

# Ravnåsen 20

## Moy

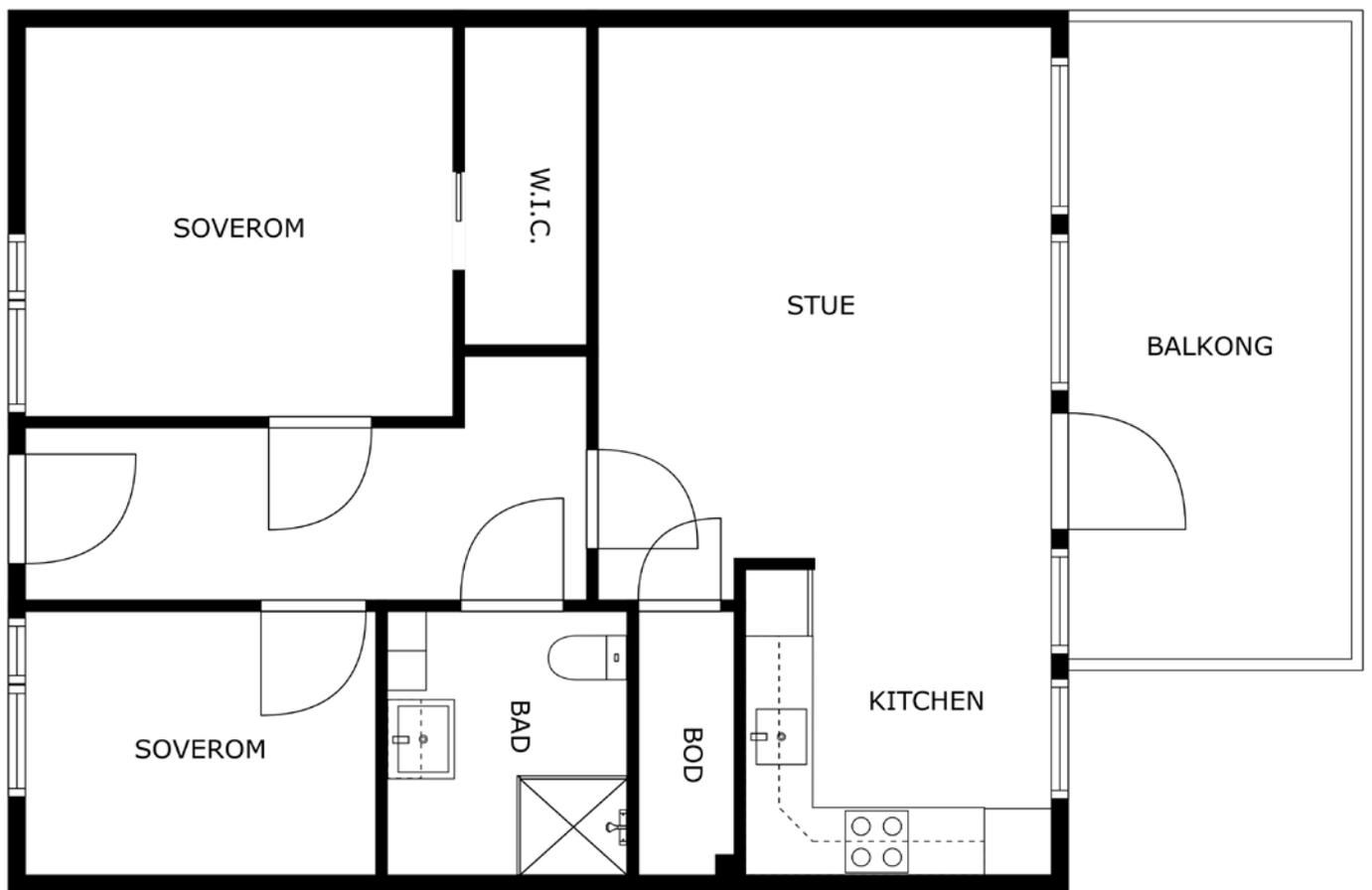


Prisantydning: **kr 2 245 000,-**



  
**SØRMEGLEREN**

sormeglere.no



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

# Helt ny, 3-roms leilighet med solrik og romslig balkong og garasjeplass. Mulig for 20 års avdragsfrihet.

## OMRÅDE

**Moy**

## ADRESSE

**Ravnåsen 20, 4885 GRIMSTAD**

## Prisantydning

**kr 2 245 000,-**

Fellesgjeld: **kr 1 645 000,-**

Omkostninger: **kr 20 272,-**

Totalpris: **kr 3 910 272,-**

Kommunale avgifter: **kr 6 965,- per år**

Fellesutgifter: **kr 12 278,-**



BRA-i: 70 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

BRA Total: 75 m<sup>2</sup>

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2024

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 4

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 615.3 m<sup>2</sup>

## Dajmi Irene Egenæs Birkedal

Eiendomsmegler - Avdelingsleder

**913 48 590**

**dajmi.birkedal@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Grimstad**

Storgaten 10, 4876 GRIMSTAD

37 25 70 00

sormegleren.no

## RAVNÅSEN 20

### OM BOLIGEN

#### Eiendommens betegnelse

Gnr. 47, bnr. 117, ideell andel 1/2, sameietype: realsameie  
i Grimstad kommune. Andelsnr. 10 i Moy Terrasse 2 Borettslag med orgnr. 934307003

#### Areal

BRA - i: 70 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA - b: 0 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 75 m<sup>2</sup>  
TBA: 13 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje  
BRA-i: 70 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

4. etasje  
13 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

#### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Andelseierne har rett til bruk av felleshus med trimrom, selskapslokale, gjestehybler mm.

#### Tomtetype

Eiet

#### Tomtestørrelse

615.3 m<sup>2</sup>

#### Tomtebeskrivelse

Felles, eiet tomt opparbeidet med asfalt og

#### Solforhold

Det er gode solforhold på balkongen fra formiddagen og hele dagen til ca 19-19:30 på sommerstid.

#### Beliggenhet

Meget barnevennlig og rolig beliggenhet i et nyere boligfelt på Vik.

Kort vei til barne- og ungdomsskole. Matbutikk og busstopp med gode bussforbindelser til Grimstad og Fevik/Arendal er like i nærheten. For øvrig er det kort vei til turområder og sykkelavstand til badestrender som Moysanden og ved Strand hotell.

**Adkomst**

Fra Grimstad sentrum følg Arendalsveien/rv 420 og ta til høyre inn på J. M. Uglands vei. I t-krysset ta til høyre mot Fevik. Ta så til venstre inn til Borgåsen og videre til venstre inn Ravnåsen.

**Bebyggelsen**

Eneboliger, rekkeboliger og leiligheter.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Vik/Grefstadvika

**Skolekrets**

Vik

**Offentlig kommunikasjon**

Buss

**Type takst**

Arealrapport

**Byggemåte**

Trekonstruksjon med etasjeskiller i betong.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

**Innhold**

Gang, 2 soverom, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og 2 boder.

**Standard**

Entre/gang: Gulv flis for øvrig parkett 1-stavs eik anerkjent kvalitet. Varmekabel med føler. Forøvrig vannbåren varme i gulv. Vegger sparklet og malt gips.

WC/bad: Fliser. Mosaikkfliser i dusjhjørne. Gulvvarme med føler. Fliser,

Bod: Parkett 1-stavs eik anerkjent kvalitet. Vegger sparklet og malt gips. Speil over vask med heldekkende servant og servantskap med skuffefronter i høyglans hvit. Høyskap i høyglanshvit. Dusjvegger med 90x90 med dører som slås opp begge veier. Veggmontert WC. Avløp for vask og sluk.

Hovedsoverom: Parkett 1-stavs eik anerkjent kvalitet. Vegger sparklet og malt gips.

Soverom: Parkett 1-stavs eik. Vegger sparklet og malt gips.

Stue/kjøkken: Parkett 1-stavs eik anerkjent kvalitet. Vegger sparklet og malt gips. Mellom kjøkken og overskap Fibo Trespo kitchen board. Integrerte hvitevarer bestående av koketopp, ventilator, oppvaskmaskin, kjøleskap og -fryseskap og stekeovn.

Balkong: Royalimpregnert gulv. Rekkverk med glass og trekledning i sidevegger.

Sportsbod: Støvbundet betong. Synlig reisverk med plater på utsiden, vegger kan også være betong.

Parkeringsanlegg 1.etg. Drenerende asfalt. Støybundet betong i hvit farge og eller trespiler mellom søylene.

**Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

**Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin

**Moderniseringer og påkostninger**

El.anlegg: 76.000,-

Kjøkken: 120.000

Bad: 7.800,-

Spesifikasjoner kan fås ved forespørsel.

**Modernisert/Påkostet år**  
2024

**TV/Internett/Bredbånd**  
Telia

**Parkering**

Det medfølger 1 stk p-plass i lukket anlegg samt 1 stk sportsbod.  
Parkering er klargjort for el-bil-lading med kabling. Andelseier må kjøpe tilkobling av elektriker.

**Forsikringsselskap**

If

**Polisnummer**

SP6088485

**Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at boligen er rengjort før visning, og at den ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.  
Leiligheten er ny og selger har ikke bodd i leiligheten.

**ENERGI**

**Oppvarming**

Vannbåren varme og varmekabler.

**Energikarakter**

B

**Energifarge**

Grønn

**BORETTLAGET/ØKONOMI**

**Kommunale avgifter**

Kr 6 965

**Info kommunale avgifter**

Dette faktureres gjennom felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

**Formuesverdi sekundær**

Kr 0

**Info formuesverdi**

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

**Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

## **BOENHETEN**

### **Felleskostnader inkluderer**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning  
Felleskostnader: Renter IN ordning  
Felleskostnader  
Tilleggsytelser: TV og Internett fra Telia  
Måler: Varmt tappevann Moy T. 2 Brl: Varmt tappevann ( 293 - 10)  
Energimåler Moy Terrasse 2 Brl: Energimåler ( 292 - 10)

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 12 278

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 1 645 000

### **Andel fellesgjeld år**

2025

### **Fellesgjeld pr. dato**

06.01.2025

### **Kommentar fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:  
Lånenummer: 297-001, DnB Bank ASA  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 06.01.2025: 5.5% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 160  
Saldo per 06.01.2025: 29 197 550  
Andel av saldo: 1 645 000  
Neste termin: 01.03.2025Neste avdrag: 01.03.2045 ( siste termin 01.12.2064 )  
Flytende renter  
Grunnlån, registrert som IN lån og kan innfris på termindato.  
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.03.2045 utgjøre ca kr 3 805,00 per måned for denne boligen hvis man velger 20 års avdragsfrihet.

### **Avdrag Fellesgjeld**

Kr 3 805

### **Rentekost. fellesgjeld**

Kr 7 533

## **BORETTSLAGET**

### **Borettslagsnavn**

Moy Terrasse 2 Borettslag

### **Organisasjonsnummer**

934307003

### **Andelsnummer**

10

### **Om borettslaget**

Borettslaget består av 16 leiligheter med felles parkeringsanlegg og sportsboder under. Det er heis og trapper i bygget. Alle andelseierne har tilgang til å leie felleshuset som man deler med tilsvarende borettslag på andre siden av fellesbygget. Her er festlokale med stort kjøkken, trimrom, hobbyrom og gjestehybel med bad. I tillegg stor felles terrasse.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 297-001, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.01.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 160

Saldo per 06.01.2025: 29 197 550

Andel av saldo: 1 645 000

Neste termin: 01.03.2025Neste avdrag: 01.03.2045 ( siste termin 01.12.2064 )

Flytende renter

Grunnlån, registrert som IN lån og kan innfris på termindato.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.03.2045 utgjøre ca kr 3 805,00 per måned for denne boligen

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld.

### **Forkjøpsrett**

Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget. Forkjøpsretten avklares etter aksept av bud. Se evt. borettslagets vedtekter for ytterligere informasjon. Frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldene er 20 dager fra borettslaget mottak melding om at andelen har skiftet eier.

### **Regnskap/budsjett**

Budsjett ligger i innkallingen, det har kun vært i drift i 2 måneder da borettslaget er nyetablert.

### **Styregodkjennelse**

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning.

### **Vedtekter/husordensregler**

Merk at det foreligger ikke ordensregler enda, styret holder på å utarbeide de da borettslaget er nyetablert.

Kjøper/andelseier plikter å følge borettslagets husordensregler og vedtekter.

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning.

### **Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Beboerne som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets eiendom.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

## **FORRETNINGSFØRER**

### **Forretningsfører**

Arendal Boligbyggelag

### **Eierskiftegebyr**

Kr 6570

---

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4202/47/117:

13.12.2013 - Dokumentnr: 1085792 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Obos Block Watne AS

Org.nr: 968 757 954

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om radio-/TV-anlegg

Gjelder også siktsoner.

Gjelder også parseller som fradeles heftende eiendommer.

Overført fra: Knr:4202 Gnr:47 Bnr:110

Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2013 - Dokumentnr: 1085792 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Obos Block Watne AS

Org.nr: 968 757 954

Gjelder plassering av stige eller stillas ved vedlikeholdstiltak.

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Gjelder også parseller som fradeles heftende eiendommer.

Overført fra: Knr:4202 Gnr:47 Bnr:110

Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2023 - Dokumentnr: 594246 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:47 Bnr:110

08.06.2023 - Dokumentnr: 594246 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:47 Bnr:110

08.06.2023 - Dokumentnr: 594246 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:47 Bnr:110

Bestemmelser om annen infrastruktur

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 17.01.2025.

