

# Kjæråsen 86B



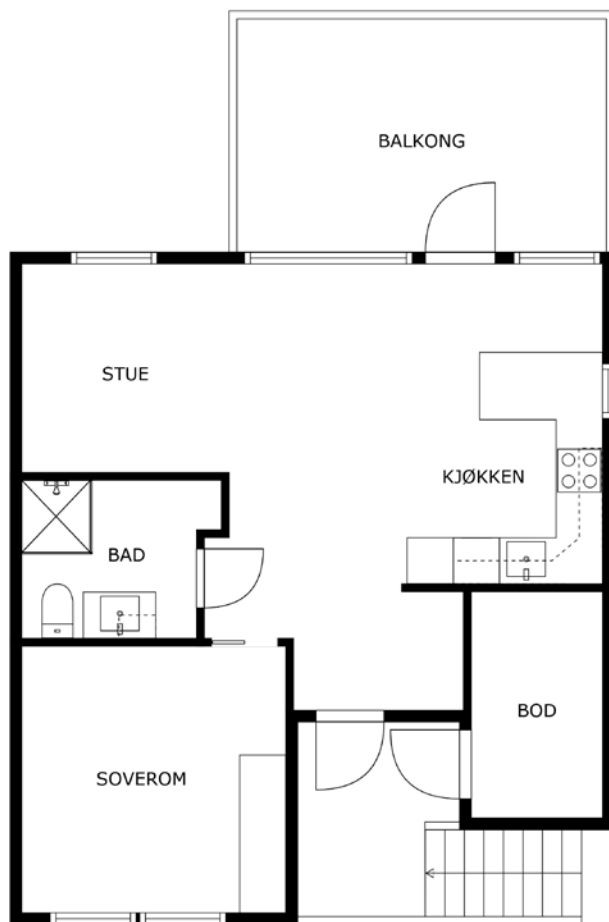
Prisantydning: **kr 2 200 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglern.no



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

# Selveier leilighet i populært veletablert bolig område. Gode solforhold og godt med parkering.

## OMRÅDE

## ADRESSE

**Kjæråsen 86B, 4887 GRIMSTAD**

## Prisantydning

**kr 2 200 000,-**

Omkostninger: **kr 67 700,-**

Totalpris: **kr 2 267 700,-**

Formuesverdi: **kr 548 908,-**

Kommunale avgifter: **kr 12 978,- per år**

Eiendomskatt: **kr 2 728,-**

Fellesutgifter: **kr 700,-**

BRA-i: 49 m<sup>2</sup>

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

BRA Total: 54 m<sup>2</sup>

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2014

Soverom: 1

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1074.7 m<sup>2</sup>



## Ørjan Mathisen

Eiendomsmegler

**458 94 972**

**[orjan.mathisen@sormegleren.no](mailto:orjan.mathisen@sormegleren.no)**

**Sørmeqleren AS, avd. Grimstad**

Storgaten 10, 4876 GRIMSTAD

37 25 70 00

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 60, seksjonsnummer 7 i Grimstad kommune.

### Areal

BRA - i: 49 m<sup>2</sup>

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

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 54 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 49 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 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.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Andreas Natvig den 21.03.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Leilighet ferdigstilt 2014 som dagens eier har eid siden nytt. Nyere boligområde med mange gode kvaliteter. God planløsning og materialvalg.

Boligen fremstår i normal teknisk stand utfra alder. Det er ikke registrert vesentlige bygningstekniske mangler med unntak av normal alderslitasje på bygningsdeler.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: [post@m2takst.no](mailto:post@m2takst.no).

Forøvrig må hele rapporten leses.

Følgende avvik har fått TG2:

Leilighet

Utvendig

Veggkonstruksjon,TG2

Trekonstruksjon med trekledning. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe malingflask.
- Tiltak:
- Maling påregnes.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskille i tre. Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unnormale avvik avdekket. Noe mindre avvik kan forekomme. Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Knirk i gulv overgang flis og parkett.
- Tiltak:
- Fungerer med avviket men evt utbedring må vurderes.

Våtrom

2 etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lokalt fall i dusjsone, ellers lite/mindre enn dagens krav.
- Tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

2 etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er synlig membranløsning i sluk. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig.

Tetthet er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Tiltak

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

2 etasje > Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Wc, innredning, opplegg vaskemaskin og dusjdør/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringdagen. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Defekte spotlighst over speil.
- Tiltak:
- Undersøke årsak/utbedre.

Kjøkken

2 etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Parkettgulv. Innredning med laminerte fronter og benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje. Integrert kjøl/fryseskap, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert

brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år. Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger. Funksjon på detne må testes. Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Litt knekte fronter i frysen.
- Tiltak:
- Bytte fronter evt.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1074.7 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Det er felles tomt hvor leilighetene naturlig disponerer arealet foran leilighetene, ellers stor felles parkering.

### **Beliggenhet**

Boligen ligger i landlige omgivelser med kun 2,5 km til matbutikk og ca 5 km til Grimstad sentrum. Kort avstand til E-18 hvor det er ca 35 min i bil til Kristiansand sentrum og ca 25 minutt i bil til Arendal. I nærheten finner man Morvikfjorden hvor det finnes offentlig badestrand, samt meget trivelige turområder i Østerskogen.

### **Adkomst**

Fra Grimstad følger du E18 frem til avkjørsel Østerhus. Fortsett langs FV420/Molland og ta til venstre inn på Støleveien. Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeqleren og det vil være skiltet ved fellesvisning

### **Bygningssakkyndig**

Andreas Natvig

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

2 etasje: Gang/stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom.

På tegninger fra kommunen er det merket av en bod i deler av stuen, denne ble aldri bygget for å få større stue.

### **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/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

### **Parkering**

Utvendig biloppstillingsplass samt gjesteparkering

**Forsikringselskap**

Nemi Forsikring

**Polisenummer**

3071898

**Diverse**

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.

**ENERGI****Oppvarming**

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

**Energikarakter**

B

**Energifarge**

Rød

**ØKONOMI****Kommunale avgifter**

Kr 12 978

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert renovasjon, eiendomsskatten kommer i tillegg og er på kr. 227,33,- pr mnd

**Eiendomsskatt**

Kr 2 728

**Eiendomsskatt år**

2024

**Formuesverdi primær**

Kr 548 908

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 085 849

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**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**

Forsikring av bygg, brøyting, styrehonorar.

Det er planlagt å øke fellesutgiftene ved neste sameie møte. økningen kommer på bakgrunn av fremtidig vedlikehold og økte kostnader til forsikring og brøyting.

Det er ikke fast satt hvor mye økningen vil være enda.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 700

## **SAMEIET**

### **Sameienavn**

Sameiet Kjæråsen 82-88

### **Organisasjonsnummer**

914175879

### **Styregodkjennelse**

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

### **Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

### **Dyrehold**

Husdyr må ikke holdes til sjenanse for andre beboere.

## **FORRETNINGSFØRER**

### **Forretningsfører**

Thomas Lund

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

25.08.2014 - Dokumentnr: 708933 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/8

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 19.09.2014. Ferdigattesten gjelder Firemannsbolig. 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**

19.09.2014.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

---



### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse, 2080 - Parkering , tilhører reguleringsplan Kjæråsen , datert 27.8.2012. 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**

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter

## **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 2 200 000

### **Totalpris**

Kr 2 267 700

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 55 000,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

---

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 8 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 67 700,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisandtydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **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)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

### **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 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til kr 45 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 8.900,-. I tillegg belastes selger direkte utlegg.

Totalt ca. kr 80 400,00,- inkl. mva.

### **Selger**

Daniel Sørvåg

Lisa Renate Brovig Håstø

### **Oppdragsansvarlig**

Ørjan Mathisen

Eiendomsmegler

[orjan.mathisen@sormegleren.no](mailto:orjan.mathisen@sormegleren.no)

