486,02** Grunnlag **NOK 1 944,06**

Det er 12 terminer i året.

Vedlagte kommunale avgifter gjelder hele 200/1131. Eiendommen er ikke blitt seksjoner før nå. Siden det er en vannmåler, vil forbruket gå til sameiet/0-seksjonen, mens hver seksjon betaler en abonnementsdel.

For vann: 1812,12 – For avløp: 3071,90. Tallene er årsbeløp.

E-skatt vil ikke komme på hver enkelt seksjon før 2026.

Ref:

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 f orm av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan f øre 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 f or bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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

Utskriftsdato: 20.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4202	**Gårdsnr.**	200	**Bruksnr.**	1131	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Rådyrveien 30, 4879 GRIMSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Renovasjon	17 344,32 kr
Sum	**17 344,32 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Delt Abonnement (fast del)	4 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	5 782,30 kr	2 891,15 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	480 liter	24,09 kr	4/4	0 %	11 562,00 kr	5 781,00 kr
				Sum	**17 344,30 kr**	**8 672,15 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED 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 200, Bruksnr 1131, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	4202	Grimstad
Adresse:				
Veiadresse:	Rådyrveien 30, gatenr 1690	**Grunnkrets:**	209	Groosåsen nord
(fra bruksenhet)	4879 Grimstad	**Valgkrets:**	2	Holvika
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	5060202	Grimstad
		Tettsted:	3523	Grimstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	03.04.2025	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	81/213
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	944,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

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
Seksjonering	Forretning:	03.03.2025	Etablert/Endret	4202/200/1131	0,0
	Matrikkelført:	27.03.2025	Etablert/Endret	4202/200/1131/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1131/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1131/0/3	0,0

Gårdsnummer 200, Bruksnummer 1131, Seksjonsnummer 1 i 4202 GRIMSTAD kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rådyrveien 30	H0101	Bolig	84,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	145,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	216,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	216,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	166749999			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	3		132,0		132,0		145,0		145,0
H01	1		84,0		84,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 20.05.2025 12:10 – Sist oppdatert 20.05.2025 12:10
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Arendal

Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL

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

[!*!avdelings netside**!*!]**

480 03 992

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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

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

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 39-0088/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rådyrveien 30 Seksjon 1 4879 GRIMSTAD

Betegnelse: Gnr 200, bnr 1131, snr 1 (ideell andel 1/1) i Grimstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no