Brukstillatelsen gjelder boligblokk med 16 leiligheter og parkeringskjeller, gjenstående arbeid: Midlertidig

brukstillatelse gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak 23/7404-2 av 26.06.2023.

Gjenstående arbeid skal være utført og ferdigattest utstedt innen 20.07.2025. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

17.01.2025.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Eiendommen har vannmåler.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse , tilhører reguleringsplan Detaljplan for Borgåsen boligområde- del 2, datert 23.8.2016.

Se arealplan under arbeid med plannavn Indre Hestehagen Boligområde, Vik, Monen

Kommuneplan bestemmelser: [https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn\\_grimstad/?plan=0](https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0)

Plannavn Grimstad

Formål: Boligbebyggelse nåværende

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

### **Adgang til utleie**

Evt. utleie av boligen krever samtykke fra borettslagets styre. Iht. borettslagslova må man ha bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene før man kan søke om fremleie, andelseiere har likevel rett til å overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader. Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og boret knyttet til denne.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det r ikke boplikt

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Prisantydning**

Kr 2 245 000

**Fellesgjeld**

Kr 1 645 000

**Totalpris**

Kr 3 910 272

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Tinglysning av hjemmelovergang: kr 545,-

Tinglysning av pantedokument kr 545,-

Forhåndsvarsling av forkjøpsrett kr 7 882,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 8 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 20 272,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

**Overtakelse**

Etter avtale. Forkjøpsretten og godkjenning fra styret må være avklart.

**Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

**Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Alle vedleggene til salgsoppgaven bør leses før budgiving.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Leiligheten er helt ny.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Meglernes vederlag er avtalt til kr 50 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16 900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 11 950,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Totalt kr 90 295,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

### **Selger**

Sam Inge Høyland

### **Oppdragsansvarlig**

Dajmi Irene Egenæs Birkedal  
Eiendomsmegler - Avdelingsleder  
[dajmi.birkedal@sormegleren.no](mailto:dajmi.birkedal@sormegleren.no)  
Tlf: 913 48 590

### **Ansvarlig megler**

Dajmi Irene Egenæs Birkedal  
Eiendomsmegler - Avdelingsleder  
[dajmi.birkedal@sormegleren.no](mailto:dajmi.birkedal@sormegleren.no)

---

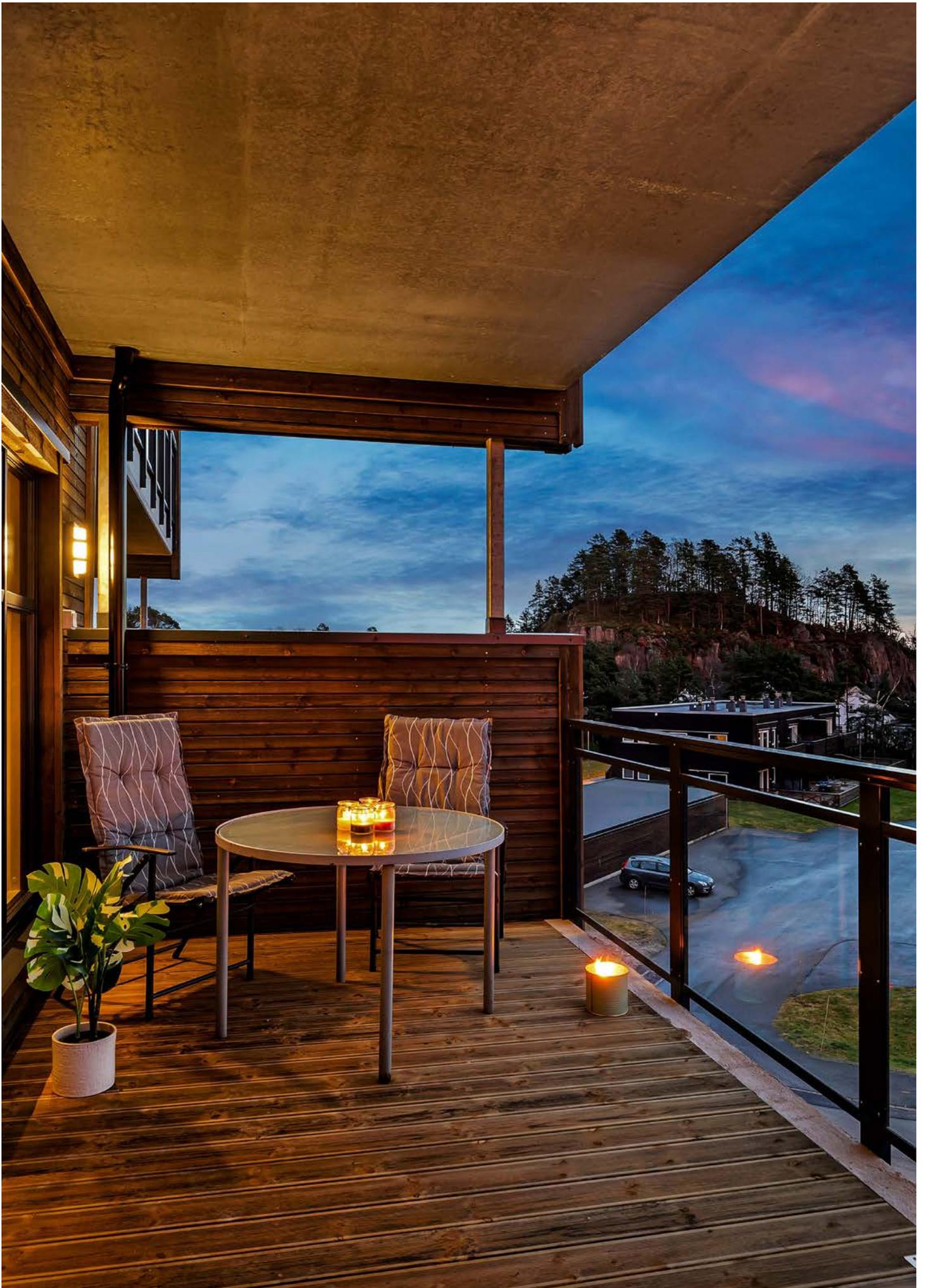
Tlf: 913 48 590

Sørmegleren AS, avd. Grimstad, Storgaten 10  
4876 GRIMSTAD  
Tlf: 372 57 000  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