Tlf: 458 94 972

Sørmegleren AS, avd. Grimstad, Storgaten 10

4876 GRIMSTAD

Tlf: 372 57 000

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

### **Salgsoppgavedato**

11.04.2024

---



Inngangsparti



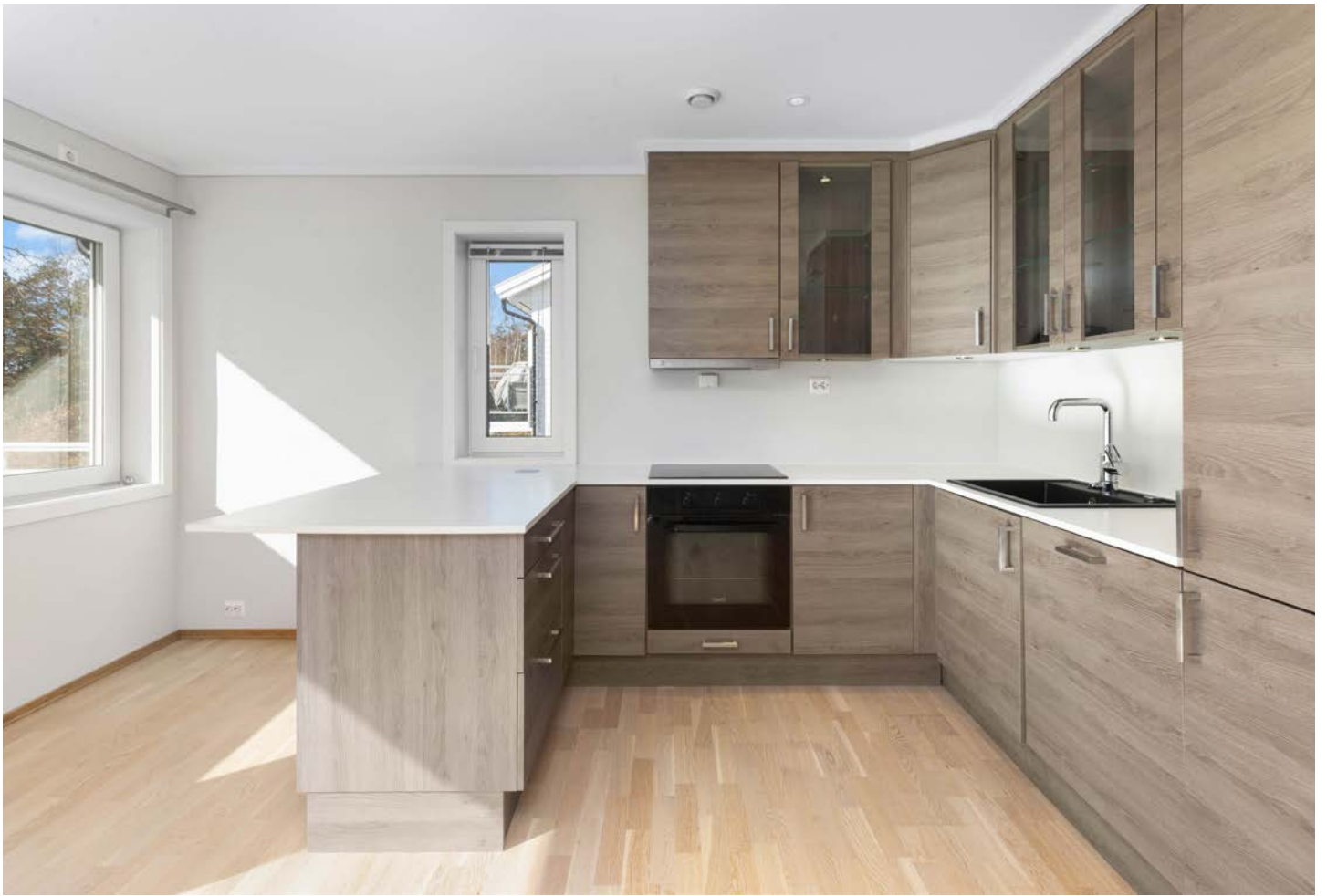
Bod/teknisk rom.



Velkommen inn!







Stort kjøkken med godt med benk og skaplass.









Stuen har en praktisk utforming og er enkel og møblere.



Store vindusflater i stue/kjøkken som slipper inn godt med naturlig lys.



Lyst, romslig bad.





Stort soverom med god garderobe plass.



Leiligheten ligger i 2 etasje til venstre i bilde.



Stor balkong med gode solforhold.





Eiendommen grenser til friområde. så det er lite innsyn.



Leiligheten ligger i 2 etasje på høyre side.



Parkering.



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.

- Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):  
 Kjøleskap / kombiskap       Frysenskap / -boks       Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin       Annet: \_\_\_\_\_
- Heldekningsstepper følger med uansett festemåte.
- 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.
- TV, radio og musikknett. TV-antennene og fellesnett for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikknett følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- 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.
- Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionnett og ventilasjonsnett medfølger.
- Sentralstøvsuger medfølger med komplett nett, herunder slange, munnstykke m.m.
- 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.
- 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.
- Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse medfølger.

..forts. neste side

*Daniel Sørviåg*  
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 løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Grimstad 04.04.24

Sted / Dato

*Daniel sørvåg*

Selgers signatur



# Kjæråsen 86B

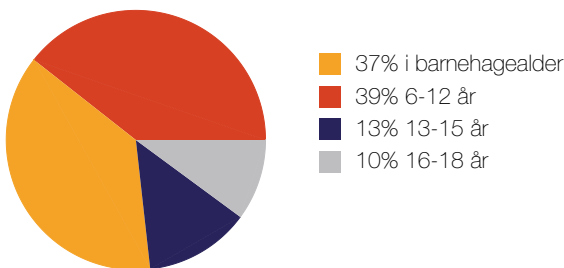
## Offentlig transport

🚶 Støleveien Linje 140	11 min 🚶	0.8 km
🚶 Øygårdsdalen Totalt 16 ulike linjer	5 min 🚶	4.2 km
🚶 Rise stasjon Linje R50	21 min 🚶	21.8 km
🚶 Gårdalsbukta kai Linje 001	21 min 🚶	21.9 km
🚶 Guldsmedenga ferjekai Linje 191	22 min 🚶	22.1 km

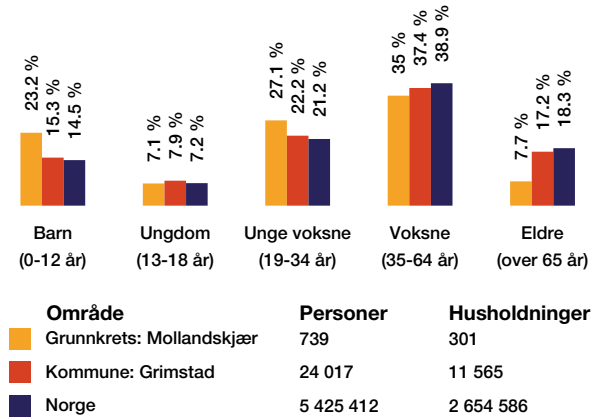
## Skoler

Holviga barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	5 min 🚶	2.8 km
Holviga ungdomsskole (8-10 kl.) 167 elever, 9 klasser	5 min 🚶	2.8 km
Drottningborg ungdomsskole (8-10 kl.) 172 elever, 14 klasser	7 min 🚶	5.3 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	6 min 🚶	4.8 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	13 min 🚶	10.6 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

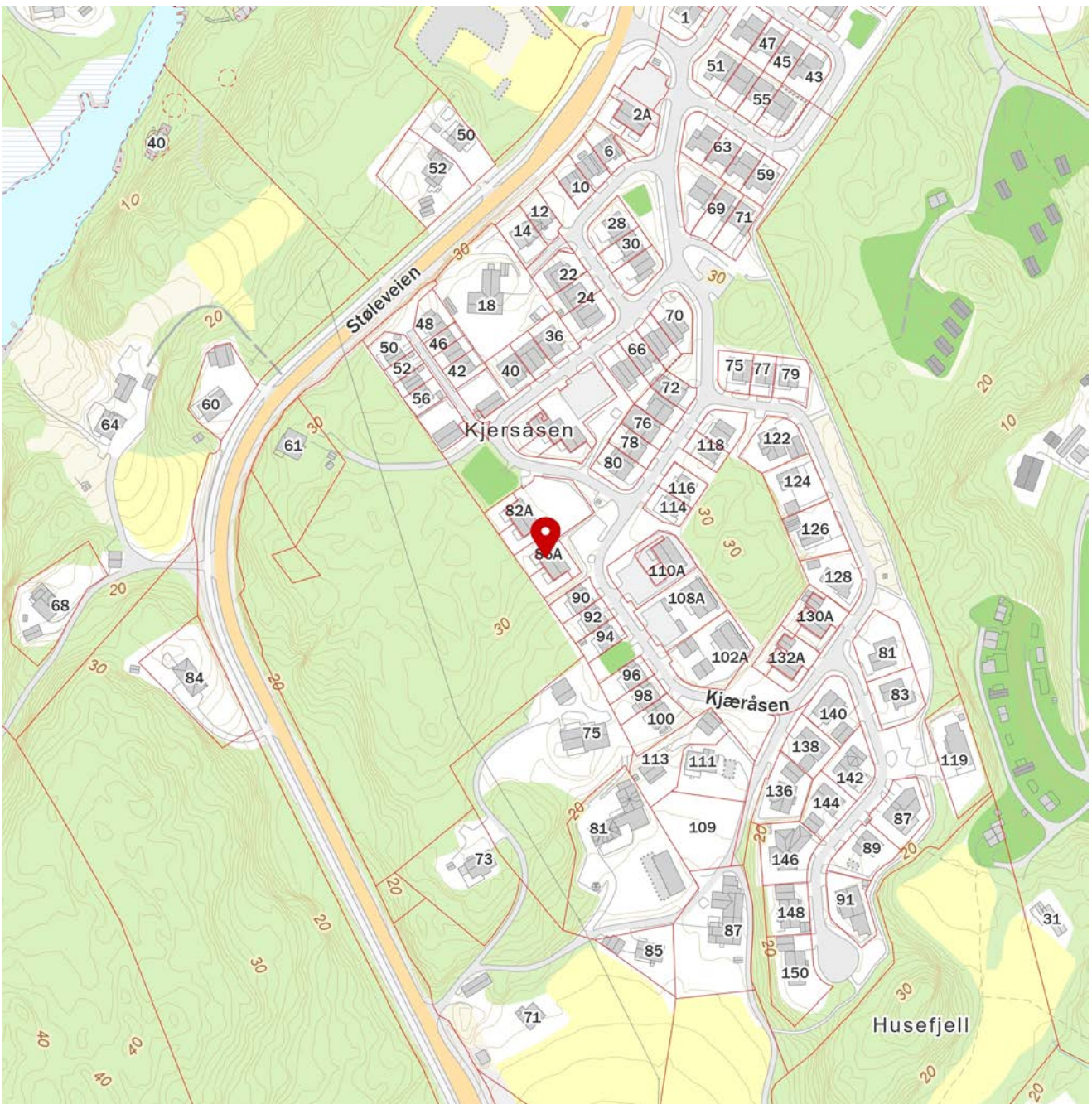
Østerhus barnehage (1-5 år) 47 barn	4 min 🚶	2.6 km
Alven eventyrbarnehage i Trollvika (0-5 år) 21 barn	5 min 🚶	3.2 km
Hokus Pokus barnehage Grimstad (1-5 år) 115 barn	6 min 🚶	3.8 km

