



Grooshaven

**Sommer
hele året**

*Smarte leiligheter
til fornuftige priser!*



Sommer hele året

Grooshaven har
nærhet til alt –
like ved Grimstads
mest populære strand.

Grooshaven

Grooshaven er tidligere utleieleiligheter.
Nå pusses leilighetene opp.

Smarte leiligheter.



Som kjøper får du et Smartmøbel FD07 til 50%.
Vil du ha flere, tilbyr vi disse til svært gunstige priser.

(Selgerne av Grooshaven
har agentur på Smartmøblene
du finner på moblene.no)

Grooshaven

Alle leilighetene har 2 eller 3 rom.
Med Smartmøbler og smart forretningsans
kan du velge å ha en leietaker på ett av rommene.



Leilighetene er
fra BRA 31 til 65 kvm.

Fornuftige priser.

Vi konkurrerer med prisene du betaler for å leie en hybel.

Grooshaven

2-roms leilighet, BRA 31 kvm + balkong
Pris kr. 1.440.000,-

Kjøpesum	1 440 000
85% lån	1 224 000

Per mnd:	
Renter 1. måned	1 996
Avdrag første måned	2 512
Termingebyr bank	65
Felleskostnader	850
Kommunale avgifter	440
SUM per måned	5 863

Beløp kr. 5.863,- inkluderer:
Renter, avdrag, strøm, forretningsførsel, drift av sameie, kommunale avgifter.

Regnestykket har flg. forutsetninger:
85% lån, rest kjøpesum + omk. som egenkapital.
Renter førstehjemslån, p.t 1,95%.
Felleskostnader beregnet for leil 31 kvm BRA.
Eiendomsskatt kommer utenom.
30 års avdragstid.
Rentefradrag skatt utgjør 23% av renter: kr. 459,-
Regnestykket er ikke et lånetilbud. Kjøper må søke om og godkjennes som låntaker i bank. Oppgitte renter og avdrag er hentet fra lånekalkulator som forutsetter at lånet er et førstehjemslån (18-34 år).
Skattefradrag gjelder skatteyttere.

Tallet i bobla fremkommer slik:

Sum per mnd.	5 863
-Avdrag første mnd.	2 512
-Rentefradrag skatt	459
SUM	2 892

Avdrag, kr 2.512,- er her trukket fra ettersom den betalingen til banken går til reduksjon på lånet og dermed ikke er en kostnad. Rentefradraget er også trukket fra, ettersom den delen av rentekostnaden kompenseres i skattereduksjon.

Din egen
leilighet fra:
2.892,-
(etter skattefradrag)
+ avdrag



Du bor ved Grimstads fineste badestrand, du sykler til sentrum på 5, og labber (Sørlandsk for går) til UiA på 6 minutter.

Et nydelig sted!

Kryss fingrene for smeigedager
og fløyelsnetter. De pleier det å
være mange av i Grimstad
– byen i Norge med flest soltimer.

1 min å gå til badestrand (Foto: Hanne Feyling, VisitSorlandet)



Grooshaven



2 min å gå til båthavn (Foto: May Elin Aunli)



Du kan velge utsikt mot Groos



2 min å gå til Lille-Groos (Foto: May Elin Aunli)



5-7 min å gå til UIA



1 min å gå til Groosedammen
(Foto: May Elin Aunli)



Grooshaven

– Gysla greit★



*Veldig hyggelig



Rom for hygge.

To leiligheter er slått sammen til fellesrom med stor TV, kjøleskap, spill, og lounge.

Til vanlig kan eierne bruke dette når dere føler for felles hygge, eller dere kan leie det av sameiet til private selskap.

Rom for kos.

Fellesrommet er på bakkeplan. Rett utenfor ligger en trivelig minipark med sittegrupper, boccia/petanque/boule-bane, lekeapparater og grillplass.

– *Kom på besøk!*

Rom for gjester.

Et gjesterom med fire senger,
eget bad og kjøkken er holdt
av for eiernes gjester.



Grooshaven

Alt inkludert!

Du kommer til dekket bord.
Eller akkurat bord og litt flere
møbler må du ordne selv,
ellers er det meste på plass.

- Internett og strøm er inkludert.
- Alle leilighetene har bad og kjøkken med komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin.
- Fellesutgifter: Kr. 35,- per kvm BTA per mnd.
- Smartmøbel til 50% (FD07)

Garantert bolig fra du trenger den

Leilighetene pusses opp nå.
Er ikke din ferdig til du
trenger den, får du leie en
til din er ferdig.

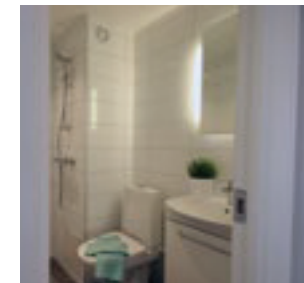


Moderne leiligheter

Foto fra visningsleilighet.
Vi gleder oss til å se din innredning.
Start planleggingen!



Alt av faste installasjoner
(wc, dusj, vask, vaskemaskin,
komfyr, oppvaskmaskin)
er inkludert på kjøkken
og bad.



Bygget sett fra øst mot vest (front)



Front av bygget



Bygget sett fra sjøsiden:

4. etg.	S046T	S035T	S045T		S046T	S035T	S045T	S046T		S046T	S035T	S045T
3. etg.	S046T	S035T	S045T		S046T	S035T	S045T	S046T		S046T	S035T	S045T
2. etg.	S046T	S035T	S045T		S046T	S035T	S045T	S046T		S046T	S035T	S045T
1. etg.		106	S045T		104	Show-room	Felles-rom			101		

Bygget sett fra siden mot Groosedammen

4. etg.	S047T	S046T	S045T	S047T	403	S046T	S045T	S046T	S045T	S046T	S045T	S046T
3. etg.	S047T	S046T	305	S047T	303	302	S046T	318	317	S045T	S046T	S045T
2. etg.	S047T	206	205	S047T	203	202	201	S045T	217	S046T	S045T	S046T
1. etg.												

1. etg.

- 101 4-roms BRA, 117 kvm
- 102 Aktivitetsrom (felles)
- 103 Gjesterom (felles)
- 104 Showroom
- 105 3-roms BRA, 65 kvm
- 106 3-roms BRA, 65 kvm

2. etg.