04.02.2025

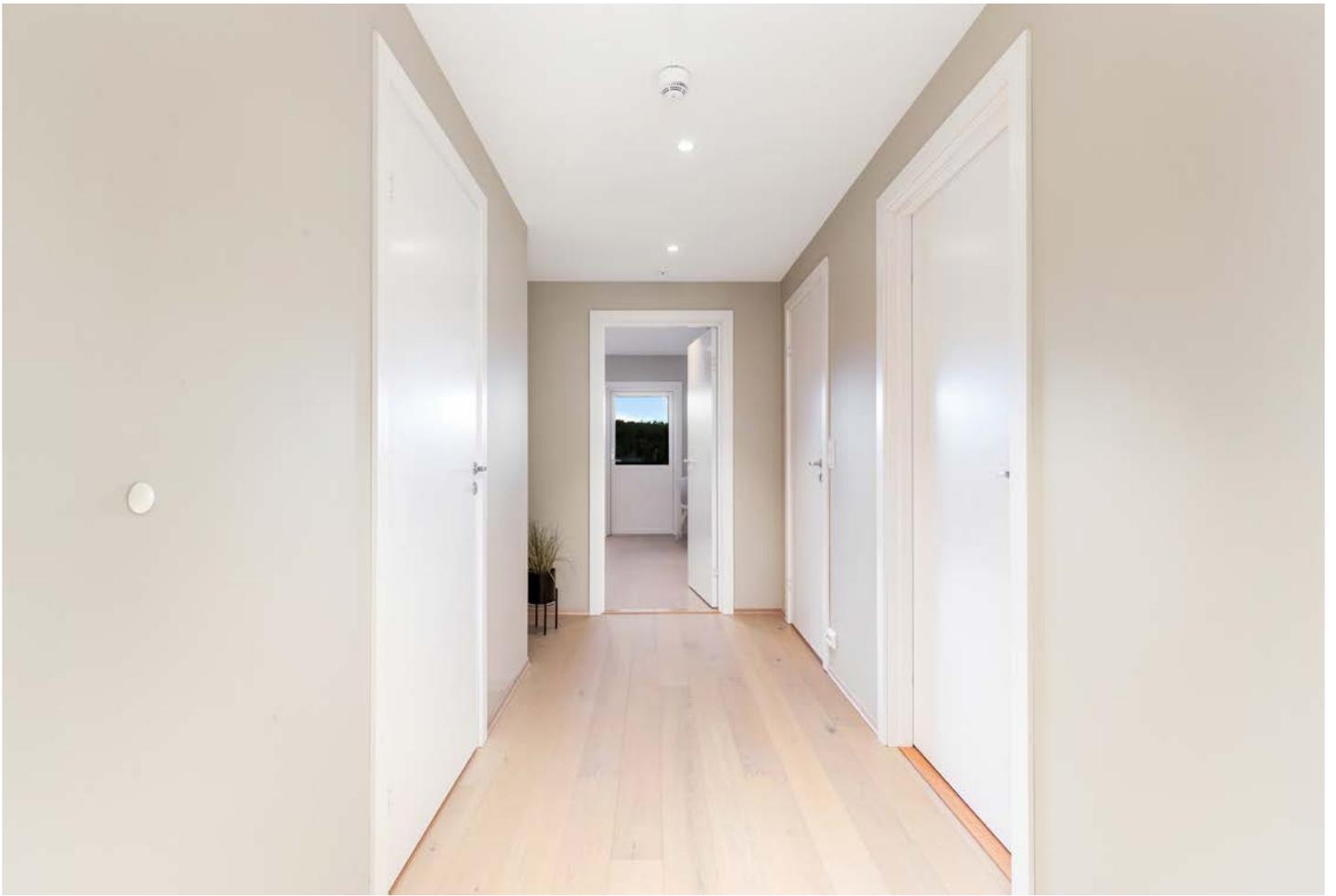
---



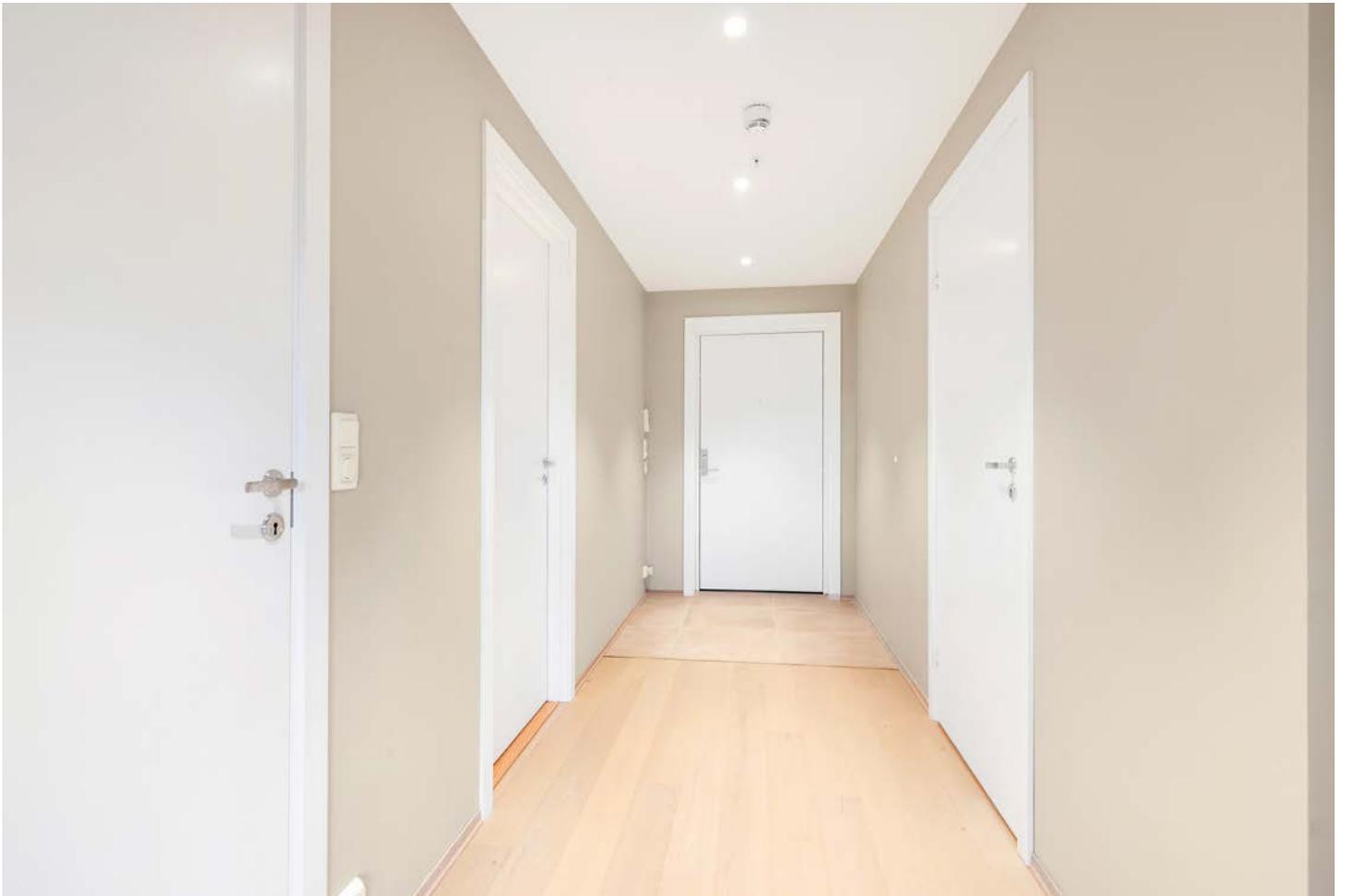
Kveldsstemming på balkongen



Kveldsstemming på balkongen



Gang



Gangen



Stue



Stue



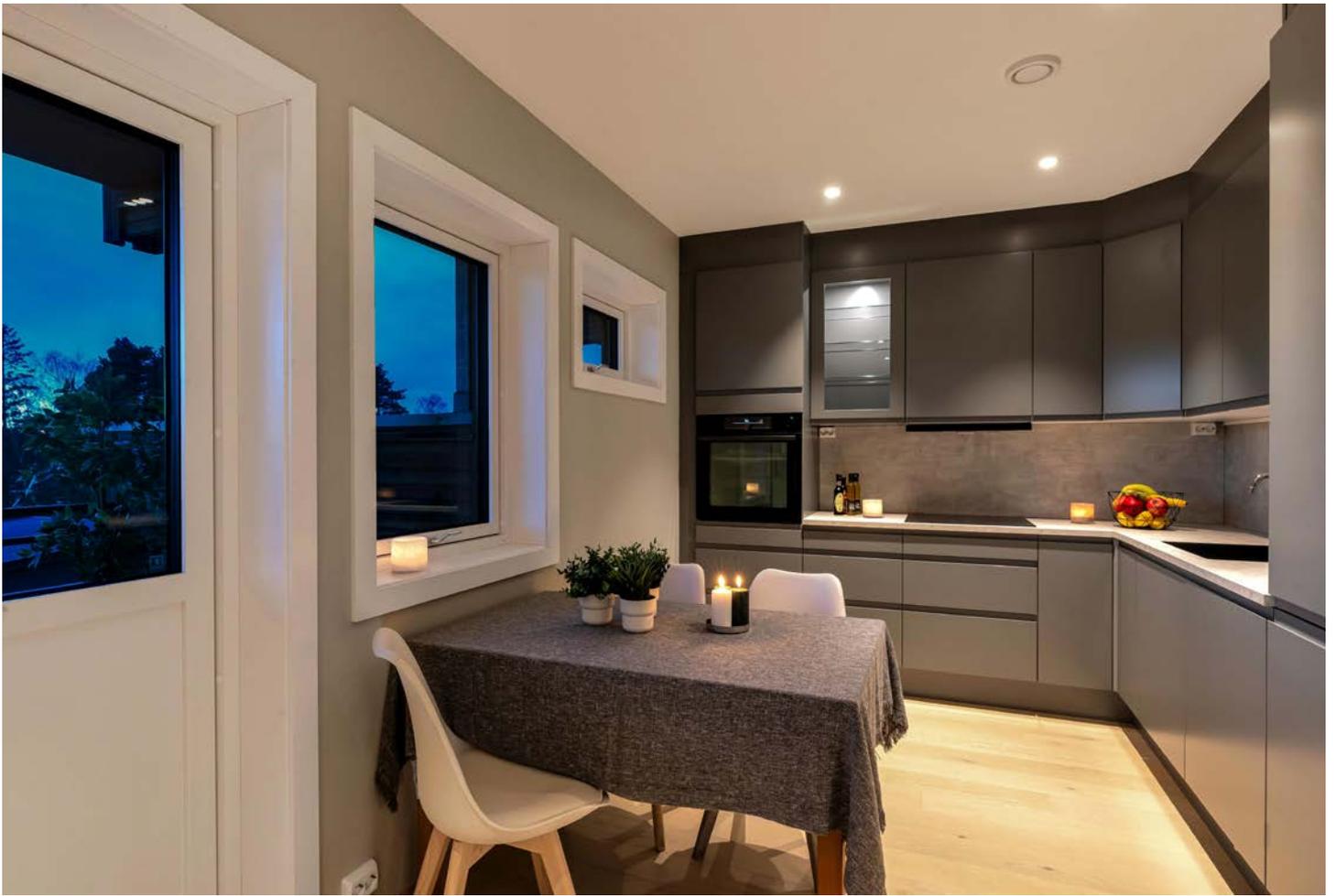
Kveldslys gjennom de gode vindusflatene



Vinduer gir godt med lysinnslipp samt utsikt over området rundt



Kveldsstemming på kjøkkenet



Kjøkken



Stue har plass til sofagruppe og TV



Soverom med plass til dobbeltseng



Soverom



Bad med innredning og servant



Flislagt bad med opplegg til vaskemaskin



Felles festlokale og møterom



Felles trimrom



??



Adkomst til parkeringskjelleren



14.06.2023 11:46:17

Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kont

**HALVORSEN**  
 Designert av: [ ]  
 Tegnet av: HAAS

mail: kontor@overforhalvorsen.no - mob: 917 91 977  
 66.ans@overforhalvorsen.no - mob: 638 63 063  
 jarna@overforhalvorsen.no - mob: 940 17 239

Prosjekt: **Moy Terrasse - Blokk B**  
 Prosjektadresse: **Ravnåsen, 4885 Grimstad**  
 Tegningsnavn: **Planløsning 4. Etg**

Areal og mål må ansees som veiledende		Tegningsstatus: Byggemelding	
Tilakstaker: <b>Arendal BBL</b>			
Malmbyggen, Vestre gate 2, 4836 Arendal			
Dato: 12.5.2023	Byggnr: B	Gr: 47	Bl: 117
	Etasje: 4		Prosjektnr: 7197
Målestokk: 1:100	ARK: A3	Tegningsnr: PL-04	Vedlegg: E10

# Nabolagsprofil

Ravnåsen 20 - Nabolaget Moåsen/Tykkåsen - vurdert av 62 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Moyveien Linje 100, N100, 101, N101	6 min	0.4 km
Vikkrysset/Fjære skole Totalt 11 ulike linjer	15 min	1.2 km
Rise stasjon Linje R50	14 min	13.9 km
Guldsmedenga ferjekai Linje 191	17 min	15 km
Svinodden ferjekai Linje 191	18 min	16.1 km

## Skoler

Fjære barneskole (1-7 kl.) 283 elever, 14 klasser	17 min	1.3 km
Fevik skole (1-10 kl.) 628 elever, 35 klasser	5 min	3.8 km
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl.) 375 elever, 28 klasser	8 min	5.1 km
Drottningborg ungdomsskole (8-10 kl.) 172 elever, 14 klasser	9 min	6.6 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	8 min	5.2 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	8 min	7.2 km

«Barnevennlig, ryddig og trygt nabolag. Alt man trenger i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

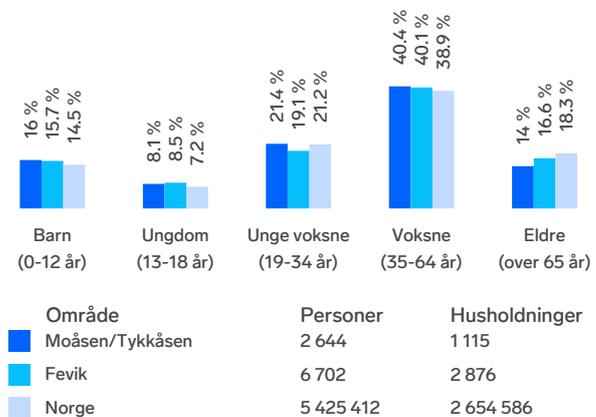
Bra 70/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Annemorhuset barnehage (1-5 år) 36 barn	20 min	1.5 km
Temseveien barnehage (0-5 år) 48 barn	23 min	1.7 km
Hausland barnehage (1-5 år) 51 barn	24 min	1.8 km

## Dagligvare

Joker Vik	16 min	
Joker Fevik PostNord, søndagsåpent	4 min	2.7 km



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 naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 93/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 90/100

 **Gateparkering**  
Lett 86/100

## Sport

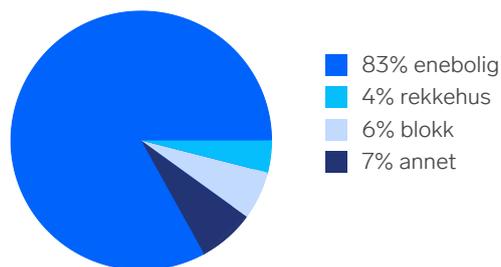
 Moy moner 13 min   
Ballspill, fotball 1 km

 Fjære barne- og ungdomsskole 17 min   
Ballspill 1.3 km

 SKY Fitness Fevik 5 min 

 Family Sports Club Grimstad 7 min 

## Boligmasse



«Landlig, trygt, men samtidig et sentralt sted å bo»

Sitat fra en lokalkjent

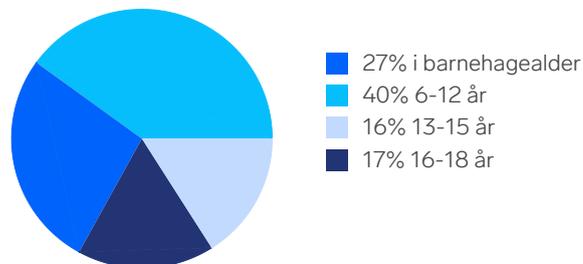


## Varer/Tjenester

 Fevik Senter 5 min 

 Apotek 1 Fevik 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

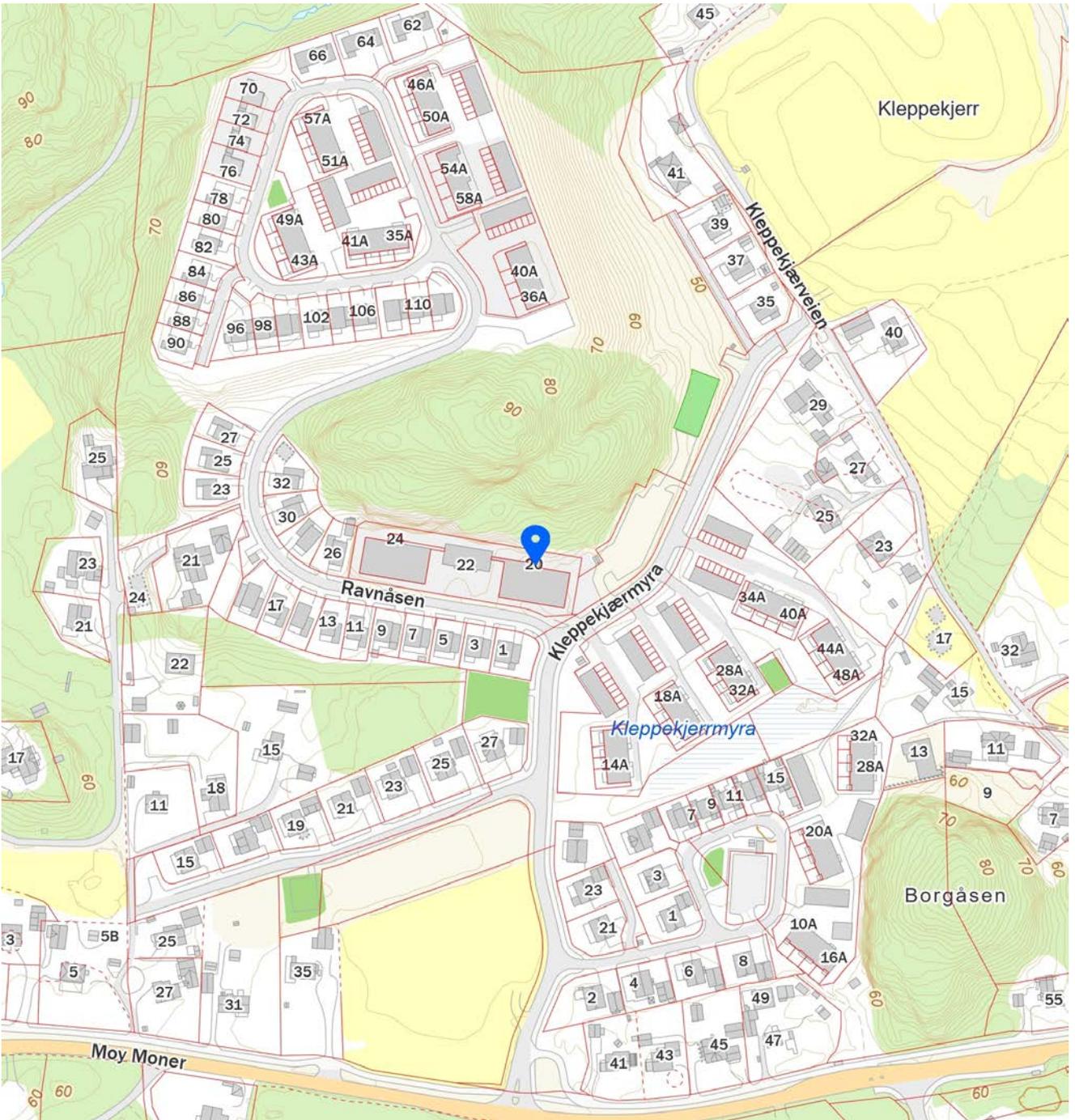
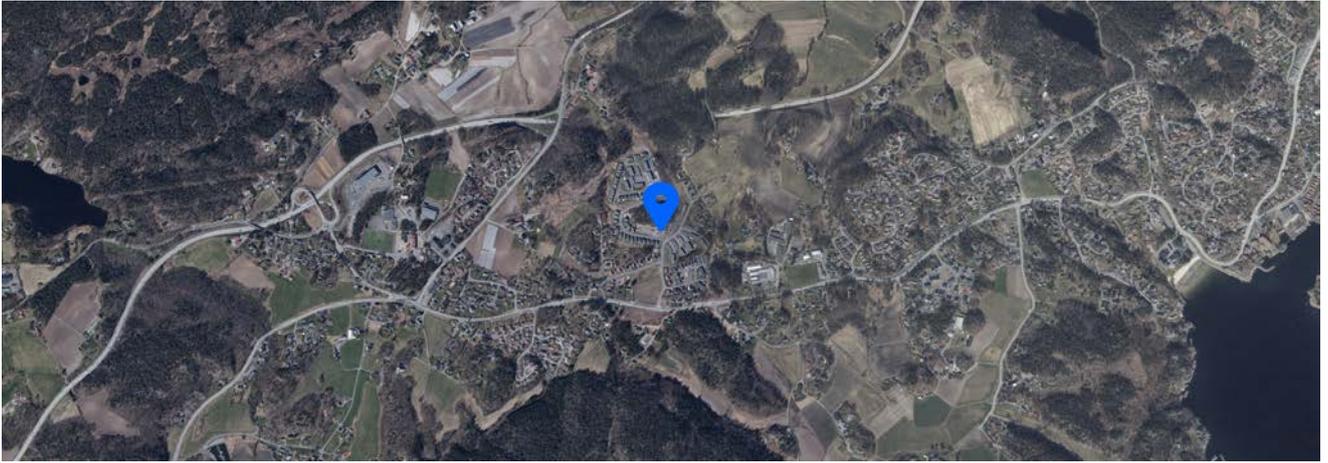
 Moåsen/Tykkåsen