## Dagligvare

Joker Holvika PostNord	5 min 🚶	2.9 km
Coop Prix Bergemoen Post i butikk	6 min 🚶	3.6 km

## Sport

🏀 Lillemyr vel løkke Ballspill	4 min 🚶	2.3 km
🏀 Langemyr skole Aktivitetshall, fotball	5 min 🚶	2.6 km
🏃 Fresh Fitness Grimstad	6 min 🚶	
🏃 Family Sports Club Grimstad	7 min 🚶	




Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmejlere AS, avd. Grimstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# Tilstandsrapport

 Kjæråsen 86 B, 4887 GRIMSTAD

 GRIMSTAD kommune

 gnr. 83, bnr. 60, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m<sup>2</sup> BRA-i: 49 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.03.2024

Rapportdato: 05.04.2024

Oppdragsnr.: 13333-3157

Referansenummer: FB2021

Autorisert foretak: M2 Takst AS



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

## Norsk takst

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



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

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

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



### Rapportansvarlig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet ferdigstilt 2014 som dagens eier har eid siden nytt. Nyere boligområde med mange gode kvaliteter. God planløsning og materialvalg.

Boligen fremstår i normal teknisk stand utfra alder. Det er ikke registrert vesentlige bygningstekniske mangler med unntak av normal alderslitasje på bygningsdeler.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: [post@m2takst.no](mailto:post@m2takst.no).

Forøvrig må hele rapporten leses.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

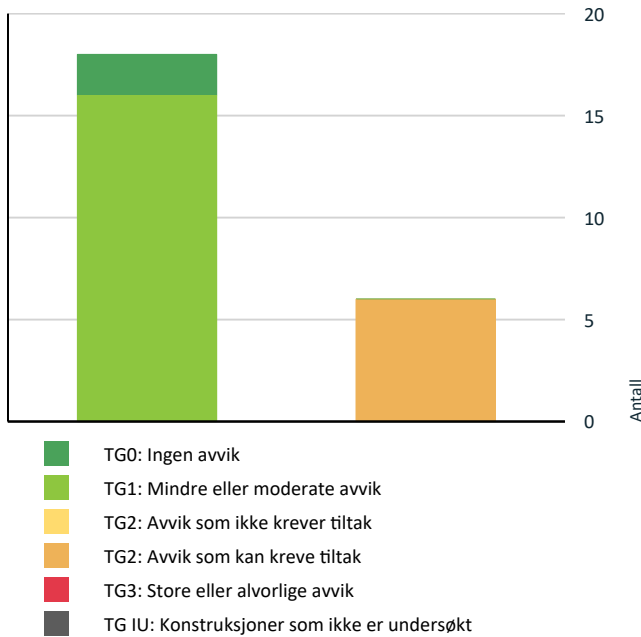
[Gå til side](#)

## Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Deler av stue står merket som bod.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendige forhold kan være kommentert om det er i direkte tilknytning til leiligheten.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruktslitasje.

Forøvrig må hele rapporten leses.

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**  
2014

**Kommentar**  
Ref eiendomsverdi

**Anvendelse**  
Ubebodd

## UTVENDIG

### TO 2 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Noe malingflass.

**Konsekvens/tiltak**

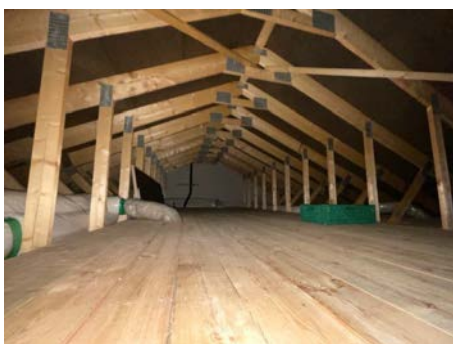
- Tiltak:

Maling påregnes.



### TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Trekonstruksjon, saltak form Undertekking asfaltplater som ivaretar lufting. Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner.



### TO 1 Vinduer

PVC vinduer med isolerglass. Funksjon OK. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

### TO 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- pvc dør med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdør bod, tredør. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Litt merker på glassene.



Litt merker på glass.

## INNSENDIG

# Tilstandsrapport

## TO 1 Overflater

Overflater fremstår med noe men normale merker rundt om.



Noe stedvis bruksslitasje.

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

## TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unormale avvik avdekket. Noe mindre avvik kan forekomme.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knirk i gulv overgang flis og parkett.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket men evt utbedring må vurderes.



### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TO 1 Radon

Ihht byggeår skal boligen være utført med radonsperre. Det er fremlagt ferdigattest og det forutsettes at utførende entreprenør har kvalitetssikret dette på bakgrunn av anmodning ferdigattest.

## TO 1 Innvendige dører

Tre/lettdører av tre. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

## TO 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt utfra alder.

### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalt fall i dusjsone, ellers lite/mindre enn dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

# Tilstandsrapport

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i sluk. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

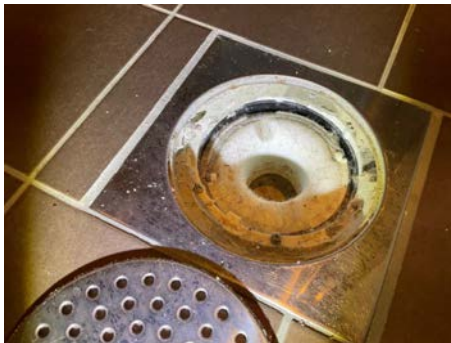
#### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

#### Konsekvens/tiltak

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



## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Wc, innredning, opplegg vaskemaskin og dusjdør/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Defekte spotlighst over speil.

#### Konsekvens/tiltak

#### Tiltak:

Undersøke årsak/utbedre.



## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Ventilasjon

Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i vegg fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på badet, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra stue og dusj.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



## KJØKKEN

## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TO 2 Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning med laminerte fronter og benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal brukslitasje.

Integrert kjøl/fryseskap, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger. Funksjon på detne må testes.

Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Litt knekte fronter i frys.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte fronter evt.



Litt knekte fronter i frys.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TO 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i baderom og har synlig drenerør i skap og ved gulv. Stoppekran plassert i bod.



### TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

### TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom. Normalt filterbytte og service påregnes etter produsentens anbefalinger. Ikke videre vurdert.

### TO 1 Varmekabler

Baderom, funksjon OK termostat, ellers ikke vurdert da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv

# Tilstandsrapport



## TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i bod. Estimert levetid på bereider er 15-25 år. Fast tilkoblet strøm.

## TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikring, ved inngang.

### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Byggeår.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

### Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

### Generell kommentar

Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.



## TO 0 Branntekniske forhold

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

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

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

# Tilstandsrapport

**Nei**

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei Ukjent alder, kan med fordel vurderes en service.**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 etasje	49	5		54	16		54
<b>SUM</b>	<b>49</b>	<b>5</b>			<b>16</b>		<b>54</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>54</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Entré , Soverom	Utv bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Deler av stue står merket som bod.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	49	5



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2024	Andreas Natvig	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	83	60		7	1074 m <sup>2</sup>	Ref eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Kjæråsen 86 B

### Hjemmelshaver

Sørvåg Daniel, Håstø Lisa Renate Brovig

### Kommentar

Størrrelse på tomt er felles for sameiet.