- 207 2-roms BRA, 40 kvm
- 208 2-roms BRA, 31 kvm
- 209 2-roms BRA, 31 kvm
- 210 3-roms BRA, 59 kvm
- 211 2-roms BRA, 31 kvm
- 212 2-roms BRA, 31 kvm
- 213 2-roms BRA, 31 kvm
- 214 3-roms BRA, 59 kvm
- 215 2-roms BRA, 31 kvm
- 216 2-roms BRA, 40 kvm

3. etg.

- 302 2-roms BRA, 40 kvm
- 308 2-roms BRA, 31 kvm
- 309 2-roms BRA, 31 kvm
- 310 3-roms BRA, 59 kvm
- 311 2-roms BRA, 31 kvm
- 312 2-roms BRA, 31 kvm
- 313 2-roms BRA, 31 kvm
- 314 3-roms BRA, 59 kvm
- 315 2-roms BRA, 31 kvm
- 316 2-roms BRA, 40 kvm

4. etg.

- 407 2-roms BRA, 40 kvm
- 408 2-roms BRA, 31 kvm
- 409 2-roms BRA, 31 kvm
- 410 3-roms BRA, 59 kvm
- 411 2-roms BRA, 31 kvm
- 412 2-roms BRA, 31 kvm
- 413 2-roms BRA, 31 kvm
- 414 3-roms BRA, 59 kvm
- 415 2-roms BRA, 31 kvm
- 416 2-roms BRA, 40 kvm

2. etg.

- 216 2-roms BRA, 40 kvm
- 217 2-roms BRA, 31 kvm
- 218 2-roms BRA, 40 kvm
- 201 2-roms BRA, 40 kvm
- 202 2-roms BRA, 31 kvm
- 203 2-roms BRA, 31 kvm
- 204 2-roms BRA, 40 kvm
- 205 2-roms BRA, 40 kvm
- 206 2-roms BRA, 31 kvm
- 207 2-roms BRA, 40 kvm

3. etg.

- 316 2-roms BRA, 40 kvm
- 317 2-roms BRA, 31 kvm
- 318 2-roms BRA, 40 kvm
- 301 2-roms BRA, 40 kvm
- 302 2-roms BRA, 31 kvm
- 303 2-roms BRA, 31 kvm
- 304 2-roms BRA, 40 kvm
- 305 2-roms BRA, 40 kvm
- 306 2-roms BRA, 31 kvm
- 307 2-roms BRA, 40 kvm

4. etg.

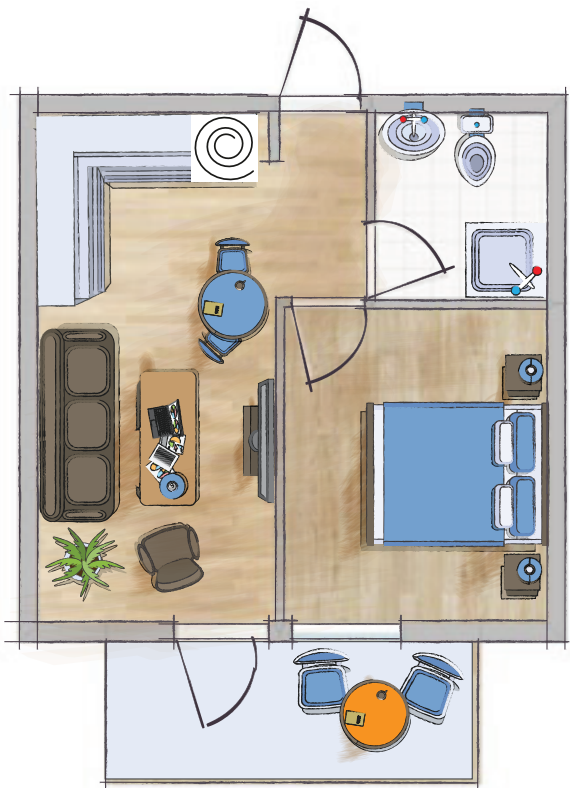
- 416 2-roms BRA, 40 kvm
- 417 2-roms BRA, 31 kvm
- 418 2-roms BRA, 40 kvm
- 401 2-roms BRA, 40 kvm
- 402 2-roms BRA, 31 kvm
- 403 2-roms BRA, 31 kvm
- 404 2-roms BRA, 40 kvm
- 405 2-roms BRA, 40 kvm
- 406 2-roms BRA, 31 kvm
- 407 2-roms BRA, 40 kvm

2-roms

BRA: 31 kvm
Stort nok
for to gode
venner.

Gjelder
leil.nr.

202/302/402
203/303/403
206/306/406
208/308/408
209/309/409
211/311/411
212/312/412
213/313/413
215/315/415
217/317/417



2-roms

BRA: 40 kvm
Egen
kjøkkenkrok

Gjelder
leil.nr.

201/301/401
204/304/404
205/305/405
218/318/418



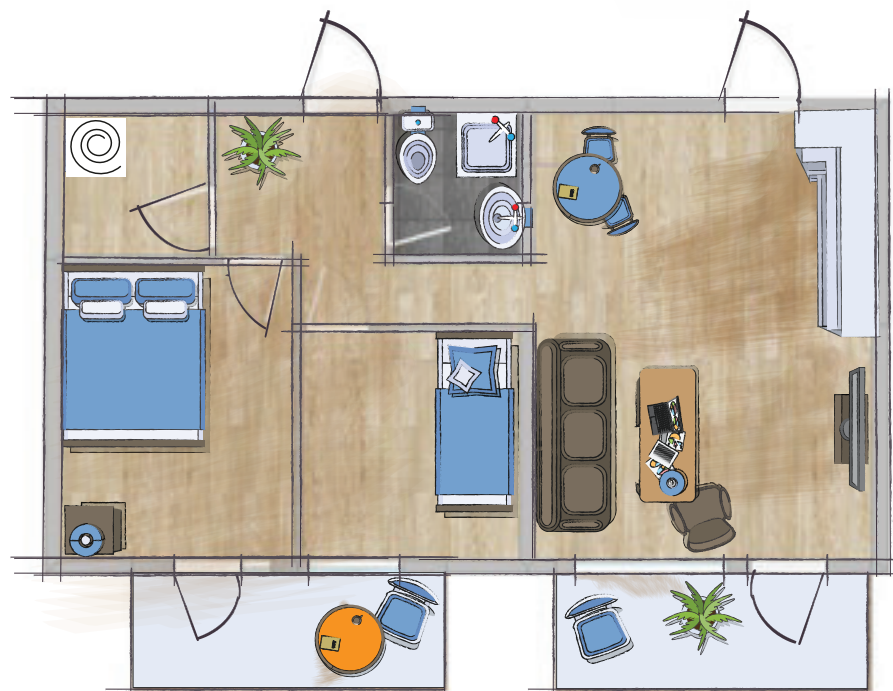
3-roms

BRA: 59 kvm

To soverom.
Én balkong
fra soverom
og én fra stue.
Bod inne i
leiligheten.