 Fevik

 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



# Egenerklæring

Ravnåsen 20, 4885 GRIMSTAD

16 Jan 2025

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ravnåsen 20	Ravnåsen 20	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

november 2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

## Informasjon om selger

Hovedselger

Høyland, Sam Inge

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom



1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Planer og godkjenninger

---

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Ingen som har budd i leilegheita.

## Boligselgerforsikring

---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

# Egenerklærings skjema

Name

Høyland, Sam Inge

Date

2025-01-16

Identification

 Høyland, Sam Inge



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Høyland, Sam Inge

16/01-2025  
11:34:12

BANKID

# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
 Kjøleskap       Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin       Annet: \_\_\_\_\_
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiennor** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løssøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

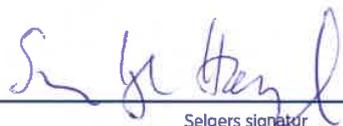
---

---

---

Moy 11. 11. 29

Sted/dato



Selgers signatur

Selgers signatur



19 NOV 2024

Sørmeglere

Arealmåling

Undertegnede har foretatt oppmåling av arealer i Moy Terrasse, 402

Følgende arealer er gjeldende:

	Bruksareal/BRA-I	BRA-E	Herunder P-rom	S-rom
Leilighet	70 m <sup>2</sup>		64 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>
Kjellerbod		5 m <sup>2</sup>		5 m <sup>2</sup>

Romløsning:

p-rom: gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom.

s-rom: 2 boder i leilighet og en kjellerbod

Terrasse/åpent areal 13 m<sup>2</sup>

Arealoppmålinger er utført etter takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling. Bruken/tenkt bruk definerer om rom er nevnt som p-rom eller s-rom. Endring av bruk kan endre fordeling arealer.

Takstmann Andreas Natvig  
m<sup>2</sup> Takst AS

# Grunnkart

Adresse: Ravnåsen 20, 4885 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 47/117/0/0



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 615 m<sup>2</sup>  
Dato: 2025-01-03



## Tegnforklaring - Grunnkart

### Eiendomsgrenser

#### noyaktighet

- Eiendomsgrense sikker 0-14 cm
- - - Eiendomsgrense usikker 15-199 cm
- - - Eiendomsgrense usikker > 200 cm

**Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-47/117/0**

Bruksnavn		Beregnet areal	615.3
Etablert dato	21.03.2023	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	23.03.2023	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere        | <input type="checkbox"/> Har festegrunn         |
| <input type="checkbox"/> Bestående           | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert          | <input type="checkbox"/> Har kulturminner      | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage     |

**Tinglyste eierforhold**

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
OBOS BLOCK WATNE AS	968757954	H - Hjemmelshaver		Postboks 6666 St. Olavs plass	1/1

**Forretninger**

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
OP - Oppmålingsforretning	17.03.2023	17.03.2023	22/13954	

**Grunnforurensning registrert på eiendommen**

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

**Kulturminner**

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

**Krav om jordskifte**

Jordskiftreferanse	Ført dato
--------------------	-----------

## Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

## Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

## Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		615.3	

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
301220118	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	MB - Midlertidig brukstillatelse

### Bygning 301220118: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 914.0
Antall boenheter	16	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	1 914.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

## Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	26.06.2023	29.06.2023
IG - Igangsettingstillatelse	31.08.2023	04.09.2023
MB - Midlertidig brukstillatelse	18.10.2024	18.10.2024

## Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	86.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	71.0	3	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0104	86.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	86.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	86.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	86.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	86.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	86.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0404	86.0	3	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H03	4	338.0	0.0	338.0	0.0
H04	4	338.0	0.0	338.0	0.0
H01	4	338.0	0.0	338.0	0.0
H02	4	338.0	0.0	338.0	0.0
U01	0	562.0	0.0	562.0	562.0

### Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Ravnåsen	20		4885 GRIMSTAD

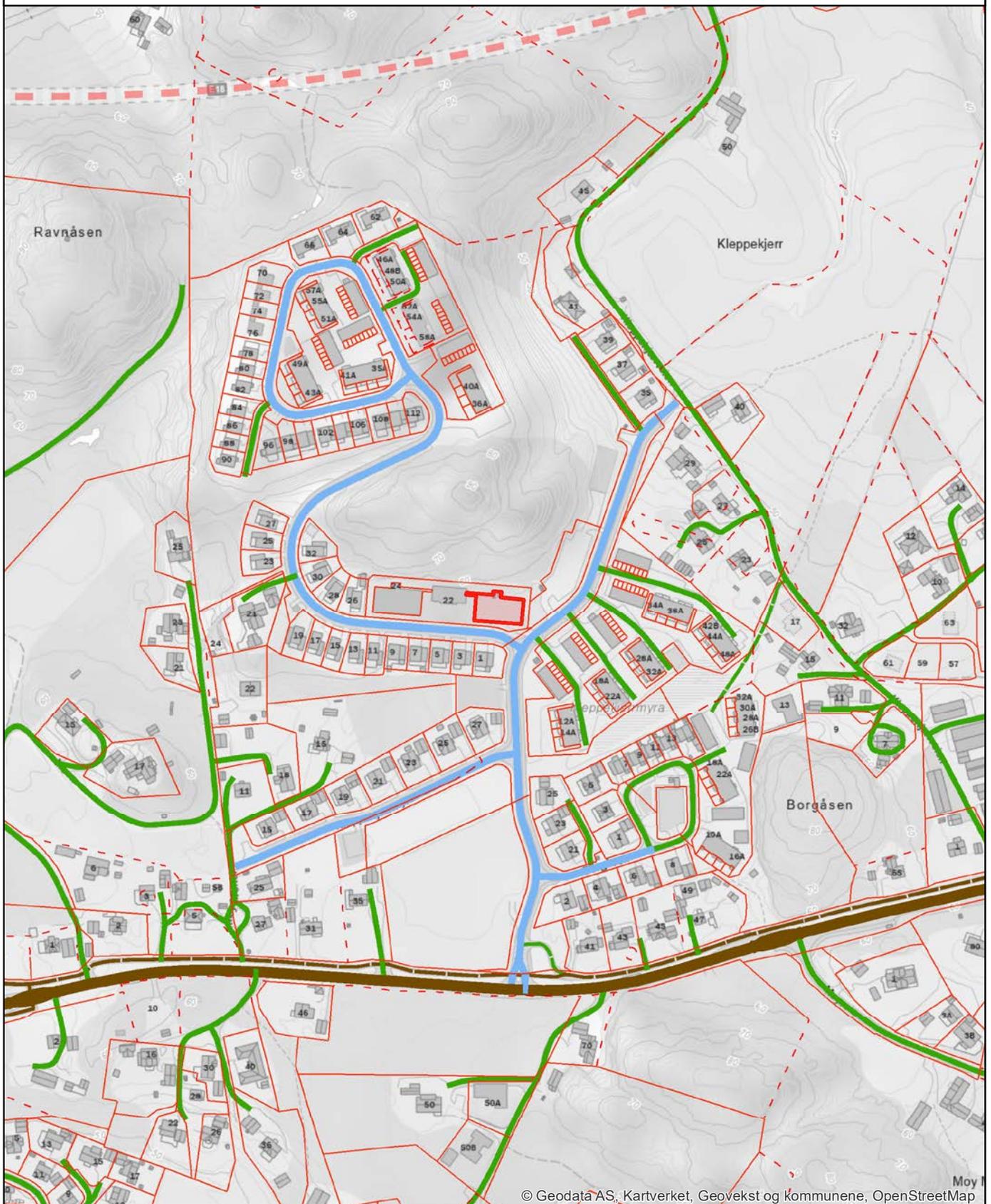
# Veikart

Adresse: Ravnåsen 20, 4885 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 47/117/0/0



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:3,500  
Areal: 615 m<sup>2</sup>  
Dato: 2025-01-03



## Tegnforklaring - Veikart

### VNR\_VEGKATEGORI, VNR\_VEGSTATUS

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

# Ledningskart

Adresse: Ravnåsen 20, 4885 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 47/117/0/0



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 615 m<sup>2</sup>  
Dato: 2025-01-03



# Tegnforklaring - Ledningskart

## Eiendomsgrenser

### noyaktighet

- Eiendomsgrense sikker 0-14 cm
- - - Eiendomsgrense usikker 15-199 cm
- - - Eiendomsgrense usikker > 200 cm

## Vann og avløp

-  Vannledning
-  Avløp fellesledning
-  Avløp spillvannsledning
-  Overvannsledning
-  Kum
-  Planlagte vann- og avløpsanlegg

# Reguleringsplan

Adresse: Ravnåsen 20, 4885 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 47/117/0/0

Planident: 206

Ikrafttredelsesdato: 23.8.2016

Plannavn: Detaljplan for Borgåsen boligområde- del 2



Grimstad  
kommune

N

Målestokk:

1:1,000

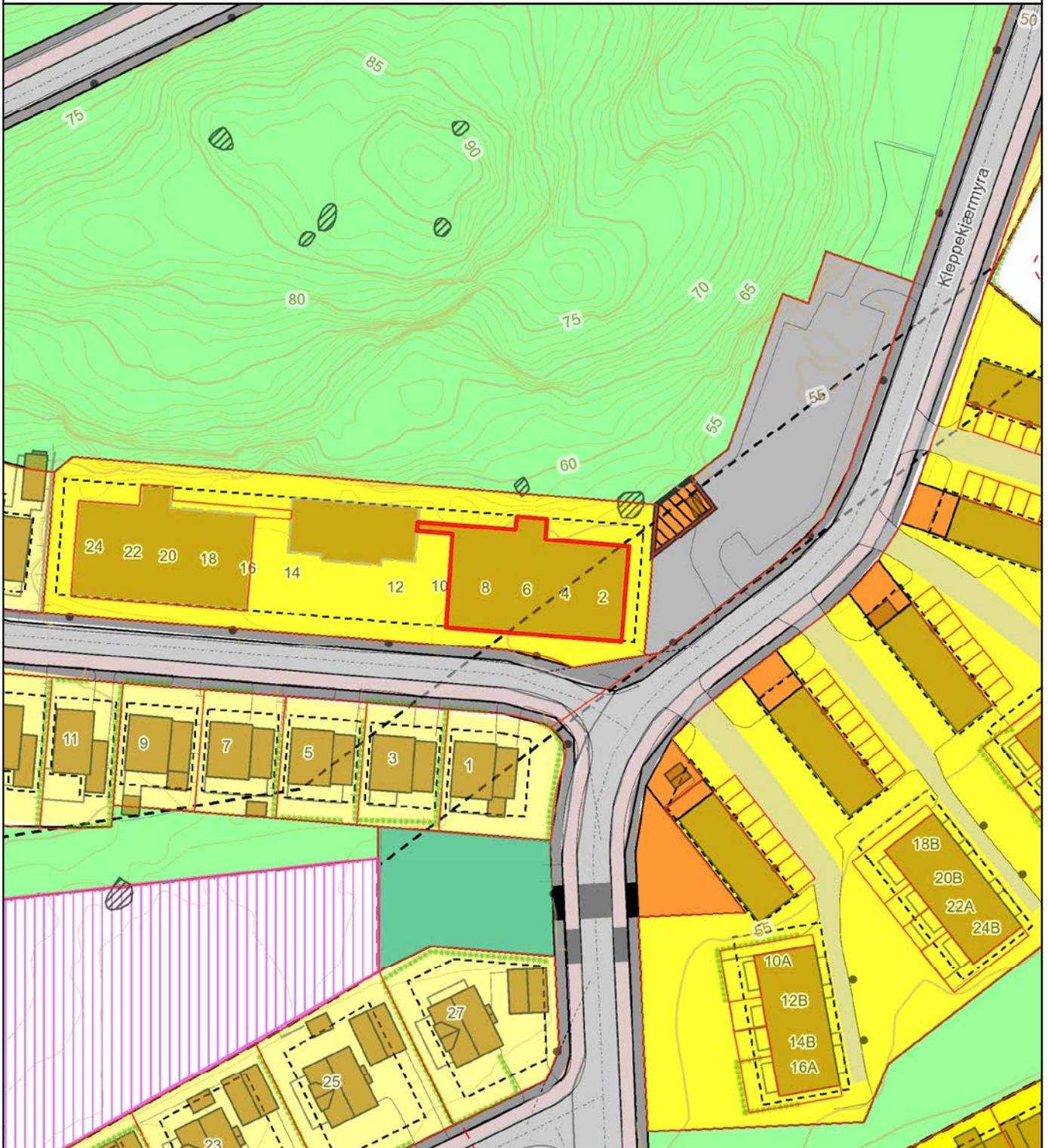
Dato:

2025-01-03



Formål: 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

Hensynssone:



# Tegnforklaring - **Reguleringsplan**

--- Avgrensning skriftlig bestemmelse

— <all other values>

— 1203 - Regulert tomtegrense

----- 1211 - Byggegrense

..... 1221 - Regulert senterlinje

..... 1222 - Frisiktlinje

■ 1259 - Måle- og avstandslinje

— Reguleringsplan formålsgrense

- - - Reguleringsplanomriss

/// 510 - Høyspenningsanlegg

■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg

■ Annen veggrunn

■ 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

■ 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

■ 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

■ 1510 - Energianlegg

■ 1541 - Vannforsyningsanlegg

■ 1550 - Renovasjonsanlegg

■ 1610 - Lekeplass

■ 2011 - Kjøreveg

■ 2012 - Gate med fortau

■ 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

■ 2082 - Parkeringsplasser

■ 3040 - Friområde

□ 3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

**BORGÅSEN BOLIGOMRÅDE – del 2**Detaljregulering  
PLANBESTEMMELSER

Plankartets dato: 04.06.12 Revidert sist: 27.01.16/07.04.16/13.06.16  
Bestemmelsenens dato: 04.06.12 Revidert sist: 27.01.16/07.04.16/29.06.16

**Behandling**

<i>Behandling:</i>	<i>Dato:</i>	<i>Sak:</i>	<i>Sign.:</i>
Melding om planarbeid	09.01.12		RM
Behandlet første gang i Teknisk utvalg	26.06.12	147/12	CA
Offentlig ettersyn	- 03.09.12		BEA
Behandlet andre gang i Teknisk utvalg	16.10.12	207/12	
Behandlet i Grimstad kommunestyre	13.12.12	150/12	
Revisjon 11.02.14 sendt ut på høring	18.02.14		RM
Revisjon 11.02.14 vedtatt av Teknisk utvalg	23.09.14	205/14	HS-H
Revisjon 27.01.16 sendt på høring ved brev av	01.02.16/02.02.16		RM
Revisjoner 27.01.16 – 29.06.16 vedtatt av Teknisk utvalg	23.08.16	198/16	HS-H

**1.0 GENERELT**

- 1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med områdegrense på plankartet.
- 1.2 Området disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 25 1. ledd:

*Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)*

<i>boligbebyggelse - frittliggende</i>	<i>Bf1- Bf2, Bf4 – Bf14</i>
<i>boligbebyggelse – konsentrert</i>	<i>Bk1 – Bk6</i>
<i>boligbebyggelse – blokker</i>	<i>Bb1</i>
<i>energianlegg, trafo</i>	<i>o_EA1, o_EA2, o_EA4</i>
<i>vannforsyningsanlegg</i>	<i>o_VF1</i>
<i>renovasjon</i>	<i>f_RA1 – f_RA8</i>
<i>lekeplass</i>	<i>o_LEK1, f_LEK2 – f_LEK5</i>

*Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)*

<i>kjørevei</i>	<i>o_KV1 – o_KV4, f_KV5 – f_KV7, a_KV8, f_KV9</i>
<i>fortau</i>	<i>o_FT1 – o_FT4</i>
<i>gang-/sykkelvei</i>	<i>o_GS1 – o_GS3</i>
<i>annen veigrunn – tekniske anlegg</i>	<i>-</i>
<i>parkeringsplasser</i>	<i>f_P1 – f_P3</i>

*Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)*

<i>friområde</i>	<i>o_F1 – o_F6, a_F7</i>
------------------	--------------------------

- 1.3 Innenfor området avsettes følgende hensynssoner etter plan- og bygningslovens § 12-6

<i>Frisikt</i>	<i>H_140</i>
<i>Infrastruktursoner</i>	<i>H_410</i>

## 2.0 FELLESBESTEMMELSER

### *Uteområder*

- 2.1 Uteområder skal i tilrettelegges for lek og opphold. Lekearealer skal utformes i samsvar med kravene i kommunes vedtekter/bestemmelser til kommuneplanen.

Sammenhengende fyllinger, skjæringer, forstøtningsmurer mv. skal etableres under ett og ha en enhetlig utforming. Fyllinger skal jordsettes og beplantes eller tilsås. Åpne fellesarealer innenfor bygge- og anleggsområdene skal opparbeides parkmessig.

### *Parkeringsdekning*

- 2.2 Bebyggelsen skal ha følgende parkeringsdekning pr. boenhet:

- Eneboliger og kjede-/rekkeboliger 2,0 plasser
- 8-mannsboliger: 1,3 plasser
- Blokkbebyggelse 1,3 plasser

I parkeringsdekningen for småhusbebyggelsen medregnes plass i garasje/carport og åpne plasser foran innkjøringen til garasje/carport.

For 8-mannsboligene medregnes 1 fast plass i garasje/carport og 0,3 åpne plasser på fellesområde for besøkende.

For blokkbebyggelsen medregnes 1 fast plass i p-kjeller og 0,3 plasser i fellesområde f\_P1 for besøkende.

Minst 10 % av plassene skal dimensjoneres for rullestolbrukere (4,0 x 5,0 meter).

Innenfor områdene Bk1, Bk3, Bk4 og Bb1 skal det etableres minst 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet, utformet og plassert i samsvar med kravene i kommunens bestemmelser til kommuneplan vedtatt 29.08.11.

- 2.3 Matjord som ikke nyttes til topplag på fyllinger, skråninger og grøntområder, skal deponeres og brukes til landbruksformål.

## 3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### *Arkitektur*

- 3.1 Bebyggelsen innenfor planområdet skal ha en enhetlig arkitektur, men med variasjon i fasadeløsninger, materialbruk og farger for å bryte opp volumer. Bebyggelse i samme rekke/gruppe må ha samme takform, fasadeløsninger, farge og tilnærmevis samme høyde og størrelse (volum).

### *Grad av utnyttning*

- 3.2 Grad av utnyttning er oppgitt i % BYA på plankartet. Åpne biloppstillingsplasser medregnes med 18 m<sup>2</sup> pr. plass. Kun plasser som er nødvendig for å oppfylle kravet til minste parkeringsdekning skal tas med i beregningen av utnyttelse.

#### *Takform, maks møne-/gesimshøyde*

- 3.3 Bebyggelsen kan ha saltak, flatt tak eller pulttak. Bebyggelse med flate tak kan ha terrasse på taket eller deler av taket.

Maks møne-/gesimshøyde er angitt i koteverdi for område Bb1, og gjelder øverste gesims (ved skrått tak). Mindre bygningskonstruksjoner (heis-/trapperom, tekniske installasjoner mv) kan gå inn til 2,0 meter over maks gesimshøyde.

For den øvrige bebyggelsen gjelder generell høydebestemmelser i plan- og bygningsloven. Bebyggelsen i områdene Bf5, Bf6, Bf8 og Bf9 avtrappes jevnt med atkomstveiens stigning.

#### *Byggegrense*

- 3.4 Bebyggelse er vist som illustrasjon med ikke-juridiske linjer på plankartet. Bebyggelsen må plasseres innenfor de viste byggegrensene. Terrasse på bakkenivå kan anlegges utenfor byggegrense.

Frittliggende garasjer med grunnflate (BYA) under 50 m<sup>2</sup> kan plasseres utenfor byggegrense, men ikke nærmere tomtegrense enn 1,0 meter. Garasjer med åpningen mot vei, må plasseres minst 5 meter fra tomtegrense mot vei.

I område Bb1 kan trapp-/heisrom plasseres ut til formålsgrense mot nord.

I områdene Bf1 – Bf4 og Bf10 – Bf12 kan garasje med grunnflate under 50 m<sup>2</sup> plasseres utenfor byggegrense, inn til 1,0 meter fra tomtegrense. Avstand mellom grense mot offentlig kjørevei og garasjeport/-åpning må være minst 5,0 meter. Garasje eller andre bygg må ikke plasseres i siktsoner til kryss eller avkjørsler.

#### *Tomtedeling*

- 3.5 Tomteinndeling i områdene Bf5, Bf6, Bf8 og Bf9 og eventuell tomteinndeling og seksjonering mellom boenhetene i områdene Bk2 – Bk6 fastsettes ved gjennomføring. Fradeling av tomter i samsvar med godkjent plan kan utføres uten ytterligere behandling.

#### *Område Bf7*

- 3.6 Område Bf7 kan tillegges boligeiendommen gnr./bnr. 47/31, 39.

#### *Område Bf11*

- 3.7 Område Bf11 kan nyttes til 1 boenhet. Tomten skal ha atkomst gjennom område Bf12 fra Kleppekjærveien via avkjørsel som vist på plankartet i det nordøstre hjørnet av område Bf12. Før byggetillatelse for ny bolig kan gis må det dokumenteres nødvendig veirett.

#### *Område Bf12*

- 3.8 Området kan disponeres til inn til 2 boenheter med avkjørsel fra Kleppekjærveien. Før tillatelse til videre utbygging kan gis, må det foreligge godkjent avkjørselstillatelse fra veimyndighet.

#### *Område Bf13*

- 3.9 Område Bf13 kan tillegges tilstøtende boligeiendom syd for området.

### *Energianlegg - trafo*

- 3.10 Områdene o\_EA1, o\_EA2 og o\_EA4 er satt av til mulige trafo-plasseringer. Områdene disponeres til formålet etter behov.

### *Vannforsyningsanlegg o\_VF1*

- 3.11 Område o\_VF1 nyttes til offentlig trykkforsterker.

### *Renovasjon*

- 3.12 Områdene f\_RA1 – f\_RA8 disponeres til fellesordninger for renovasjon. Innsamlingsbeholdere skal stå i egnede boder eller halvtেকker. Evt. alternative løsninger anlegges i samråd med Grimstad kommune.

<i>Renovasjonsområde</i>	<i>Felles for boligene i områdene</i>
f_RA1	Bf4, Bf5, Bf6, Bk2, Bb1
f_RA2 – f_RA5	Bk1
f_RA6	Bf8 og Bf9
f_RA7 – f_RA8	Bk3 – Bk5, Bf14

Boligen i område Bf1 benytter etablerte fellesordninger innenfor Borgåsen – del 1.

Bebyggelsen i område Bb1 kan alternativt ha fellesløsninger for renovasjon i p-kjeller.

### *Lekeplass*

- 3.13 Område o\_LEK1 opparbeides som kvartalslekeplass for alle boligene innenfor planområdet.

f\_LEK2 – f\_LEK5 nyttes til sandlek for de minste barna. For boligene i områdene Bf5 og Bb1 etableres sandlek for de minste barna innenfor del av område o\_LEK1. Område o\_LEK1 skal inngjerdes.

Alle lekeplasser skal opparbeides og utstyres etter særskilt detaljplan godkjent av Grimstad kommune.

Felles lekeplasser er felles for:

<i>Lekeplass</i>	<i>Felles for boligene i områdene</i>
f_LEK2	Bf4, Bk2
f_LEK3	Bk1
f_LEK4	Bf5, Bf6, Bf8, Bf9, Bb1
f_LEK5 – f_LEK6	Bk3 – Bk5, Bf14

Lekeplassene overtas av Grimstad kommune til drift og vedlikehold.

## **4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### *Kryss med fv. 420*

- 4.1 Byggetegninger for og plan for gjennomføring av kryss o\_KV1 og fv. 420 (o\_KV0) skal godkjennes av Statens vegvesen. Gang-/sykkelvei syd for fv. 420 gjennomføres senere som del av en sammenhengende trasé.

#### *Offentlige veier*

- 4.2 Planen viser senterlinje, veibane m/skulder og sideareal (annen veigrunn). Traséenes høydeprofil kan justeres ved teknisk prosjektering.
- 4.3 Avkjørsler fra offentlig vei er vist på plankartet. Avkjørslene skal utformes og ha sikt i samsvar med de generelle krav i Grimstad kommunes veinormal. Avkjørslenes nøyaktige plassering fastsettes ved gjennomføring.
- Avkjørsel til boligeiendom gnr./bnr. 47/31, 39 etableres som alternativ atkomst til nåværende veiforbindelse via privat vei Moen.
- 4.4 Vei o\_KV1 skal tilrettelegges for mulig videreføring til nytt kryss med Kleppekjærveien.  
Vei o\_KV1 skal tilrettelegges for mulig videreføring til nytt kryss med privat vei Moen.