## Siste hjemmelovergang

### År

2014

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.03.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	6	Nei
Megler			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Ikke gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FB2021>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Kjæråsen 86B, 4887 GRIMSTAD

21 Mar 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kjæråsen 86B	Kjæråsen 86B	

## 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?

Oktober 2014

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2014 -2017

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

## Informasjon om selger

Hovedselger

Sørvåg, Daniel

Medselger

Håstø, Lisa Renate Brovig

## 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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i 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

## Boligselgerforsikring

---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

# Egenerklærings skjema

Name

**Sørvåg, Daniel**

Date

**2024-03-21**

Name

**Håstø, Lisa Renate Brovig**


Date

**2024-03-21**

Identification

 Sørvåg, Daniel

Identification

 Håstø, Lisa Renate Brovig



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



## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Sørvåg, Daniel

21/03-2024

BANKID

Håstø, Lisa Renate Brovig

21:37:03

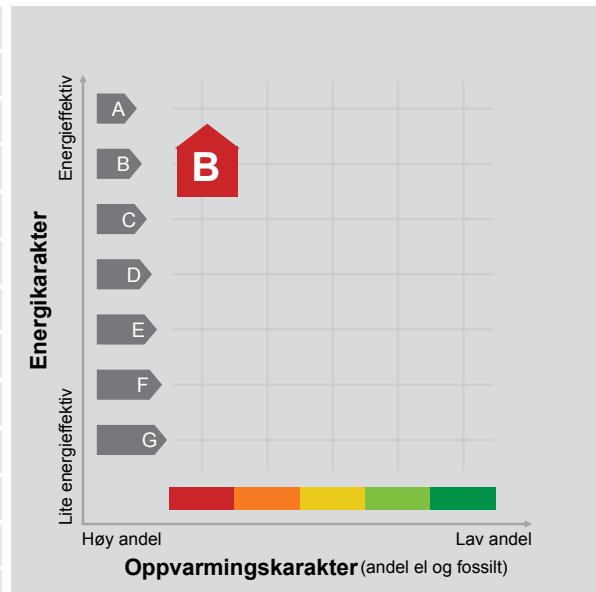
BANKID

21/03-2024

21:41:27

# ENERGIATTEST

Adresse	Kjæråsen 86B
Postnummer	4887
Sted	GRIMSTAD
Kommunenavn	Grimstad
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	60
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300444527
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	edb729f8-ea6a-48be-9bed-45d4998f5596
Dato	04.04.2024



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## 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 innnetemperaturen**

**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)

**- Luft kort og effektivt**

**- Følg med på energibruken i boligen**

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 automatikk på utebelysning**

**- Vask med fulle maskiner**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Firemannsbolig
<b>Byggeår</b>	2014
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	50
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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. 800 49 003.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kjæråsen 86B  
Postnummer: 4887  
Sted: GRIMSTAD  
Kommune: Grimstad  
Bolignummer: H0202  
Dato: 04.04.2024 9:47:48  
Energimerkenummer: edb729f8-ea6a-48be-9bed-45d4998f5596

Kommunenummer: 4202  
Gårdsnummer: 83  
Bruksnummer: 60  
Seksjonsnummer: 7  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300444527

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 10: 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. Monter 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 utendørs**

### **Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

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

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



**VEDTEKTER**  
**For**  
**Sameiet Gnr.83 bnr. 60 Kjæråsen 82-88**  
**fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.**

**1.**

**Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameiet Gnr.83 bnr.60 Kjæråsen 82- 88. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den .....

seksjonsnr.	Sameiebrøk	Adresse
1	1/8	Kjæråsen 82A
2	1/8	Kjæråsen 84A
3	1/8	Kjæråsen 82B
4	1/8	Kjæråsen 84B
5	1/8	Kjæråsen 86A
6	1/8	Kjæråsen 88A
7	1/8	Kjæråsen 86B
8	1/8	Kjæråsen 86B

**2.**

**Eiendommen**

Bebyggelsen og tomten gnr.82 bnr.60 i Grimstad kommune ligger i sameie mellom de 8 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonene i underetasjen er tildelt hvert sitt tilleggsareal grunn, som vist på situasjonskartet / Matrikkelbrev.

64

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheten med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen og vegger, Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringssskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov..

**3.**

**Rettslig rådighet over seksjonen**

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse

**4.**

**Bruken av bruksenheten og fellesarealer**

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiemøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiemøter.

Parkering / garasjeplasser er felles. Den praktiske tildeling foretas av styret fortløpende.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle

Installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

Sameiemøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

## 5.

### **Vedlikehold og påkostninger**

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettets inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av felles tomt og andre fellesarealer og –anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Når fondsavsetningen er vedtatt skal beløpet innkreves sammen med de månedlige innbetalinger av fellesutgiftene.

## 6.

### **Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot de enkelte sameierne for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

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

## 7.

### **Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett**

De andre sameierne har lovbestemt pantrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

## 8.

### **Sameiemøter**

Sameiemøtet er sameiets øverste organ. Deltakere i sameiemøtet er samtlige sameiere eller deres fullmektig.

Ordinært sameiemøtet skal holdes hvert år inne utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet

Innkalling til sameiemøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel

Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst tre av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker man ønsker behandlet. Innkalling til ekstraordinært sameiemøte kan innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager.

Styret har ansvaret for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiemøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postkasse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiemøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiemøtet.

Det ordinære sameiemøtet skal:

- 1) behandle styrets årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne sameiets regnskap,
- 3) fastsette budsjett for kommende år,
- 4) velge styreleder når lederen er på valg,
- 5) velge styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg,
- 6) velge revisor når den tidligere revisor skal fratruke,
- 7) behandle forslag fra styret,
- 8) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen. Sameiemøtet ledes av møteleder som velges av sameiemøtet.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

I sameiemøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtekten setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

## 9. Styret

Styret skal bestå av 4 medlemmer. Styrets leder velges av det ordinære sameiemøtet.

Styreleder har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styreleder leder styremøtene. Hvis styreleder ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Står stemmene likt, gjør møtelederen utslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede.

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiemøtet eller styret.

#### **10. Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

#### **11. Mislighold**

Dersom en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. I advarselen skal det opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne reglene kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

Grimstad

den 07 / 07 -2014

.....

## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KJÆRÅSEN 82-88

### § 1 RO OG ORDEN

Alle dager mellom kl 2300 og kl 0700 skal det være ro i boligen. Leier har det hele og fulle ansvar for sine besøkende. Musikkinstrumenter, radio, TV, stereoanlegg og lignende må ikke brukes i den grad at det generer naboene. Rimelig ro og orden skal utøves på søndager/helligdager. Ved fest skal beboerne i sameiet varsles minst to dager i forveien. Vis hensyn ved selskaper på terrasse/i hage. Husk også på at alle leilighetene har soverom som vender ut mot parkeringsplassen.

### § 2 AVFALL OG SKROT

Avfall skal legges i dertil egnet avfallscontainer. Annet skrot som for eksempel gammelt inventar m.v. skal ikke oppbevares utenfor inngang eller på fellesareal. Skrot og andre gjenstander som plasseres i eiendommens fellesareal blir uten varsel kastet for eiers regning.

### § 3 FELLESAREAL/PARKERING

Motorkjøretøy skal kun parkeres på anviste plasser, og i alle tilfeller slik at de ikke hindrer alminnelig passasje og trafikk. Ikke parker foran inngang til rampe /trapp, ei heller foran bygning 2 (nr 86-88). Bruk av motorkjøretøy i tilknytning til eiendommen skal foregå med den største varsomhet. Motorkjøretøy må ikke bli stående å gå på tomgang, da dette forårsaker generende støy og eksosutslipp. Alle beboerne plikter å være med å vedlikeholde fellesarealene og holde dem ryddige.

### § 4 HUSDYR

Det er lov å holde husdyr så lenge disse ikke er til sjenanse for andre beboere.

### § 5 BEHANDLING AV LEILIGHET

Sluk i servanter, badekar eller dusj-soner må ikke anvendes slik at avløpet tilstoppes.

Gjenstander må ikke kastes i klosettet. Dersom det oppstår lekkasje i vannrør, må vanntilførselen straks stenges. Inntil dette blir gjort må man forsøke å begrense vannskaden mest mulig.

Ved eventuell oppussing må arbeidet tilrettelegges slik at naboene forstyrres minst mulig. Boring i vegger, tak og golv, samt banking bør helst skje på dagtid, men kan også utføres før kl 20:00 mandag-fredag og kl 18:00 lørdager. Naboene må gjøres kjent med planlagt oppussing.

Vaskemaskin må ikke installeres i kjøkken uten sluk eller i andre rom uten tilfredsstillende slukanordning. Ved eventuell skade er eieren selv ansvarlig for følgene av vannlekkasje.

Alle rom skal holdes så godt oppvarmet at rørledninger ikke fryser.

Det er ikke lov å gjøre endringer i fasaden eller gjøre endringer som kan forringe verdien av eiendommen.

### § 9 SNØRYDDING OG PLENKLIPPING

Eier er selv ansvarlig for hagestell og snørydding på egen tomt. Plener og beplantning skal vedlikeholdes jevnlig. Eier plikter å holde balkongen fri for snø og is, samt påse at balkongssluk (avløp) er åpent for å unngå vann- og fuktskader på bygningen.

## § 10 SKADEDYR

Eier plikter å utøve sin livsførsel på en slik måte at skadedyr unngås. Dette gjelder særlig mathåndtering, søppelhåndtering og renhold.