Gjelder
leil.nr.

210/310/410
214/314/414



Ende- leilighet 2-roms

BRA: 40 kvm

Spennende
planløsning
med lys fra
tre sider.

Gjelder
leil.nr.

207/307/407
216/316/416

Fakta om eiendommen

Adresse med betegnelse

Grooseveien 64, Gnr.200 Bnr.671 Snr.1 i Grimstad kommune

Selger

Groos Bolig AS

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Beliggenhet

Sentralt i Grimstad med Groos som nærmeste nabo, 5-7 min å gå til UIA og en fin sykkel tur, kun ca 2 km til Grimstad Sentrum. Groos er meget populært med flotte badestrender og svaberg, turmuligheter, store gressarealer, lekeplass, sommerrestaurant og strandvolleyballbane.

Adkomst

Følg Vesterled fra sentrum og ta til venstre ut Grooseveien. Kjør utover og leilighetsbygget ligger på høyre hånd rett vis å vis Groos.

Boligtype

Leilighet

Eierform

Eierseksjon

Byggeår

1974 ifølge Grimstad kommune.

Bygninger og byggemåte

Leilighetsbygg fra 1974 som i 2018 fikk nye balkonger og balkongdører. Leilighetene planlegges innvendig oppgradert iht vedlagte beskrivelse, bortsett fra de enheter der det inngås avtale om at oppussing ikke skal gjennomføres av selger.

Det foreligger tilstandsrapport for bygget datert 24.08.2017, utført av takstmann Erik Sørensen, se vedlegg.

Arealer med beskrivelse

Takstmann har foretatt aremåling på leilighetene, se vedlegg i prospektet.

Gjør oppmerksom på at arealmåling er foretatt slik leilighetene står i dag, dvs ikke oppgradert.

Avik kan komme etter oppgradering.

Visningsleilighet HO413 er oppmålt etter oppgradering.

Innhold

Forskjellige typer leiligheter er tilgjengelig i bygget.

Se plantegninger på hver leilighet.

Alle leilighetene vil få en bod i 1. etasje. Bodens størrelse varierer, men har god plass til oppbevaring av dekk, skiutstyr, mv.

Alle leilighetene i 2, 3. og 4. etasje vil få egen balkong med ny balkongdør. Leilighetene med 2 soverom, vil få 2 balkonger. Balkongene ble montert i 2018.

Presiserer at leilighetene i 1. etasje vil få bruksrett til uteplass i forkant av leilighetene.

Standard

Leilighetene vil få oppussede overflater og utstyr og vil fremstå som lyse og delikate. Rominndeling vil hovedsakelig følge de opprinnelige tegningene. Se vedlagte tegninger for hver leilighetstype.

Byggebekrivelse som beskriver materialvalg ved oppussing følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er mulighet for å kjøpe leiligheten som den står, uten oppussing, inkl balkong. Dette gir en prisreduksjon.

Diverse

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte enheter.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette før bindende avtale inngås.

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, og det fremkommer da elementer som ikke inngår i den kontraktsmessige leveranse. Boligene overleveres i byggrengjort stand.

Parkering

På felles parkeringsplass på sameiets grunn er det satt av plass for 1 bil per bolig.

Oppvarming

Elektrisk.

Varmekabler på bad.

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

Tomt

Eierform: Eiet tomt

Opparbeidede fellesområder. Fellesområdet vil være opparbeidet innen juli 2019.

Regnskap og vedtekter

Seksjonering og vedtekter følger som vedlegg til salgsoppgaven. For kopi av budsjett, ta kontakt med Groos Bolig AS.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest på bygget datert 24.08.1972, samt ferdigattest på bruksendring til leiligheter datert 07.12.2015.

Reguleringsplan

Reguleringsformål: Bolig

Reguleringsplan: Grooseveien 64, vedtatt 06.06.2014

Merknader: Planen er regulert i to plan (garasjekjeller) se vedlegg.

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og uteopp-holdsareal iht plan Sia Grooseveien 64 datert 08.08.2013, sist revidert 08.04.2014. Underetasje/område under bakken er regulert til garasjeanlegg og delvis kombinert bebyggelse og anleggsformål i egen plan datert 08.08.2013, sist revidert 18.12.2013. Tomten for sameiet/Grooseveien 64 har i følge reguleringsplanen åpning for ny boligbebyggelse i tillegg til eksisterende bebyggelse som selger forbeholder seg rettigheter til å utvikle iht planen, og kjøper kan ikke motsette seg slik utvikling og forplikter seg til skriftlig samtykke ved inngåelse av avtale om kjøp av boligseksjon i Grooseveien 64. Reguleringskart følger vedlagt.

Vei / Vann / Avløp

Offentlig vei, vann og avløp

Heftelser / Servitutter

Heftelser som følger eiendommen:

1972/3191-2/37 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 23.08.1972

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

OVERFØRT FRA: 0904-200/671

Gjelder denne registerenheten med flere

2016/933468-1/200 SEKSJONERING TINGLYST 12.10.2016

SNR: 1

FORMÅL: Bolig

TILLEGSEDEL: Bygning

SAMEIEBRØK: 120/2595

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at grunnboken nå er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritet pant der hvor det er tinglyste servitutter, eller andre heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning.

Boligsalgsrapport

Se tilstandsrapport på bygget fra Erik Sørensen

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler boligkjøperforsikring fra Help Forsikring AS. Dette er en rettshjelpsforsikring, som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen inkluderer skadetakst, og har ingen egenandel.

Energiattest

Selger er ansvarlig for å energimerke leilighetene før overtakelse.

Formues verdi

Ikke fastsatt

Omkostninger

Priser: Se prisliste.

Kjøpers totale kostnader:

Dokumentavgift: 2,5 % av kjøpesummen

Tinglysningsgebyr skjøte: kr. 525,-

Tinglysningsgebyr pr. pantedokument kr. 525,-

Boligkjøperforsikring (valgfritt): kr. 6500,-

Offentlige avgifter

Kr. 5 233,-. Fordelt på 12 terminer.