#### *Private veier*

- 4.5 Vei f\_KV5 er felles for boligene i område Bf2.
- Vei f\_KV6 er felles kjørevei for tilliggende boliger i del av områdene Bk2 og Bk5. Veien kan nyttes som gangforbindelse til friområde o\_F6 av alle boligene innenfor planområdet.
- Vei f\_KV7 er felles kjørevei for boligene i område Bf10. Veien kan nyttes som gangforbindelse til friområde o\_F5 av alle boligene innenfor planområdet.
- Vei f\_KV9 er felles kjørevei for tilliggende boliger i del av område Bf14. Veien kan nyttes som gangforbindelse til friluftsområdene utenfor planområdet.

#### *Gang-/sykkelvei o\_GS1*

- 4.6 Utgår.

#### *Gang-/sykkelvei o\_GS2*

- 4.7 Gang-/sykkelvei o\_GS2 kan nyttes som kjøreatkomst til boligeiendommene gnr./bnr. 39/25, 39/36, 39/51 og 39/58.

#### *Parkeringsplasser*

- 4.8 Felles parkeringsplasser skal opparbeides med asfaltdekke med inndelte plasser. HC-plasser skal merkes med skilt eller maling.
- Område f\_P1 nyttes til besøksparkering for boenhetene i område Bb1, jfr. punkt 2.2. Øvrige plasser er felles for alle boligene innenfor planområdet.
- Områdene f\_P2 er felles for boligene i område Bf14. Område f\_P3 er felles for boligene i områdene Bk3 - Bk6.

#### *Driftsavkjørsel*

- 4.9 Vei a\_KV8 nyttes til driftsavkjørsel til jordet på vestsiden (utenfor planområdet).

## 5.0 GRØNNSTRUKTUR

### *Friområder o\_F1 – o\_F6, a\_F7*

- 5.1 Friområdene skal nyttes til opphold og fri lek. Tiltak som fremmer bruken i tråd med formålet er tillatt, herunder etablering av stier, møteplasser, ski-/akebakker mv. I område o\_F5 anlegges ballslette som vist på plankartet.
- 5.2 Det skal utarbeides en overordnet plan/oversikt som viser nærliggende områder og anlegg for friluftsliv, rekreasjon/lek, idrett/sport, turveier og samlingsplasser/utsiktspunkter som er offentlig tilgjengelige.
- 5.3 I område o\_F6 (mellom områdene Bk5 og Bf14) kan det etableres driftsavkjørsel for traktor til LNF-områdene på nordsiden.

## 6.0 HENSYNSSONER

### *Frisikt – H\_140*

- 6.1 Siktsoner skal planeres i samme nivå eller lavere enn tilstøtende veg. Det er ikke tillatt å beplante områdene eller nytte områdene slik at fri sikt over 0,5 meter over veiens planum hindres.

### *Høyspenningsanlegg*

- 6.2 For områdene gjelder særskilte restriksjoner fastsatt med hjemmel i egen lov/forskrift.

### *Infrastruktursoner*

- 6.3 Før områdene under høyspentlinjen vist med infrastrukturene kan bebygges, må høyspentlinjen være fjernet og erstattet med jordkabel.

## 7.0 REKKEFØLGEKRAV

- 7.1 Kryss med fv. 420 skal være etablert som vist på plankartet før nye boliger innenfor planområdet tas i bruk, med unntak av boligene i områdene Bf1 og Bf2.
- 7.2 Bil- og sykkelparkering skal være etablert i tråd med kravene i punkt 2.2 før det gis brukstillatelse for tilhørende bolig.
- 7.3 Kvartalslek o\_LEK1 skal være anlagt før første bolig i området tas i bruk. Felles sandlekeplasser skal være anlagt før den første av boligene som plassen skal betjene iflg. punkt 3.13.
- 7.4 Fellesordninger for post og renovasjon skal etableres i takt med utbyggingen.
- 7.5 Siktsoner skal opparbeides samtidig med veianleggene.
- 7.6 Før brukstillatelse for bygning kan gis må det være etablert tilstrekkelig slokkevannskapitet iht. gjeldende bestemmelser.
- 7.7 Ballslette i område o\_F5 må være etablert før siste bolig i område tas i bruk.
- 7.8 Utbyggingen av området skal skje i tak med skolekapasiteten.

- 7.9 Overordnet plan/oversikt iht. § 5.2, skal være utarbeidet før det gis brukstillatelse til første boenhet i området.

\*\*\*\*\*

# Kommuneplan

Adresse: Ravnåsen 20, 4885 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 47/117/0/0

Planident: 0

Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019

Plannavn: Grimstad

Bestemmelser: [https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn\\_grimstad/?plan=0](https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0)

Formål: Boligbebyggelse næværende



Grimstad  
kommune

N

Målestokk:

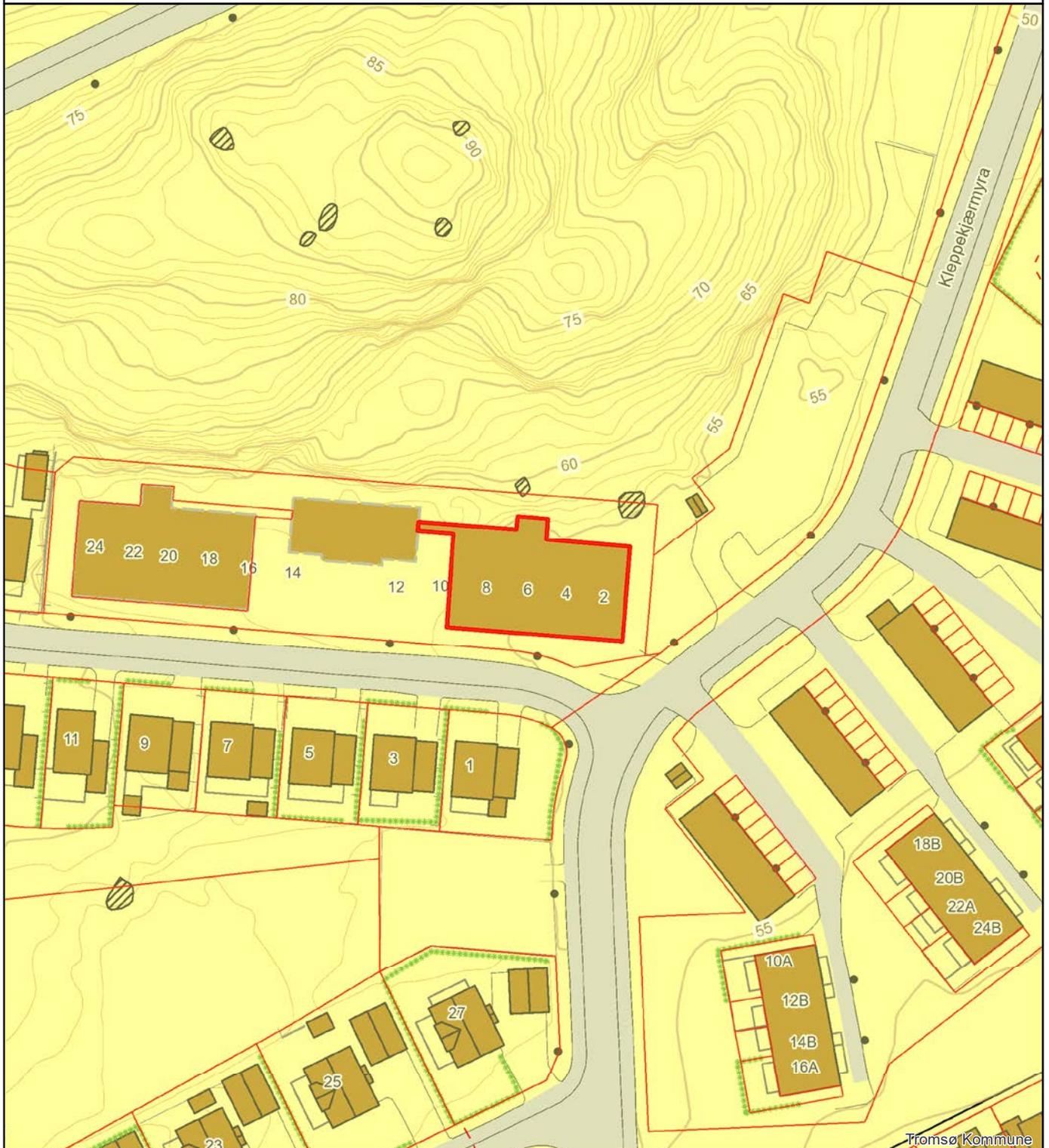
1:1,000

Dato:

2025-01-03



Hensynssone:



## Tegnforklaring -

# Kommuneplan

### KpJuridiskLinje

#### KPJURLINJE

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

### KpHensynszoneOmrade

#### 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\_Presentation

- Bebyggelse nåværende
- Bebyggelse framtidig
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Fritidsbebyggelse nåværende
- Fritidsbebyggelse framtidig
- Sentrumsformål nåværende
- Sentrumsformål framtidig
- Kjøpesenter nåværende
- Kjøpesenter framtidig
- Forretninger nåværende
- Forretninger framtid
- Tjenesteyting nåværende
- Tjenesteyting framtidig
- Fritids - og turismål nåværende
- Fritids - og turismål 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 framtid
- 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 framtid
- 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, framtid

# Kommunedelplan

Adresse: Ravnåsen 20, 4885 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 47/117/0/0

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

Formål:

Hensynssone:



Grimstad  
kommune

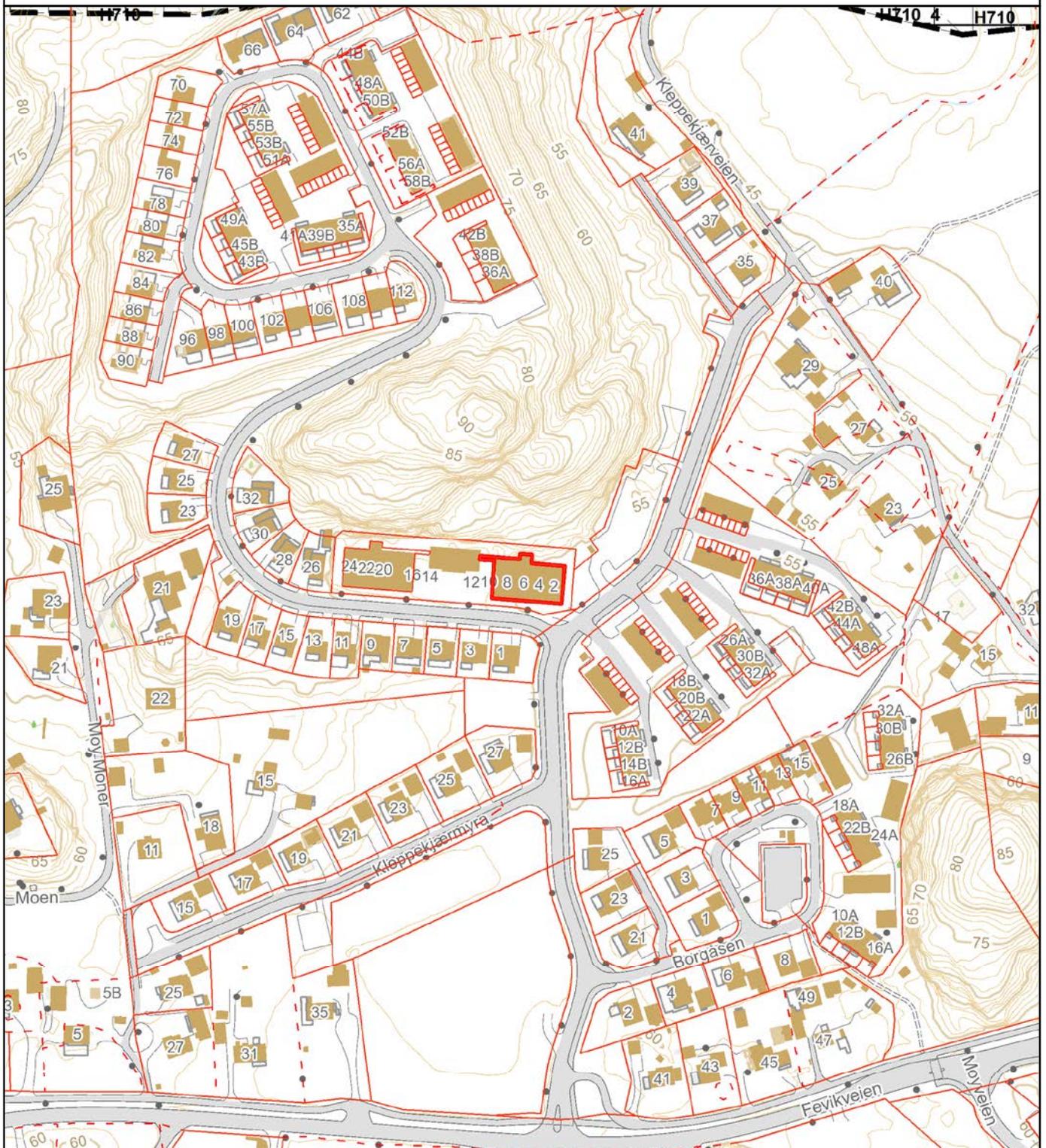
N

Målestokk:

1:2,500

Dato:

2025-01-03



# Tegnforklaring - Kommunedelplan

	Hensynssonegrense		Kollektivtrase N		Gang-/sykkelveg (tunnel) F
	Kommunedelplangrense		Kollektivtrase (bru) N		Gang-/sykkelveg F
<b>Hensynssoneområde</b>					
	Kp Sikringszone		Taubane F		Gang-/sykkelveg (tunnel) N
	Kp Faresone		Taubane N		Gang- sykkelveg (bru) F
	Kp Støysone		++++ Sporveg (tunnel) F		Gang- sykkelveg N
	Kp Infrastruktursone		++++ Sporveg F		Gang- sykkelveg (bru) N
	Kp Angitt hensynssone		++++ Sporveg (tunnel) N		Adkomstveg (tunnel) F
	Kp Båndleggingssone		++++ Sporveg (bru) F		Adkomstveg F
	Kp Gjennomføringssone		++++ Sporveg N		Adkomstveg (tunnel) N
	Kp Detaljeringssone		++++ Sporveg (bru) N		Adkomstveg (bru) F
<b>Samferdsel punkt</b>					
	Kollektivknutepunkt (tunnel) F		++++ Bane (tunnel) F		Adkomstveg N
	Kollektivknutepunkt F		++++ Bane (bru) F		Adkomstveg (bru) N
	Kollektivknutepunkt (tunnel) N		++++ Bane N		Samleveg (tunnel) F
	Kollektivknutepunkt (bru) F		++++ Bane (bru) N		Samleveg (tunnel) N
	Kollektivknutepunkt N		++++ Bane F		Samleveg (bru) F
	Kollektivknutepunkt (bru) N		++++ Skitrekk F		Samleveg N
	Vegkryss (tunnel) F		++++ Skitrekk N		Samleveg (bru) N
	Vegkryss F		++++ Turvegtrase F		Hovedveg (tunnel) F
	Vegkryss (tunnel) N		++++ Turvegtrase (tunnel) N		Hovedveg F
	Vegkryss (bru) F		++++ Turvegtrase (bru) F		Hovedveg (tunnel) N
	Vegkryss N		++++ Turvegtrase N		Hovedveg (bru) F
	Vegkryss (bru) N		++++ Turvegtrase (bru) N		Hovedveg N
<b>Samferdsel linjer</b>					
	Motorferdsel i utmark F		++++ Turvegtrase (tunnel) F		Hovedveg (bru) N
	Motorferdsel i utmark N		++++ Gangveg (tunnel) F		Fjernveg (tunnel) F
	Småbåtled F		++++ Gangveg F		Fjernveg F
	Småbåtled N		++++ Gangveg (tunnel) N		Fjernveg (tunnel) N
	Skipsled F		++++ Gangveg (bru) F		Fjernveg (bru) F
	Skipsled N		++++ Gangveg N		Fjernveg N
	Kollektivtrase (tunnel) F		++++ Gangveg (bru) N		Fjernveg (bru) N
	Kollektivtrase F		++++ Sykkelveg (tunnel) F		Vegnett (tunnel) F
	Kollektivtrase (bru) F		oooo Sykkelveg (tunnel) N		Vegnett F
	Kollektivtrase (tunnel) N		oooo Sykkelveg (bru) F		Vegnett (tunnel) N
			oooo Sykkelveg N		Vegnett (bru) F
			oooo Sykkelveg (bru) N		Vegnett N
					Vegnett (bru) N

# Arealplaner under arbeid

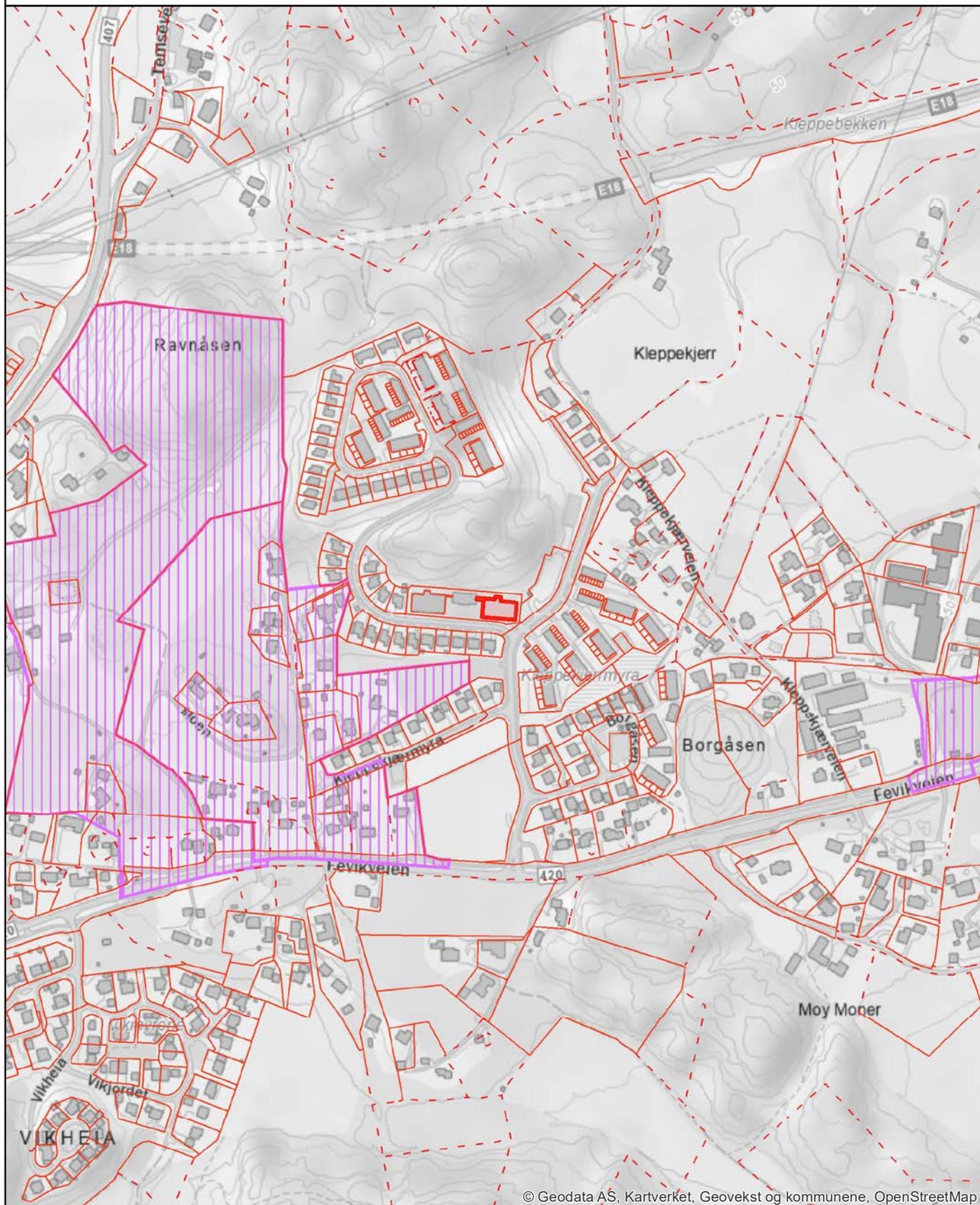
Adresse: Ravnåsen 20, 4885 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 47/117/0/0  
Planident: 278,286  
Plannavn: Indre Hestehagen Boligområde, Vik, Monen



Grimstad  
kommune



Målestokk: 1:5,000  
Dato: 2025-01-03



## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): OBOS Block Watne AS		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 594246 Tinglyst: 08.06.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: Skibåsen 42A		
Postnummer: 4636	Poststed: Kristiansand	
Fødselsnr./Org.nr. 968757954	Ref.nr. 22105955	

<b>1. Hjemmelshaver (avgiver)</b>	
Navn OBOS Block Watne AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 968757954

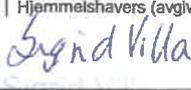
<b>2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup></b>					
Kommunenr. 4202	Kommunenavn Grimstad	Gnr. 47	Bnr. 110	Fnr.	Snr.

<b>3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B</b>					
<b>A</b>	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>				
	Kommunenr. 4202	Kommunenavn Grimstad	Gnr. 47	Bnr. 116	Fnr.
	4202	Grimstad	47	117	
<b>B</b>	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 23.05.23	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> 
------------------	---

<b>4. Beskrivelse av rettigheten</b> <sup>6</sup>	
Gnr. 47, bnr. 116 og bnr. 117 gis rett til adkomst, samt rett til eventuelle fremføringer av VA og annen infrastruktur til bebyggelsen på bnr. 116 og bnr. 117	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

<b>5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)</b> <sup>7</sup>

<b>6. Underskrifter</b>	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>
23.05.23	  Karl-Inge Eidsvik

**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ellen Grestad

Dato utført: 06.01.25 Side 1 av 2

Moy Terrasse 2 Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 297/10	<b>Fødselsdato eier:</b>
Ravnåsen 20	<b>Type:</b> Frittstående sameier	
4885 GRIMSTAD	<b>Eiere:</b> Sam Inge Høyland	
<b>Organisasjonsnr:</b> 934 307 003	<b>Seksjonsnr:</b>	

### 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 12 278

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN ordning	7 533
	Felleskostnader	3 501
Tilleggsytelser:	TV og Internett fra Telia	444
Måler:	Varmt tappevann Moy T. 2 Brl: Varmt tappevann ( 293 - 10)	200
	Energimåler Moy Terrasse 2 Brl: Energimåler ( 292 - 10)	600

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 645 000	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	29 900 000	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 297-001, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.01.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 160

Saldo per 06.01.2025: 29 197 550

Andel av saldo: 1 645 000

Neste termin: 01.03.2025Neste avdrag: 01.03.2045 ( siste termin 01.12.2064 )

Flytende renter

Grunnlån, registrert som IN lån og kan innfris på termindato.

**Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.03.2045 utgjøre ca kr 3 805,00 per måned for denne boligen**

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:

Adresse:

Postnr/-sted:

Telefon:

E-post:

### 5: Restanse felleskostnader pr. 06.01.2025

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

### 7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: Partialobligasjonsnr:

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2024

Gårds/bruksnr: 47/117

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

### 9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring      Polisenr: SP6088485

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.11.2024      SSBnr: H0302

Etasje:      Oppvarmingstype: Vannbåren varme

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ellen Grestad

Dato utført: 06.01.25 Side 2 av 2

Moy Terrasse 2 Borettslag

**Vår ref.:** 297/10

**Fødselsdato eier:**

Ravnåsen 20

**Type:** Frittstående sameier

4885 GRIMSTAD

**Eiere:** Sam Inge Høyland

**Organisasjonsnr:** 934 307 003

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis: Ja

Parkeringstype: Felles garasjeanlegg ()

Systemlås: Ja

Antall rom: BRA 69

Husdyrhold:

Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Ja

Kategori: Leilighet P-rom 66

Fasiliteter:

Tv/internett-Telia



# Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 03.01.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4202	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	117	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ravnåsen 20, 4885 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
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

*Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.*

#### 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.

# Innkalling til ekstraordinært årsmøte.

Med dette innkalles det til ekstraordinært årsmøte i Moy Terrasse 2 Borettslag.

Tidspunkt: Mandag 04.11.2024 kl. 17:00.

Sted: Felleshuset på Moy Terrasse.

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

Til behandling foreligger følgende saker:

## 1. Konstituering

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær**

**1.3 Valg av protokollvitne**

**1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter**

**1.5 Godkjenning av innkalling**

**1.6 Godkjenning av sakliste**

## 2. Orientering fra utbyggeren

En liten kort orientering fra utbygger på hva som gjenstår på prosjektet. Det blir ikke tatt opp utfordringer knyttet til den enkelte leilighet.

- Bod og Carporter
- TV og internett. Kr 433,- Flex Premium 100 fra Telia.
- El-Bil lading. Avregnes gjennom Arendal Boligbyggelag.
- Spørsmål fra kjøperne.

## 3. Økonomi/ driftsbudsjett

Se vedlegg.

Borettslaget er forsikret i IF.

IN Lån, muligheter for å nedbetale sin andel av fellesgjeld om ønskelig.

## 4. Orientering om vedtekter

Vedtektene er kun til orientering

Disse kan endres ved senere anledning ved 2/3 flertall.

## 5. Ordensregler

Styret bør utarbeide husordensregler for borettslaget.

## **6. Valg av styre i henhold til vedtektene**

**6.1 Valg av styreleder for to år**

**6.2 Valg av 2-4 styremedlemmer for ett eller to år**

**6.3 Valg av 1-3 varamedlemmer for ett år**

## **7. Valg av representanter til å overta fellesarealene sammen med utbygger**

Hilsen styret i  
Moy Terrasse 2 Borettslag

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på årsmøte.  
Framleietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

## FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):.....

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinært årsmøte til Moy Terrasse 2 Borettslag mandag 04.11.2024

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV LEIL. NR. ....

SIGNATUR:.....

Regler for fullmakter:

På ekstraordinært årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på ekstraordinært årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjemaet benyttes.