\*\*\*

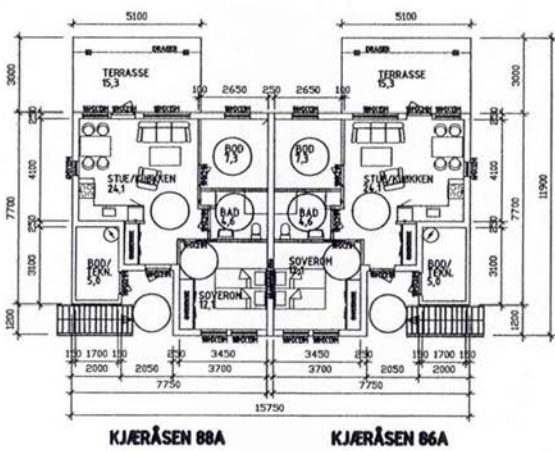
### 10. Særlige bestemmelser

Ved undertegning av denne avtalen aksepteres gjeldende husordensregler. Ved leie av bolig i sameiet går vedtatte husordensregler ved motstrid foran utleiers husordensregler, dog likevel regulert av husleieloven.

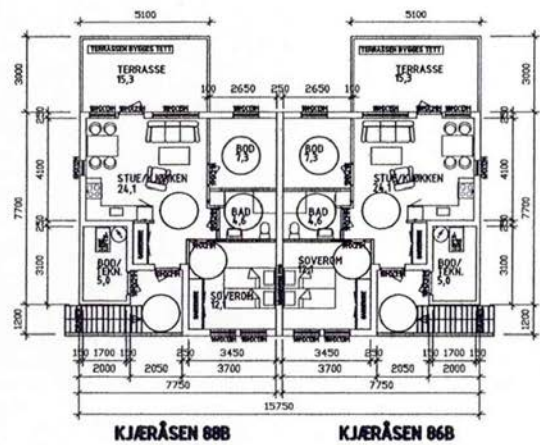
Underskrifter:

Dato:

82a: Hilde K. Jakobsen	sign: _____
82b: Jørn Petter Czyz	sign: _____
84a: Tom Sørsvann	sign: _____
84b: Unni Bjørnå	sign: _____
86a: Kristina Eyde	sign: _____
86b: Lisa R. Håsto	sign: _____
86b: Daniel Sorvåg	sign: _____
88a: Marit Gusdal	sign: _____
88b: Ole Daniel Evensen	sign: _____



PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE

1 0 NOV. 2013  
 Grimstad kommun



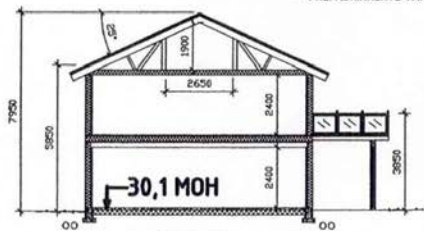
Jan Knudsen  
 Sultevæien 6c  
 4843 Arendal  
 Telefon: 37 02 85 00  
 Mobil: 902 20 42 86  
 jan.knudsen@q2arkitekter.no  
 www.q2arkitekter.no

- Vindene skal ha et verdi på 0,8 eller mindre
- Luftfuktigheten skal være maks. 1,0 i luftfuktighet pr time ved 30 Pascals
- Anslagsmessig temperatursvingning til ventilasjonsutslaget skal være mindre enn 1 K
- Spesielle vilkår/tilfelle i ventilasjonslapp (DFF) skal være maks. 1,5 kW/m<sup>2</sup>/s.k
- Terrillene på alle dekkene må være maksimum 23 mm høye
- Det må være tilstrekkelig ved oppbevaring av kjøtt (se 13.04)
- Krets til de andre kontrollsystemene er utslaget varmespørring (sløperes tilknyttet)
- Det er 10 1101-2-2010 som ligger til grunn for kravene vedrørende universell utforming

AREALER:	
P-ROM	50 M2
S-ROM	5 M2
BRUKSAREAL(BRA)	55 M2
TOTALT 2 OG 4	222 M2
BEBYGD AREAL(BYA)	70 M2
TOTALT 2 OG 4	140 M2

REV	REK	AVL	ENDRING GJELDER		BSD	DATO
<b>GRIMSTAD BYGG AS, KJÆRÅSEN 86 og 88</b>						
Dato	13.11.2013	Utskrift	304/790	Skala	1:100	
Prosjekt	25A2-13	Utskrift		Q2 ARKITEKTER AS		
FIREMANNSBOLIG				SØLÅSØVEREN EC		
GNR X, BNR Y, GRIMSTAD KOMMUNE				4843 ARENDAL		
PLAN				25A2-13		
Utskrift						

- GULV I 2. ETASJE:**
- PARKETT
  - TRINNLYDPLATER
  - 200MM MINERALULL
  - 2 LAG GIPS PÅ LEKTER OPPHENG I BØYLER
  - 200MM NEDFORING FOR VENTILASJONSØR



- TAK:**
- BETONGTAKSTEIN
  - SLØYFER OG LEKTER
  - SUTAK
  - VINDTETTING
  - ISOLERING - SE VARMETAPSBEREGNING
  - PREFABRIKKEDE TAKSTOLER

- VEGGER:**
- LIGGENDE DOBBELTFALSET KLEDNING
  - UTLEKTING
  - FORHJØNING
  - 200 MM MINERALULL
  - 50MM ISOLERT PÅFORING
  - STENDERE C-C 600MM

**SNITT**

FUNDAMENTERING OG DRENERING  
VURDERES UT FRA STEDLIGE FORHOLD.

- GULV I 1. ETASJE:**
- 100MM ARMERT BETONGGULV
  - EKSPANDERT POLYSTYREN
  - 0,20 PLASTFOLIE / RADONSPERRE
  - PUKK / DRENERENDE MASSE

1 3 NOV. 2013  
 Gjensjået korningene



Jan Knudsen  
Sulksveien 9c  
4843 Arendal  
Telefon 37 62 83 00  
Mobil 90 0 42 86  
jan.knudsen@q2arkitekter.no  
www.q2arkitekter.no

- Vindlåsene skal ha et ventri på 5,0 eller mindre
- Lufttetningen skal være maks 1,0 luftvekt/kg pr time ved 50 Pascals
- Ångpermeabilitet for konstruksjonsdelene skal være minimum 80 %
- Spesielle utfordringer i ventilasjonsanlegg (DPS) skal være maks 1,5 kcal/m<sup>2</sup>/h
- Tetningene på alle dører må være maksimum 25 mm høye
- Det må være tekniske skjemaer ved utførelsen i de ferdige fas. i bruk
- Klart å se andre konstruksjoner er uteligger varmetapsberegning (utligger) (Ektepartikkel)
- Det er NS 1102-2:2008 som ligger til grunn for å være vedtatte prosess og utforming

REV	NOE	ART	ENDRINGEN GJELDER		BRU	DATO
<b>GRIMSTAD BYGG AS, KJÆRÅSEN 86 og 88</b>						
Dato	13.11.2013	Rev./Oppg	201/7780	Skala	1:100	Q2 ARKITEKTER AS
Prosjekt	25C2-13	Objekt				SOLSTEVEN 86 4843 ARENDAL
FIREMANNSBOLIG ØNR X, ØNR Y, GRIMSTAD KOMMUNE						25C2-13
SNITT						
Utskrift		Side		Beskrivelse		