Felleskostnader

Felleskostnadene er beregnet til kr. 35 pr. kvm BTA.

Felleskostnader inkluderer: Strøm i leilighet, strøm i felles areal, forsikring av bygget, renhold, snøbrøyting, Tv og Internett fra Canal Digital.

Kommunale avgifter ca. kr. 440 pr. mnd kommer i tillegg til felleskostnader.

Det er Groos Bolig AS som er forretningsfører.

Utleiemulighet

Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne.

Overtakelse

Etter avtale

Visning

Som annonsert eller etter avtale med Jan Erik Groos, Tlf: 416 59 000

Lovverk

For seksjoner som kjøpes med avtale om oppussing gjelder avhendingslovens bestemmelser fullt ut. I forbindelse med mangels vurderingen vises det til Avhendingslova §§3-7 og 3-8.

For seksjoner som kjøpes uten avtale om oppussing eller det inngås avtale om kjøp først etter oppussing er gjennomført gjelder følgende vilkår: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9:

«Endå egedomen er selt som han er» eller med liknande allment atterhald, har egedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers.

Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgiving.

Finansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 09200, for et uforpliktende tilbud.

Produksjonsdato

06.06.2019

Groos Bolig AS

Org. Nr: 915602975

E-post: Post@groos.as

Styreleder: Jan Erik Groos,
Tlf 416 59 000

E-post: Jan.Erik@Groos.net

Prospekt og vedlegg

Denne salgsoppgaveteksten, med tilhørende vedlegg, må gjennomgås før budgivning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.



GROOSHAVEN - BYGNINGSMESSIGE
BESKRIVELSER

Utvendig / Bærende konstruksjon

Takverket

Bygningen har flatt tak med relativt ny tekking med asfalt takpapp og dreneringssystem via flere nedløp gjennom bygget.

Ytterveggen

Ytterveggene består av betong, teglstein og isolert reisverk. Alle leiligheter som bestilles ferdig oppusset vil få innforede vegger med ny brann- og varmeisolasjon.

Vinduer

Vinduene består av relativt nye PVC vinduer med 2 og 3 lags glass.

Balkongdører

Balkongdørene er byttet til PVC dører i 2017. Alle leilighetene i 2, 3 og 4 etasje vil få egen balkong med ny balkongdør. Planen er å bygge balkongene og montere nye balkongdører i 2018.

Balkonger

Alle leilighetene i 2, 3 og 4 etasje vil få egen balkong med ny balkongdør. Leilighetene med 2 soverom (3-roms), vil få to balkonger. Planen er å bygge de nye balkongene og montere nye balkongdører i 2018.

Etasjeskiller

Etasjeskillene er utført i betong.

Metallarbeider

Alle utvendige stålkonstruksjoner er i metall med korrosjonsbeskyttelse, galvanisert, malt eller sprøytet med pulverlakkert overflate.

Fellesarealer

Svalgang / trapper

Gulv

Steingulv/betong i svalgang og trapper. Belegg i innvendige ganger.

Vegger

Malt teglstein

Rekkverk i trapper

Pulvergalvanisert stål, rustfritt.

Trappene

Trappene er utført i stein og betong

Heis

Det er ikke heis i bygget

Boder

Alle leilighetene vil få en bod hver i 1 etasje i bygget. Bodens størrelse varierer noe, men det er god plass til vinterdekk etc. Det er lys, men ikke strømuttak i bodene.

Vaskeri

Det er et rom i 1 etasje med vaskemaskiner beregnet for vask av tøy for de som ikke har egen vaskemaskin i leiligheten. Alle leilighetene skal på sikt ha egen vaskemaskin.

Parkering

Rett til parkering kan avtales. Parkeringsplassene er ikke merket. I forbindelse med omregulering av eiendommen og tilknyttede tomter er planen å opparbeide/flytte flest mulig parkeringsplasser bak bygget mot vest, og opparbeide uteareal foran bygget med mer grøntareal, tilrettelagt for lek, opphold og felles bruk.

Leilighetene:

Himling

Oppussede leiligheter: Himlingen er foret ned, isolert, nytt elektrisk med spotlights og kledd med gipsplater.

Uoppussede leiligheter: Pusset sementhimling.

Innvendige vegger

Mellom leilighetene og brannseksjonene er delt med betongvegger.

Delevegger i leilighetene er bygget opp av kombinasjon teglstein / betong og vanlig reisverk i tre.

Merknad fra tiltakshaver:

- 1. Bygningen har blitt drenert mot vestre grunnmur i 2018/2019
- 2. Det er lagt nytt tak på hele bygget i 2020.

Dører

Alle inngangsdørene er byttet i 2017 og består av ståldør med brannsikkerhet over 90 min.

Oppussede leiligheter: Har nye dører til soverom og bad.

Uoppussede leiligheter: Har dører til soverom og bad av eldre årgang(1980/1990).

Dører til entredør og hovedinngang

Alle leiligheter får 2 sett nøkler til hovedinngangsdør og 2 sett nøkler til leilighetens entredør.

Innredning

Kjøkkeninnredning

Oppussede leiligheter: Har nye kjøkkeninnredninger levert hvitmalt inkludert hvitevarer (Komfyr, avtrekksvifte, vaskemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap med frys.)

Uoppussede leiligheter: Leveres «as is» med kjøkkeninnredning uten hvitevarer.

Fliser, bad/wc

Oppussede leiligheter: Har nytt gulv med varmekabel, nye fliser på gulv og vegg, samt ny toalett og servant.

Uoppussede leiligheter: Leveres «as is» med fliser/belegg, wc og servant som vist.

Elektrisk, bad/wc

Oppussede leiligheter: Har nytt elektrisk, gulv med varmekabel, downlights, bryter og stikkontakt til føn/ barbermaskin.

Uoppussede leiligheter: Leveres «as is» med lys/stikkontakt som vist

Gulv

Oppussede leiligheter:

Stue, kjøkken og soverom: Parkett etter nærmere avtale

Bad: Flislagt eller etter nærmere avtale

Uoppussede leiligheter:

Stue, kjøkken og soverom: Belegg som vist

Bad: Flislagt som vist

Listverk

Oppussede leiligheter: Stue, kjøkken, bad og soverom: Hvitmalte lister på gulv, rundt vindu og dører.

Hvitmalt eller listefritt mot tak.