For borettslag gjelder det at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Leveres til møteleder

## Moy Terrasse 2 Brl

16 Andeler

2024

Forslag til driftsbudsjett første hele driftsår	Totalt
Lønnskostnader	kr -
Styrehonorar	kr 8 000,00
Revisjon	kr 8 000,00
Arendal BBL - forretningsfører fast.	kr 58 800,00
Kommunale avgifter	kr 140 000,00
Eiendomsskatt	kr 116 000,00
Andre adm.tjenester	kr 19 000,00
Forsikring, utvendig forsikring	kr 30 000,00
Ordinært løpende vedlikehold *	kr 50 000,00
Fremtidig vedlikehold	kr 16 000,00
Service avtaler *	kr 92 700,00
Vaktmester	kr -
Strøm i fellesareal	kr 50 000,00
Vask av fellesvask	kr 20 000,00
Grøntareal	kr 15 000,00
Brøyting	kr 20 000,00
Drift av felleshus	kr 30 000,00
Andre driftsutgifter	kr 35 704,00
Medlemskontingent Arendal BBL	kr 6 080,00
Totalt driftskostnader pr. år	kr 715 284,00

Fellesutgiftene fordeles etter brøk

Tillegg for tv og Internett anslagsvis rundt kr 433,- pr måned

Det vil komme a-konto for energibruken Kr 600,- og for tappevannet kr 200,-

**Budsjettet er satt opp delvis etter skjønn samt på grunnlag av innhentet dokumentasjon. Man må derfor påregne at avvik kan forekomme. Etter første driftsår vil sameiet ha bedre grunnlag for budsjettering.**

Datert 28.10.2024

# Vedtekter

for **Moy Terrasse 2 borettslag** org nr xxx xxx xxx.

tilknyttet  
**Arendal Boligbyggelag**

vedtatt på stiftelsesmøtet den **28.08.2024**.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

**Moy Terrasse 2 borettslag** er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i **Arendal** kommune og har forretningskontor i **Arendal** kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet **Arendal Boligbyggelag** som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner **5000**.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntil ..... av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

**(6) Andelseier har rett på parkeringsplass i åpen p-kjeller/car-port i tråd med bygge og finansieringsplan. Styret tildeler p-plasser til andelseiere. Styret har rett til å foreta endringer i parkeringsplanen (omfordeling av p-plasser) ved behov.**

### **4-2 Bruksoverlating**

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år andelseieren er en juridisk person andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett

opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

M

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

(5) **Utbygger eller annet selskap i dennes sted har rett til bruksoverlating av evt. usolgte leiligheter.**

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. **Andelseier har også vedlikeholdsansvar for ettermonterte kvaliteter på balkonger/terrasser (f.eks. fliser/belegg) eller andre innretninger og påkostninger.**

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

### **7-2 Borettslagets pantessikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **7-3 Individuell nedbetaling av fellesgjeld.**

**Borettslaget tillater at andelseiere innbetaler sin andel av fellesgjeld.**

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og **2-4** andre medlemmer med **1-3** varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens§ 3-2 andre ledd, 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig

forvaltning,  
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare

taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens§ 7-12:

vilkår for å være andelseier i borettslaget  
bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget  
denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# Protokoll

Fra ekstraordinær Generalforsamling i Moy Terrasse 2 Borettslag mandag 04.11.2024 kl. 17:00 - felleshuset på Moy Terrasse.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder velges Carl Vidar Egeland

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær velges Carl Vidar Egeland

### 1.3 Valg av protokollvitne

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Bente Neverdal.

### 1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

**Vedtak:**

9 eiere møtte og 0 fullmakter ble levert.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Innkallingen godkjennes.

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Sakslisten godkjennes.

## 2. Orientering fra utbyggeren

**Vedtak:**

Det ble en kort orientering fra utbygger på hva som gjenstår på prosjektet. Det ble ikke tatt opp utfordringer knyttet til den enkelte leilighet.

- Bod er i garasjen og blir gjennomgått ved overtakelse.
- Garasjeplassene blir merket.
- TV og internett. Kr 433,- Flex Premium 100 fra Telia. 5 års bindingstid.
- El-Bil lading. Dette knyttes direkte opp til den enkelte leilighet. Dersom dere ønsker

- ekstra lade hastighet så kan dette kjøpes opp. Kontakt da elektriker om dette.
- Det kommer en container ved overtakelse som alle kan bruke til å kaste papp og annet søppel ved innflytning.

### **3. Økonomi/ driftsbudsjett**

Se vedlegg.

Borettslaget er forsikret i IF.  
IN Lån, muligheter for å nedbetale sin andel av fellesgjeld om ønskelig.

#### **Vedtak:**

Det ble orientert litt om budsjettet, felleskostnader og muligheten til å nedbetale sin andel av fellesgjeld dersom en ønsker dette. Borettslaget er forsikret i IF, med polisnummer SP6088485. Ellers ble budsjettet enstemmig vedtatt.

### **4. Orientering om vedtekter**

Vedtektene er kun til orientering  
Disse kan endres ved senere anledning ved 2/3 flertall.

#### **Vedtak:**

Vedtektene ble tatt til etterretning.

### **5. Ordensregler**

Styret bør utarbeide husordensregler for borettslaget.

#### **Vedtak:**

Styret skulle se på ordensregler tilsvarende Trinn I.

### **6. Valg av styre i hendhold til vedtektene**

#### **6.1 Valg av styreleder for to år**

##### **Vedtak:**

Ettersom ingen kjente hverandre så ble det enighet om å velge et interimsstyre som fungerer frem til ekstraordinær generalforsamling på nyåret. Innen mars 2025 avholder borettslaget en ekstraordinær generalforsamling hvor det velges et nytt styre.

Som styreleder kom det forslag på Wendy Morstad. Hun ble enstemmig valgt.

#### **6.2 Valg av 2-4 styremedlemmer for ett eller to år**

##### **Vedtak:**

Til styremedlemmer ble det foreslått: Bente Neverdal og Johnny Tarud. begge ble enstemmig valgt.

#### **6.3 Valg av 1-3 varamedlemmer for ett år**

##### **Vedtak:**

Som varamedlem ble Bente Johnsson enstemmig valgt.

Som nevnt så er alle på valgt frem til neste generalforsamling innen mars 2025.

Styret overtar formelt etter nærmere avtale med Arendal Boligbyggelag.

## **7. Valg av representanter til å overta fellesarealene sammen med utbygger**

### **Vedtak:**

Generalforsamlingen valgte Wendy Morstad, Johnny Tarud og Bente Johnsson til å overta fellesområdene sammen med utbygger.

## Protokoll ekstraordinært møte for Moy Terrasse 2 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder  
Protokollvitne

Carl Vidar Egeland (sign.)  
Bente Neverdal (sign.)

07.11.2024  
01.12.2024

# Vedtekter

for **Moy Terrasse 2 borettslag** org nr xxx xxx xxx.

tilknyttet  
**Arendal Boligbyggelag**

vedtatt på stiftelsesmøtet den **28.08.2024**.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

**Moy Terrasse 2 borettslag** er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i **Arendal** kommune og har forretningskontor i **Arendal** kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet **Arendal Boligbyggelag** som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner **5000**.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntil ..... av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

**(6) Andelseier har rett på parkeringsplass i åpen p-kjeller/car-port i tråd med bygge og finansieringsplan. Styret tildeler p-plasser til andelseiere. Styret har rett til å foreta endringer i parkeringsplanen (omfordeling av p-plasser) ved behov.**

### **4-2 Bruksoverlating**

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom: andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år andelseieren er en juridisk person andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett

opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

M

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

(5) **Utbygger eller annet selskap i dennes sted har rett til bruksoverlating av evt. usolgte leiligheter.**

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. **Andelseier har også vedlikeholdsansvar for ettermonterte kvaliteter på balkonger/terrasser (f.eks. fliser/belegg) eller andre innretninger og påkostninger.**

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **7-3 Individuell nedbetaling av fellesgjeld.**

**Borettslaget tillater at andelseiere innbetaler sin andel av fellesgjeld.**

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og **2-4** andre medlemmer med **1-3** varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens§ 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig

forvaltning,  
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare

taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens§ 7-12:

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



## Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 06.01.2025

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Grimstad kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4202 **Gårdsnr.:** 47 **Bruksnr.:** 117

**Adresse:** Ravnåsen 20, 4885 GRIMSTAD

**Referanse:** 21240210

<b>Vann</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
<b>Avløp</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
<b>Vei</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER.

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 eiendomsforespørslar.



Grimstad

LINDAL MODUL AS  
Morten Birkedal  
Porsveien 2  
4994 AKLAND

Vår saksbehandler Thor Berg-Larsen	Saksnummer BYGG-24/01097 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 17.01.2025
---------------------------------------	---	---------------	--------------------

### **23/7404-7 - 47\_117 - Ravnåsen - Blokkbebyggelse - Midlertidig brukstillatelse - ABBL**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 47 / 117 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: LINDAL MODUL AS  
Tiltakshaver: OBOS BLOCK WATNE AS

#### **Vedtak**

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1, forlengelse av midlertidig brukstillatelse for blokkbebyggelse med 16stk. leiligheter og parkeringskjeller. Det vises til søknad mottatt 16.01.2025.

Midlertidig brukstillatelse gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak 23/7404-2 av 26.06.2023. Gjenstående arbeid skal være utført og ferdigattest utstedt innen **20.07.2025**.

Som vilkår for tillatelsen settes at gebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt

---

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 forutsetter.

#### Gebyr

Søknad om midlertidig brukstillatelse  
Faktura ettersendes tiltakshaver

**kr. 5.500, -**

#### 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.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Thor Berg-Larsen som kan treffes på telefon 37 25 03 00. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-24/01097 ved alle henvendelser.

**Postadresse:** Postboks 123, 4891 Grimstad  
**Besøksadresse:** Arendalsveien 23, 4878 Grimstad  
**Telefon:** 37 25 03 00

**E-post:** postmottak@grimstad.kommune.no  
**Org.nr:** 864 964 702  
**www.grimstad.kommune.no**

Med hilsen  
GRIMSTAD KOMMUNE

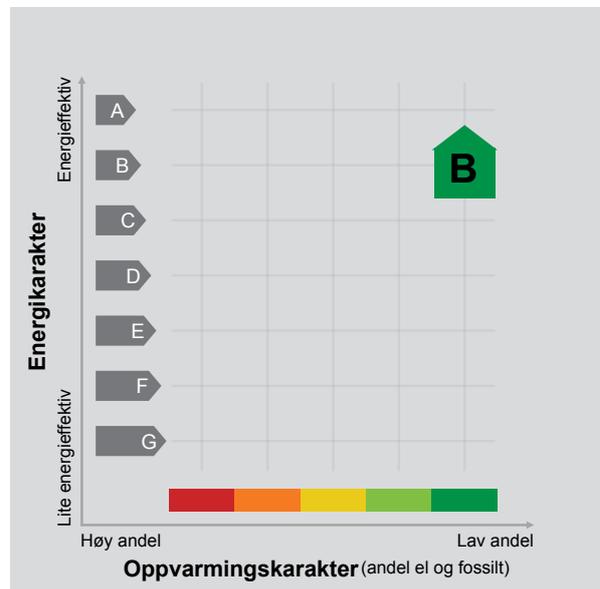
Thor Berg-Larsen

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: Espen Drivenes Larsen

# ENERGIATTEST

Adresse	Ravnåsen 20
Postnummer	4885
Sted	GRIMSTAD
Kommunenavn	Grimstad
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	117
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301220118
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-74608
Dato	03.02.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

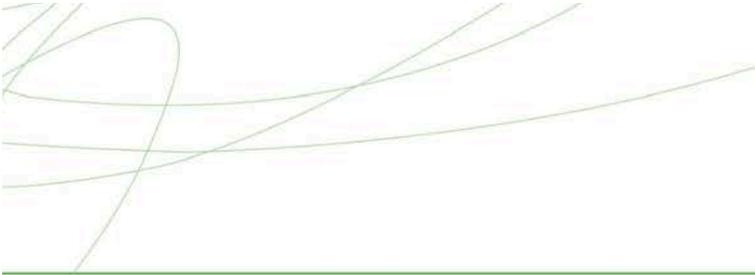
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

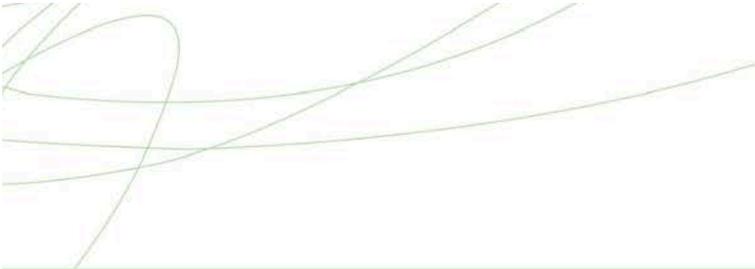
- **Slå el.apparater helt av**
- **Redusér innetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2024
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	70
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

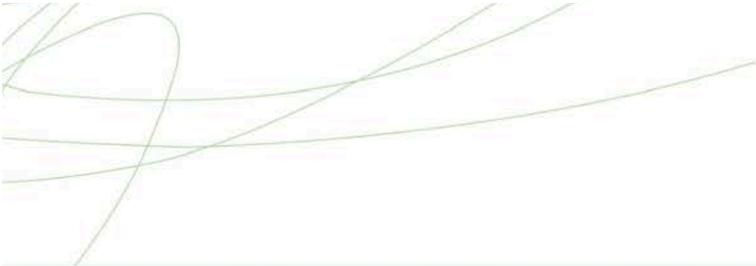
**Oppvarming:** Fjernvarme

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Riktige opplysninger om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

## Tiltak utendørs

### **Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Eiendom:

Ravnåsen 20, 4885 GRIMSTAD

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**DAJMI IRENE EGENÆS BIRKEDAL** | Eiendomsmegler - Avdelingsleder | **913 48 590**

**dajmi.birkedal@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. GRIMSTAD** | Storgaten 10 | 37 25 70 00