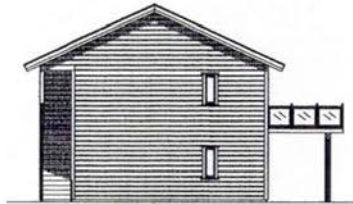




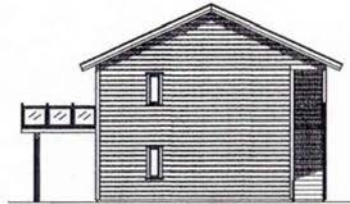
KJÆRÅSEN 88 KJÆRÅSEN 86  
**FASADE MOT NORDØST**



KJÆRÅSEN 86 KJÆRÅSEN 88  
**FASADE MOT SØRVEST**



KJÆRÅSEN 86  
**FASADE MOT NORDVEST**



KJÆRÅSEN 88  
**FASADE MOT SØRØST**

18. NOV. 2013  
 Omsøkt kommunen

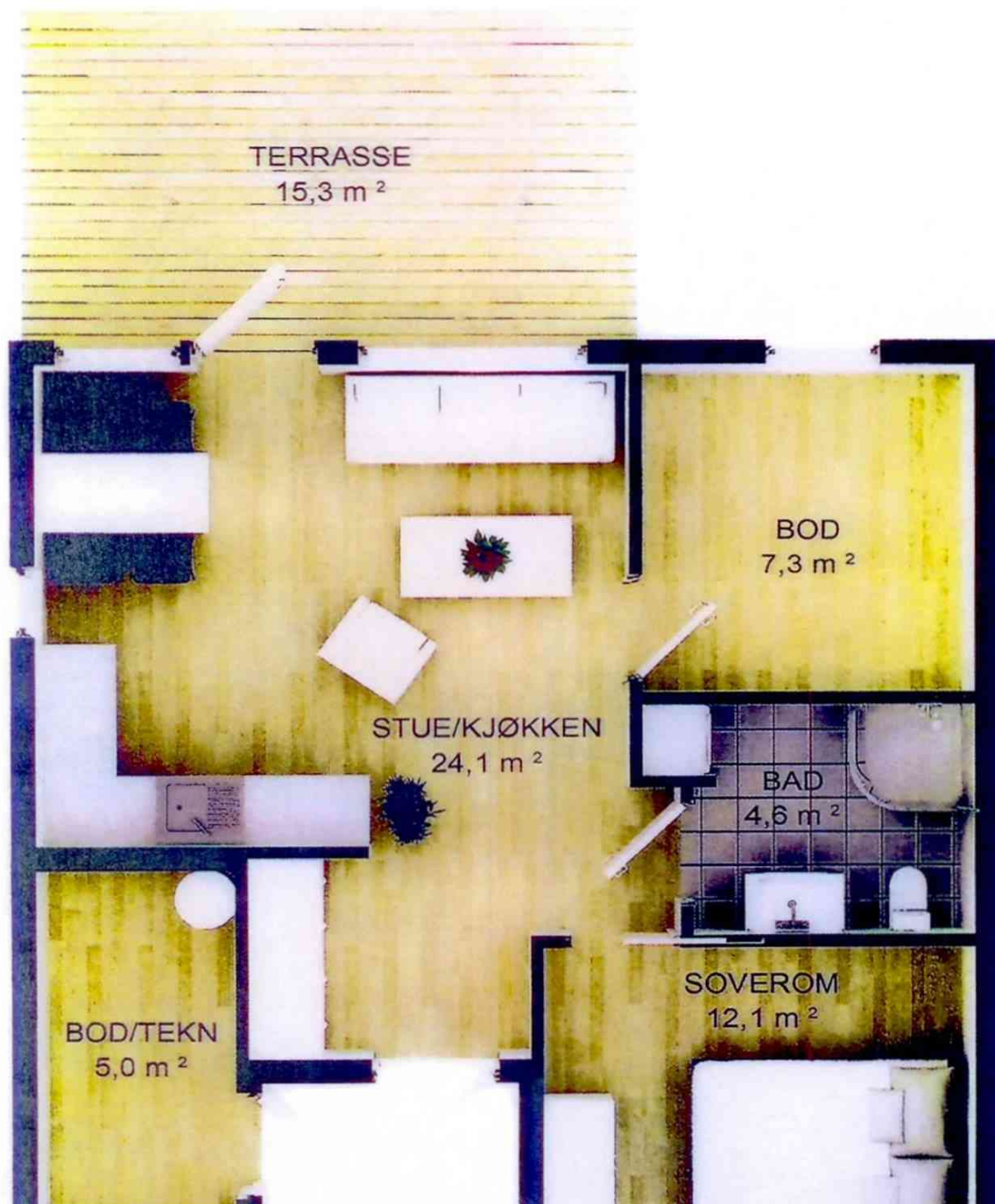


Jan Knudsen  
 Gullevnens 5c  
 4061 Årendal  
 Telefon: 37 02 10 00  
 Mobil: 92 21 42 86  
 jan.knudsen@q2arkitekter.no  
 www.q2arkitekter.no

REV.	NOE1	ART.	ENDRING/SLUTTER		BRN	DATO
<b>GRIMSTAD BYGG AS, KJÆRÅSEN 86 OG 88</b>						
Dato:	13.11.2013	Prosjekt:	KJÆRÅSEN	Skala:	1:100	Q2 ARKITEKTER AS
Prosjekt:	2582-13					SOLSKJERM NR. 1943 ÅRENDAL
FIREMANNSBOLIG						Etasje nr.
GNR X, BNR Y, GRIMSTAD KOMMUNE						Etasje nr.
FASADER						2582-13
Navn:		Navn:		Navn:		

18 NOV. 2013

Grimstad kommune



1 8 NOV. 2013

Grimstad kommune





1 8 NOV. 2013  
Grimstad kommune



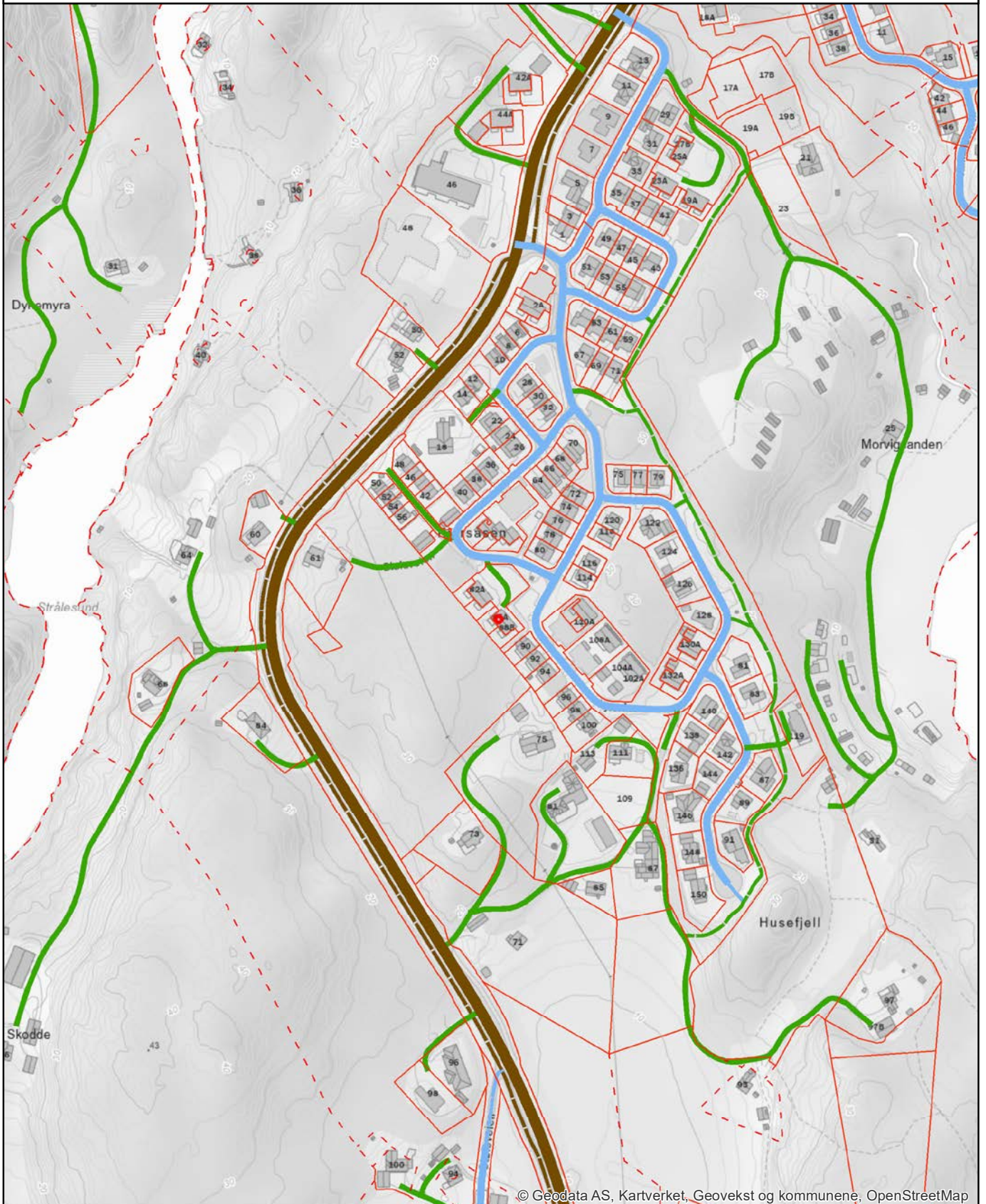
# Veikart

Adresse: Kjæråsen 86B, 4887 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 83/60/0/7



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:3,500  
Areal: 1669 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-03-06