Uoppussede leiligheter: Lister som vist.

Bod

Det blir levert med en enkel bod til hver leilighet. Bod er delt med enkelt reisverk, kledd på en side. Gulv: Betong eller beleg (som vist).

Tekniske installasjoner:

Ventilasjonsopplegg

Det er utsug til sentral ventilasjon. Utrekksventil fra kjøkkenvifte er/skal føres ut på yttervegg.

Oppvarming

Det er elektrisk oppvarming via varmekabel/varmeovn.

Varmt vann

Varmt vann leveres via fellesanlegg.

Kabel TV/Fiber

Alle leilighetene er koplet på Canal Digital fiber og kabel TV. Det er installert egen router/uttak pr leilighet. Dette er en svært rimelig løsning alle er forpliktet til å benytte.

Kjøkken

Tilkopling til oppvaskmaskin, vaskemaskin og kjøkkenbatteri(gjelder nye leiligheter).

Strøm

Strømutgiftene til fellesareal og hver leilighet fordeles etter antall kvadratmeter, og er en svært rimelig løsning, og fordeles og avregnes som fellesutgifter.

Ringeklokker/porttelefon

Ikke etablert/videreført

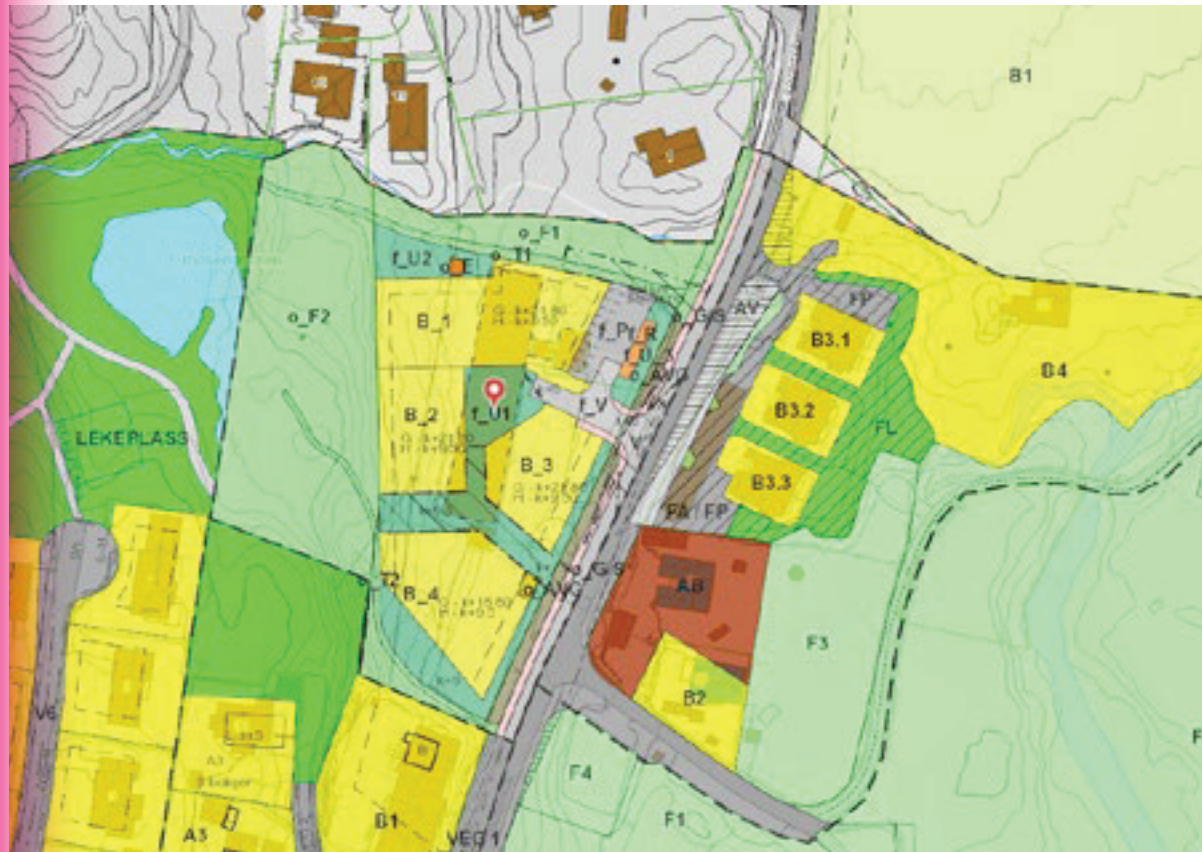
Felles- og utvendig belysning

Det er montert LED-lamper i de fleste fellesarealer, trapperom og ganger. Det er noen utvendige lamper og det er montert en lampe pr bod.

Diverse:

Det er tilrettelagt for felles skilting og leveres 1 postkasse pr leilighet. Postkassene er samlokalisert i hovedinngang syd.

Utsnitt gjeldende reguleringsplan m/bestemmelser:



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GROOSEVEIEN 64 GRIMSTAD KOMMUNE

Reguleringsplanen består av disse bestemmelser + 1 plankart for bebyggelse datert 08.08.2013
og 1 plankart for parkeringskjeller datert 08.08.2013.
Revidert etter vedtak i kommunestyret 06.06.2014

VEDTATT I KOMMUNESTYRET 19.05 2014

Revidert etter offentlig høring 08.04.2014 Revidert etter 1.gangs behandling 18.12.2013

Grooshaven

§1 GENERELT

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

§2 FELLESBESTEMMELSER

§2.1. Parkeringskrav (PBL § 12-7 nr 7)

§2.1.1. Det skal avsettes biloppstillingsplass pr. boenhet i fellesanlegg i kjeller i tråd med gjeldende kommuneplan 2011-2023. Dette skal inkludere gjesteparkering som er utendørs.

§2.1.2. Det skal avsettes 1 oppstillingsplass for sykkel pr. boenhet. Denne kan være i fellesanlegg i kjeller.

§2.2. Støy (PBL § 12-7 nr 12)

§2.2.1. Det skal i byggesøknad redegjøres for tilstrekkelige støyreducerende tiltak på fasader og uteplasser for å ivareta kravene i NS 8175.

§2.3. Forurensning/utslipp til Støyterbekken (pbl §12-7, nr. 3)

§2.3.1. Ved søknad om tiltak skal det avklares om tiltaket vil medføre fare for utslipp til Støyterbekken Dette gjelder også for arbeider i grunnen og utskifting av masser i anleggsperioden. Dokumentasjon og iverksetting av tiltak (tiltaksplan) skal avklares med kommunen.