## 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

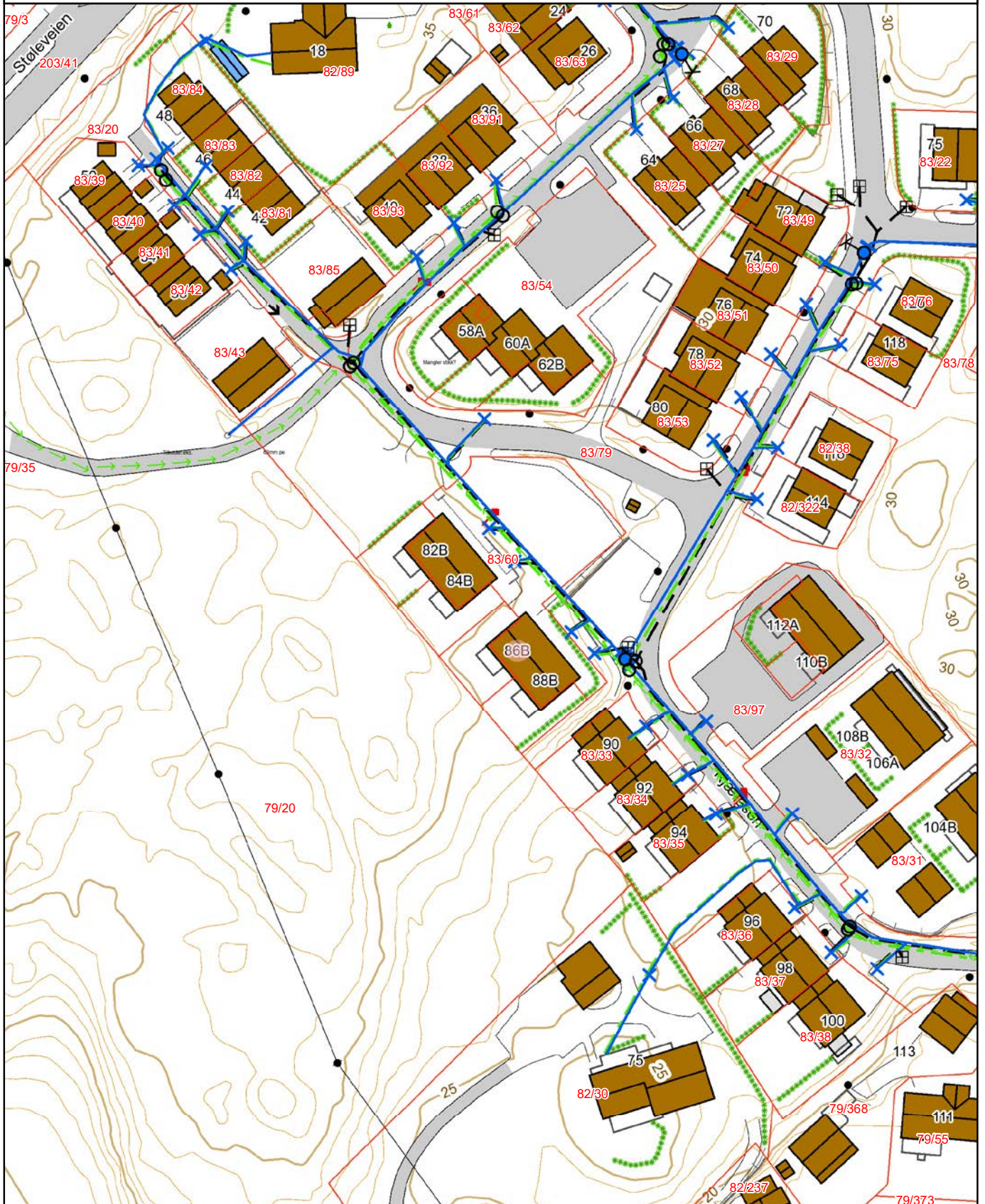
# Ledningskart

Adresse: Kjæråsen 86B, 4887 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 83/60/0/7



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 1669 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-03-06











# Tegnforklaring - Ledningskart

## Eiendomsgrenser

### noyaktighet

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

## Vann og avløp

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

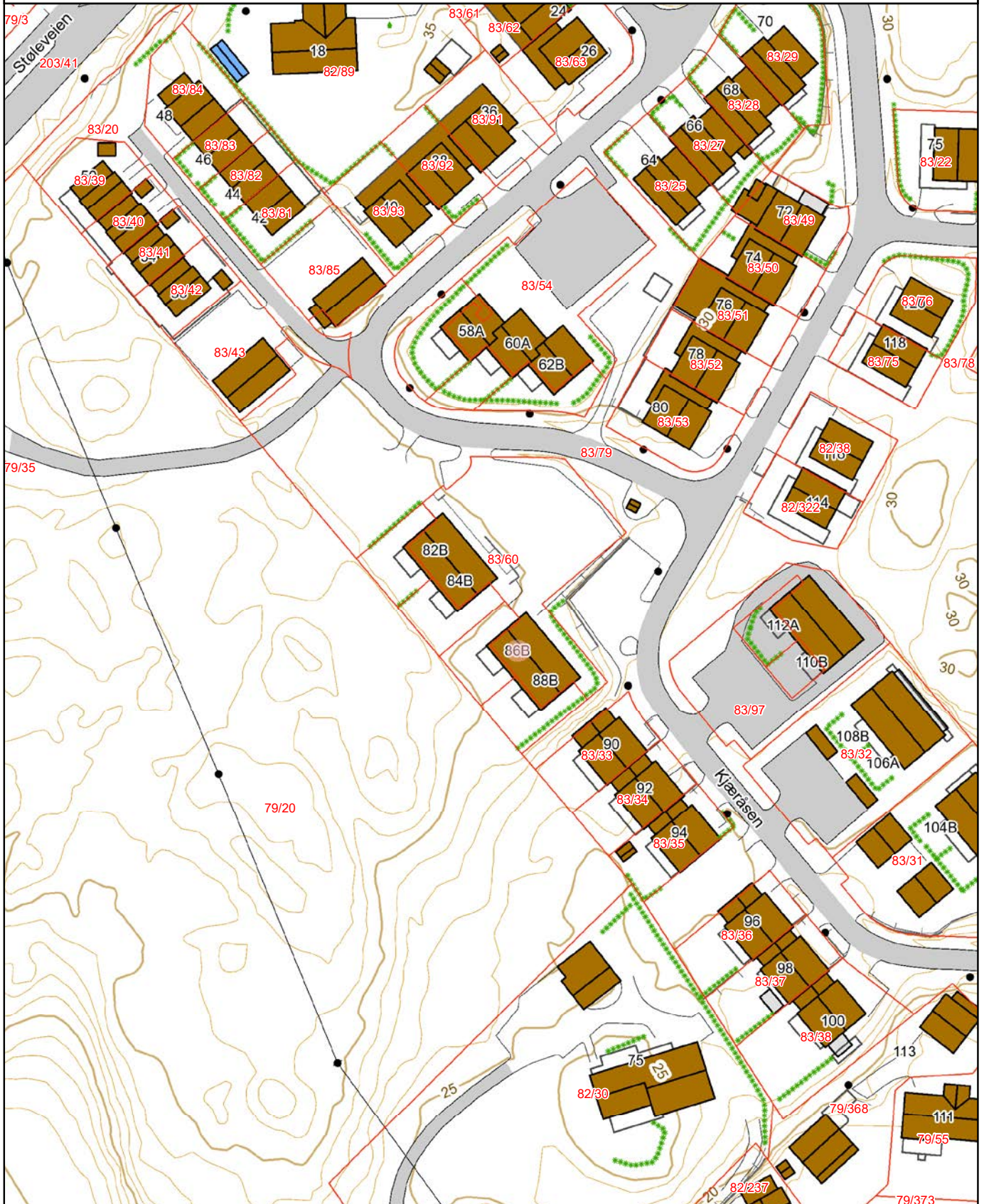
# Grunnkart

Adresse: Kjæråsen 86B, 4887 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 83/60/0/7



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 1669 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-03-06