§2.4. Universell utforming

§2.4.1. 30 % av boenhetene og uteområdet skal være universelt utformet.

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§3.1. Grad av utnyttning

§3.1.1. B_1: Maksimal bebygd areal (BYA) til 60 %
§3.1.2. B_2: Maksimal bebygd areal (BYA) til 63 %
§3.1.3. B_3: Maksimal bebygd areal (BYA) til 53 %
§3.1.4. B_4: Maksimal bebygd areal (BYA) til 55 %
§3.1.5. B/P_1: Maksimal bruksareal bebygd areal (BYA) til 65 %
§3.1.6. B/P_2: Maksimal bruksareal bebygd areal (BYA) til 60 %

§3.2. Krav til uteoppholdsareal

§3.2.1. For hver boenhet skal det avsettes uteoppholdsareal i henhold til kommunens vedtekter pr 27.10. 2008 nr. 1243.

§3.2.2. o_F2 skal kunne medberegnes i arealberegningen for uteoppholdsareal for B_1 - B_4.

§3.3. Byggegrense

§3.3.1. Der ingen byggegrense er vist, er byggegrense sammenfallende med formålsgrense.

§3.3.2. Det tillates utkragede balkonger inntil 1,0 m utenfor byggegrensen.

§3.4. Høyder

§3.4.1. Bygningenes maksimale høyde er satt til kote +21,80 for B_1, +21,80 for B_2, +21,80 B_3 og +18,80 for B_4.

§3.4.2. Bygningenes hovedetasje er satt til kote +9,5

§3.4.3. Bygningenes underetasje/kjeller er satt til kote +6,5.

§3.4.4. Terrenget innenfor uteoppholdsarealet f_U1, skal ligge mellom kote +9,5 – 8,0.

§3.4.5. Tilpasninger og justeringer mot gang- og sykkelvei, ved overganger mot terreng, langs fasader og ved innganger tillates.

§3.5. Byggeområde for leilighetsbygg, B_1

§3.5.1. Innenfor planområdet skal det oppføres leiligheter.

§3.5.2. 3 og 4. etasje skal være tilbaketrukket minimum 4 meter pr. etasje mot Grooseveien.

§3.6. Byggeområde for leilighetsbygg, B_2

§3.6.1. Innenfor planområdet skal det oppføres leiligheter.

§3.6.2. 3 og 4. etasje skal være tilbaketrukket minimum 6 meter pr. etasje fra syd mot nord.

§3.7. Byggeområde for leilighetsbygg, B_3

§3.7.1. Innenfor planområdet skal det oppføres leiligheter.

§3.7.2. 3 og 4. etasje skal være tilbaketrukket minimum 2 meter pr. etasje mot Grooseveien

og 4 etasje minimum 4 meter fra syd mot nord.

§3.8. Byggeområde for leilighetsbygg, B_4

§3.8.1. Innenfor planområdet skal det oppføres leiligheter.

§3.8.2. 3. etasje skal være tilbaketrukket minimum 3 meter mot Grooseveien og minimum 1,5 meter mot sør og nord.

§3.9. Kombinert formål bolig og parkering, B/P_1-B/P_2

§3.9.1. Innenfor formålet er det tillatt å etablere leiligheter på bakkeplan eller utnytte arealet som en del av garasjeanlegget.

§3.9.2. Alle underetasjer skal ha et annen material enn byggets hovedvolum.

§3.10. Garasjeanlegg for bolig, GB

§3.10.1. Det skal etableres et parkeringsanlegg på bakkenivå for B_1 – B_4.

§3.11. Uteoppholdsarealer, f_U1 – U3.

§3.11.1. f_U1 – U3 skal være felles for alle boligene i B_1- B_4.

§3.11.2. Det tillates å opprette luftsjakter til parkeringskjeller innenfor f_U1.

§3.11.3. Adkomst til trafo skal kunne skje over f_U2.

§3.11.4. Det skal plasseres en sandlekeplass innenfor f_U1. Sandlekeplass skal ha et areal på minimum 50 m2.

§3.12. Tekniske installasjoner

§3.12.1. Tekniske installasjoner på tak tillates, inntil 1,5 meter over maksimal takhøyde. §3.12.2. Tekniske installasjoner skal i størst mulig grad samles og innebygges.

§3.12.3. Tekniske installasjoner skal ikke overstige 20 % av takets totale areal.

§3.12.4. Det er tillatt å etablere et rekkverk langs ytterkant av tak der det skal være terrasser.

§3.13. Estetiske forhold (pbl § 12-7 nr 1)

§3.13.1. Fargesetting, form og materialbruk på nybygget skal være varierende slik at fasadeuttrykket blir varierende.

§3.13.2. Øvre etasje i alle bygg skal ha en mørkere farge enn resterende bygg.

§3.13.3. Byggets fasader skal ha farge- og materialvariasjon, minimum to forskjellige farger.

Dette skal redegjøres for og godkjennes i forbindelse med søknad om rammetillatelse. §3.13.4. Nybygget skal ha flatt tak. Alle takflater skal være i en mørk farge.

§3.14. Terrengtilpasning (pbl §12-7, nr.1)

§3.14.1. Byggeområdenes planeringsnivå fremgår av plankartet og gjelder innenfor angitte byggegrenser eller regulerte høyder. Mindre justering av planeringsnivå mht. avrenning og tilpasning til omkringliggende terreng i randsonen, tillates.

§3.14.2. Fyllinger skal arronderes som naturlig terreng og nødvendig støttemurer skal utformes i naturstein.

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

§4.1. Teknisk plan

§4.1.1. Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp samt håndtering av overvann, skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

§4.1.2. Tekniske planer for nytt kryss skal være godkjent av Statens Vegvesen.

§4.2. Teknisk infrastruktur

(PBL § 12-7 nr. 1 og 4)

§4.2.1. All teknisk infrastruktur som EL- forsyning, tele, bredbånd m.m. skal legges som jordkabel i bakken.

§4.2.2. Innenfor formålene B_1-B_4 og f_U1-2 skal eksisterende luftspenn fjernes og legges om i jordkabel i bakken.

§4.3. Avfallshåndtering, f_R

§4.3.1 Avhentsgssted for avfall er innenfor området f_R – renovasjonsanlegg, hvor det skal etableres nedsenkede avfallscontainere. f_R er felles for bebyggelsen innenfor planområdet.

§4.4. Avkjørsel (pbl §12-7, nr. 1)

§4.4.1. Det tillates avkjørsel fra Grooseveien som vist på plankartet. Utforming av kryss og frisikt skal godkjennes av Statens vegvesen.

§4.4.2. Avkjørsel til felles parkeringskjeller er vist med pil på plankartet.

§4.5. Parkeringsplasser over bakken (f_P)

§4.5.1. Det skal etableres gjesteparkering over bakken i tilknytning til hovedinngangen til leilighetene.

§4.5.2. Parkeringsplasser for bevegelseshemmede skal etableres i tilknytning til bebyggelsen, nærmest mulig inngangene.

§4.5.3. Det skal etableres sykkelparkering over bakken i tilknytning til parkeringsområdet.

§4.6. Annen veggrunn, o_AVG

§4.6.1. Arealet skal opparbeides som et grøntområde og være en buffer mellom Grooseveien og byggeområdene.

§5 GRØNNSTRUKTUR

PBL § 12-5, nr. 3

§5.1. Turvei o_T1, (PBL § 12-7 nr 4)

§5.1.1. Eksisterende turvei skal opprettholdes med gruset overflate. Det skal være tillatt å benytte turveien som adkomst til eksisterende trafo.

§5.2. Turvei o_T2, (PBL § 12-7 nr 4)

§5.2.1. Det skal etableres en tursti på terreng. Stien skal tilpasses terrenget og være maks 1 meter bred.

§5.3. Friområde o_F1

§5.3.1. Friområdet skal være buffer mellom byggeområdet, turveien og bekkeløpet. Naturlig kantvegetasjon til Støyterbekken skal ivaretas i henhold til vannressursloven § 11.

§5.4. Friområde o_F2

§5.4.1. Innenfor friområdet o_F1 og o_F2 skal det utarbeides en utomhusplan som viser alle tiltak.

§5.4.2. Planen skal godkjennes av planmyndighet, og være utarbeidet i tråd med kommunale vedtekter for uteoppholdsareal i Grimstad kommune.

§5.4.3. Lekeplass som skal etableres innenfor o_F2 skal inngå i som en del av arealkravet til uteoppholdsareal for B_1 – B_4.

§5.4.4. Det tillates ikke bruk av fremmede, uønskede arter svartelistet med høy eller svært høy risiko i utomhusplanen.

§6 HENSYNSSONER PBL § 12-6

§6.1. Frisiktsone ved vei, H140

§6.1.1. Innenfor frisiktsonen skal terreng planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

§6.2. Hensynssone brannadkomst, H410

§6.2.1. Det skal legges til rette for adkomst og oppstillingsplasser for brannbil.

§7 REKKEFØLGE-BESTEMMELSER PBL § 12-7, nr. 10

§7.1. Tillatelser

§7.1.1. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent utomhusplan for friområdet o_F1 og o_F2, private byggeområder og fellesområder, som viser hvordan lekeplass, ubebygdet areal og felles uteoppholdsareal skal opparbeides. Utomhusplanen skal sikre høy standard på arealene og lekeapparatene i o_F2. Området skal utstyres med benker og lekeapparater av god kvalitet og skal kunne benyttes av ulike aldersgrupper.

§7.1.2. Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal Statens vegvesen ha godkjent byggeplanene for nytt kryssområde.

§7.1.3. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge tekniske planer for vann og avløp, inkl. overvannshåndtering.

§7.1.4. Før det gis igangsettingstillatelse av nye boliger i B_1 – B_4, skal o_F1 og o_F2 være ferdig opparbeidet i samsvar med utomhusplan.

§7.1.5. Før det kan gis brukstillatelse til nye bolig i B1 – B_4, skal det i samråd med kommunen avklares at tilstrekkelig lekeareal i o_F2 er ferdig opparbeidet for offentligheten.

§7.1.6. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før demningen til Groosedammen er sikret mot utglidning/sprekkdannelse.

§7.1.7. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse, skal det foreligge utredning om alternative energiløsninger basert på fornybar energi jfr. Kommuneplanens bestemmelse §1.3e.

Tilstandsrapport



Grooseveien 64
4879 GRIMSTAD
Gnr. 200 Bnr. 671
0904 Grimstad kommune

Byggeår 1974

Tomteareal

0 m²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller besøk <http://takstverifisering.nito.no>

Oppdragsnr.	429 134
Befaringsdato	15.08.2017
Rapportdato	24.08.2017
Rapportansvarlig	Erik Sørensen AS Takstingeniør: Erik Sørensen Lindtveit 35, 4821 RYKENE Tlf: 90 63 51 60 E-post: post@eriksorensen.no

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante for eiendommen. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning for eiendommen.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller unikt informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av NITO Takst og er utført i henhold til NITO's instruksur.

Om takstingeniøren

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsrapport, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra NITO Takst utføre en Tilstandsrapport.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (byggningsdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av sne eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av byggningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

- Bruk av stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av byggningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte byggningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en byggningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

Stikktagninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en byggningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvisenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

NITO Takst

– tryggere eiendomshandel

Tilstandsrapport

Taktekking

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Taket er tekkt med papp i fra ca 2010/11, har vanlig grad av elde og slitasje. Undertak består av plater.

Levetid

Normal levetid for papptekking er 10 til 30 år.

Renner, nedløp og beslag

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Beskrivelse

Beslag over tak virker ok på utforming, har vanlig elde.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Beskrivelse

Balkonger pr. i dag er med betongdekke og her skal monteres balkonger til samtlige leiligheter og de i 1. etasje egen platting. Nåværende terrasser skal renoveres med nye rekker. Avløp fra dekke er ledet ut i det uten nedløp.

Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feiluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Beskrivelse

Oppvarming er strøm.

Etasjeskillere

TG 1

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

Etasjeskillere er i betong.

Rom under terreng

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

Beskrivelse

Litt fukt målt i betonggulv og bunnen av yttervegger i mur til 1. etasje side vest ende nord, hvor mur utvendig er tilbakefylt.

Vurdering

Er relatert til utvendig drenering.

Bad - Bad/vaskerom

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Felles vaskerom, dusjrom og badstue trenger oppgradering pga. alder.

Innvendige overflater

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Ingen inspeksjon utført mht. lyd og brannskille mellom boenhetene, pga. dette vil kreve inngrep i konstruksjonen.

NITO Takst

– tryggere eiendomshandel

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkshøyder er også vurdert.

Beskrivelse

Trapper er av type repo.

VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

Rør er i plast, kobber og soil.

Div. VVS beredere i 1. etasje.
Anbefaler eventuelt en nærmere sjekk av fagkyndige.

Levetid

Normal levetid for bereder er 15 til 25 år.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringskap montert i tekn. rom og i tillegg div. sikringskap. Ingen måler i den enkelte leiligheten. Deler er nå byttet ut den senere tid.
Anbefaler eventuelt en nærmere sjekk av fagkyndige.

Terrengforhold

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Beskrivelse

Terrengtet er forholdsvis flatt rundt bygningen, mangler fall ut i fra mur. Tomt skråner mot øst, vil medføre noe overflatevann mot murens side vest.

VEDTEKTER
for
Grooshaven Sameie i Grimstad kommune

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

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

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

Sameiet er i henhold til seksjoneringsbegjæringen spesifisert i tabellen under:

Seksjons Nr	Formål	Bolig Nr.	Etasje	Leilighet/ Ca. BRA m²	Sameiebrok
1	Bolig		Under etasje	120,4 m²	120/2594
2	Bolig		Under etasje	68,4 m²	68/2594
3	Bolig		Under etasje	68,4 m²	68/2594
4	Bolig		Under etasje	34,2 m²	34/2594
5	Bolig		Under etasje	67,2 m²	67/2594
6	Bolig		1. etasje	40,95 m²	41/2594
7	Bolig		1. etasje	34,2 m²	34/2594
8	Bolig		1. etasje	34,2 m²	34/2594
9	Bolig		1. etasje	42,75 m²	43/2594
10	Bolig		1. etasje	62,7 m²	63/2594
11	Bolig		1. etasje	42,75 m²	43/2594
12	Bolig		1. etasje	34,2 m²	34/2594
13	Bolig		1. etasje	34,2 m²	34/2594
14	Bolig		1. etasje	34,2 m²	34/2594
15	Bolig		1. etasje	34,2 m²	34/2594
16	Bolig		1. etasje	34,2 m²	34/2594
17	Bolig		1. etasje	42,75 m²	43/2594
18	Bolig		1. etasje	62,7 m²	63/2594
19	Bolig		1. etasje	42,75 m²	43/2594
20	Bolig		1. etasje	34,2 m²	34/2594
21	Bolig		1. etasje	34,2 m²	34/2594
22	Bolig		1. etasje	34,2 m²	34/2594
23	Bolig		1. etasje	40,95 m²	41/2594
24	Bolig		2. etasje	40,95 m²	41/2594
25	Bolig		2. etasje	34,2 m²	34/2594
26	Bolig		2. etasje	34,2 m²	34/2594
	Formål	Bolig	Etasje	Leilighet/	Sameiebrok

		Nr.		Ca. BRA m²	
27	Bolig		2. etasje	42,75 m²	43/2594
28	Bolig		2. etasje	62,7 m²	63/2594
29	Bolig		2. etasje	42,75 m²	43/2594
30	Bolig		2. etasje	34,2 m²	34/2594
31	Bolig		2. etasje	34,2 m²	34/2594
32	Bolig		2. etasje	34,2 m²	34/2594
33	Bolig		2. etasje	34,2 m²	34/2594
34	Bolig		2. etasje	34,2 m²	34/2594
35	Bolig		2. etasje	42,75 m²	43/2594
36	Bolig		2. etasje	62,7 m²	63/2594
37	Bolig		2. etasje	42,75 m²	43/2594
38	Bolig		2. etasje	34,2 m²	34/2594
39	Bolig		2. etasje	34,2 m²	34/2594
40	Bolig		2. etasje	34,2 m²	34/2594
41	Bolig		2. etasje	40,95 m²	41/2594
42	Bolig		3. etasje	40,95 m²	41/2594
43	Bolig		3. etasje	34,2 m²	34/2594
44	Bolig		3. etasje	34,2 m²	34/2594
45	Bolig		3. etasje	42,75 m²	43/2594
46	Bolig		3. etasje	62,7 m²	63/2594
47	Bolig		3. etasje	42,75 m²	43/2594
48	Bolig		3. etasje	34,2 m²	34/2594
49	Bolig		3. etasje	34,2 m²	34/2594
50	Bolig		3. etasje	34,2 m²	34/2594
51	Bolig		3. etasje	34,2 m²	34/2594
52	Bolig		3. etasje	34,2 m²	34/2594
53	Bolig		3. etasje	42,75 m²	43/2594
54	Bolig		3. etasje	62,7 m²	63/2594
55	Bolig		3. etasje	42,75 m²	43/2594
56	Bolig		3. etasje	34,2 m²	34/2594
57	Bolig		3. etasje	34,2 m²	34/2594
58	Bolig		3. etasje	34,2 m²	34/2594
59	Bolig		3. etasje	40,95 m²	41/2594
60	Næring		Under etasje	76,93 m²	77/2594
Sum 60 stk					2594/2594

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

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

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

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

§ 3 **Fellesskostnader**

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

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

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

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

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

§ 4 **Innvendig vedlikehold**

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

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

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

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

§ 5 **Registrering av sameiere**

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

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

§ 6 **Styret**

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

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

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

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

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

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

§ 7 **Styrets kompetanse**

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

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

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

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

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

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

§ 8 **Sameiermøtet**

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

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

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

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

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

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

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

§ 9

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

§ 10

Sameiermøtets vedtak – stemmerett og beregning

Sameiermøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

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

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

§ 11

Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 12

Mislighold

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

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

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

§ 13

Fravikelse

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

§ 14

Erstatning

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

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

§ 15

Bygningsmessige arbeider

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

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

§ 16

Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

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

§ 17

Særskilte bestemmelser for næringsseksjonen

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

§ 18

Eksklusiv bruksrett

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

§ 19

Forholdet til lov om eierseksjoner

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

Grimstad den 0107 2018

Tom Albrigtsen
Styrets Leder

Jan Erik Groos
Styremedlem



**- Sommer
hele året.**



– Deilig å kunne spasere ned
til stranda. På Groøshaven har
vi nærhet til alt!

©Johnny Foss

Ta kontakt!

Groos Bolig AS

Styreleder: Jan Erik Groos,

Tlf 416 59 000

E-post: Jan.Erik@Groos.net

eie@groos.as

Grooshaven