## Tegnforklaring - Grunnkart

### Eiendomsgrenser

#### noyaktighet

— Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

- - - Eiendomsgrense usikker > 200 cm

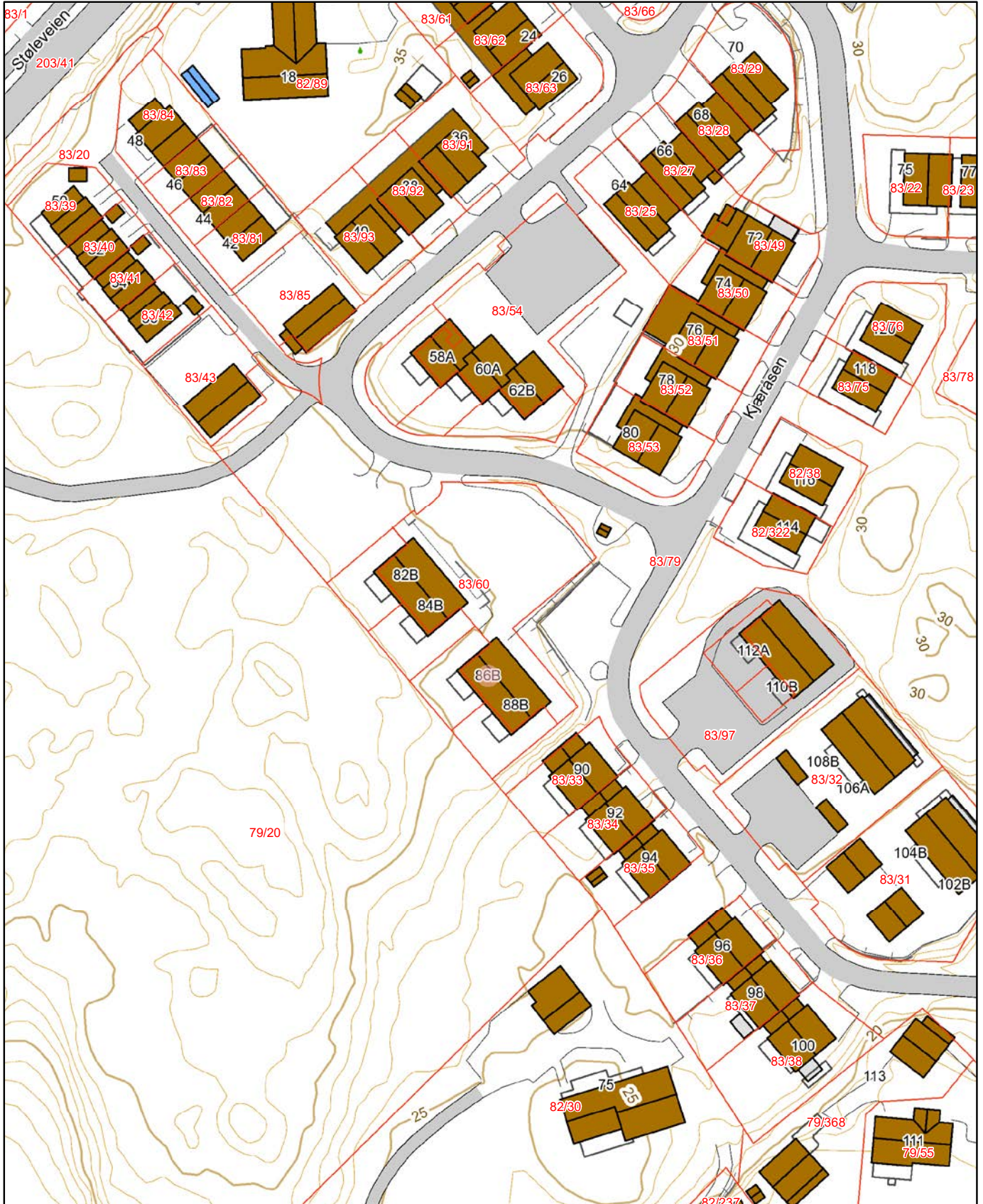
# Oversiktskart



Grimstad  
kommune

Adresse: Kjæråsen 86B, 4887 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 83/60/0/7

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 1669 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-03-06



# Matrikkelkart



Grimstad  
kommune

Adresse: Kjæråsen 86B, 4887 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 83/60/07

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 1669 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-03-06

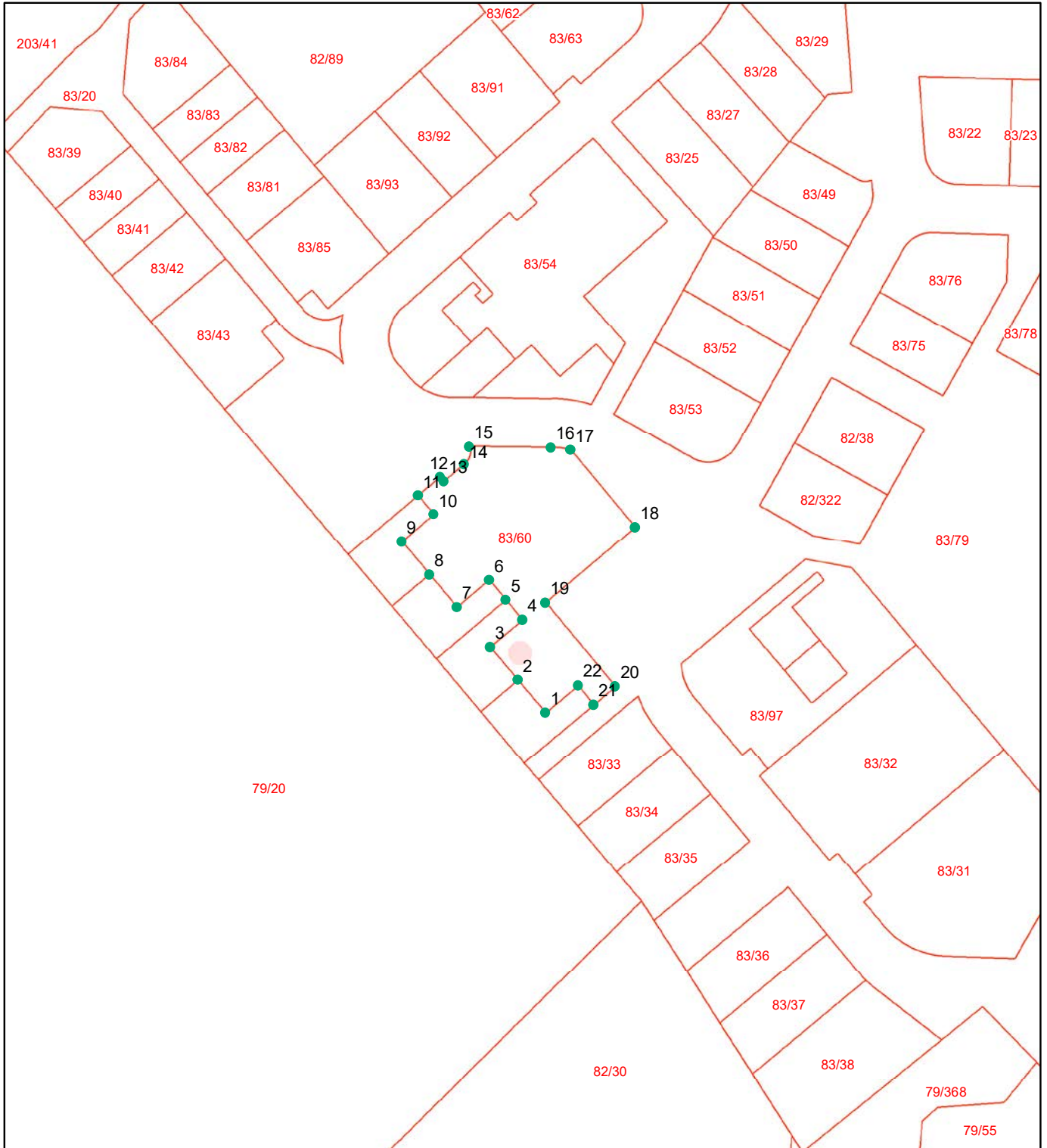


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1074.7		EUREF89 UTM Sone 32

# Grensepunktrapport

Rapportdato : 6.3.2024

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6463555.00792	473060.691962	Mur	7.88	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6463561.02986	473055.633125	Mur	7.88	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6463567.06175	473050.573399	Mur	7.72	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6463572.00959	473056.474978	Mur	4.8	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6463575.68425	473053.41012	Jord	4.77	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6463579.32909	473050.34793	Ikke spesifisert	7.7	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6463574.35408	473044.478849	Ikke spesifisert	7.88	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6463580.37514	473039.410069	Ikke spesifisert	7.88	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6463586.3953	473034.331346	Ikke spesifisert	7.72	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6463591.36214	473040.221202	Ikke spesifisert	4.49	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6463594.80335	473037.347609	Jordfast stein	5.31	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6463598.2138	473041.412299	Ikke spesifisert	1	Umerket		Tatt fra plan	10	0
13	6463597.43924	473042.05287	Ikke spesifisert	4.89	Umerket		Tatt fra plan	10	0
14	6463600.56998	473045.791796	Ikke spesifisert	3.61	Umerket		Tatt fra plan	10	3.005
15	6463603.83855	473046.702086	Ikke spesifisert	15.04	Umerket		Tatt fra plan	10	0
16	6463603.64795	473061.712713	Ikke spesifisert	3.61	Umerket		Tatt fra plan	10	15.526
17	6463603.18551	473065.281983	Ikke spesifisert	18.52	Umerket		Tatt fra plan	10	0
18	6463589.02335	473077.152662	Ikke spesifisert	21.54	Umerket		Tatt fra plan	10	0
19	6463575.21108	473060.668609	Ikke spesifisert	20.04	Umerket		Tatt fra plan	10	0
20	6463559.88344	473073.515498	Ikke spesifisert	5.28	Umerket		Tatt fra plan	10	0
21	6463556.4865	473069.489688	Jord	4.52	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
22	6463560.03604	473066.70663	Mur	7.86	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 2





**Matrikkelrapport for Seksjon 4202-83/60/0/7**

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	25.08.2014	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
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
DANIEL SØRVÅG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
LISA RENATE BROVIG HÅSTØ		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

**Forretninger**

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	18.08.2014	18.08.2014	J 207/14	

**Bygninger**

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300444527	0	141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	FA - Ferdigattest

**Bygning 300444527: 141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	220.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	220.0
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	31.03.2014	24.06.2014
IG - Igangsettingstillatelse	31.03.2014	24.06.2014
FA - Ferdigattest	19.09.2014	26.09.2014

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0202	55.0	3	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	110.0	0.0	110.0	0.0
H01	2	110.0	0.0	110.0	0.0

### Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kjæråsen	86B		4887 GRIMSTAD

## Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-83/60/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 074.7
Etablert dato	03.03.2014	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	15.06.2020	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 checked="" type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner      | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage     |

## Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	30.10.2015	30.10.2015	M 10655	
FE - Feilretting	22.08.2014	22.08.2014	207/14	
SE - Seksjonering	18.08.2014	18.08.2014	J 207/14	
AF - Annen forretningstype	18.08.2014	18.08.2014		
OP - Oppmålingsforretning	28.02.2014	28.02.2014	M 10289	

## Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	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"/>		1 074.7	

## Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kjæråsen	82A		4887 GRIMSTAD
Kjæråsen	84A		4887 GRIMSTAD
Kjæråsen	86A		4887 GRIMSTAD
Kjæråsen	88A		4887 GRIMSTAD
Kjæråsen	82B		4887 GRIMSTAD
Kjæråsen	84B		4887 GRIMSTAD
Kjæråsen	86B		4887 GRIMSTAD
Kjæråsen	88B		4887 GRIMSTAD

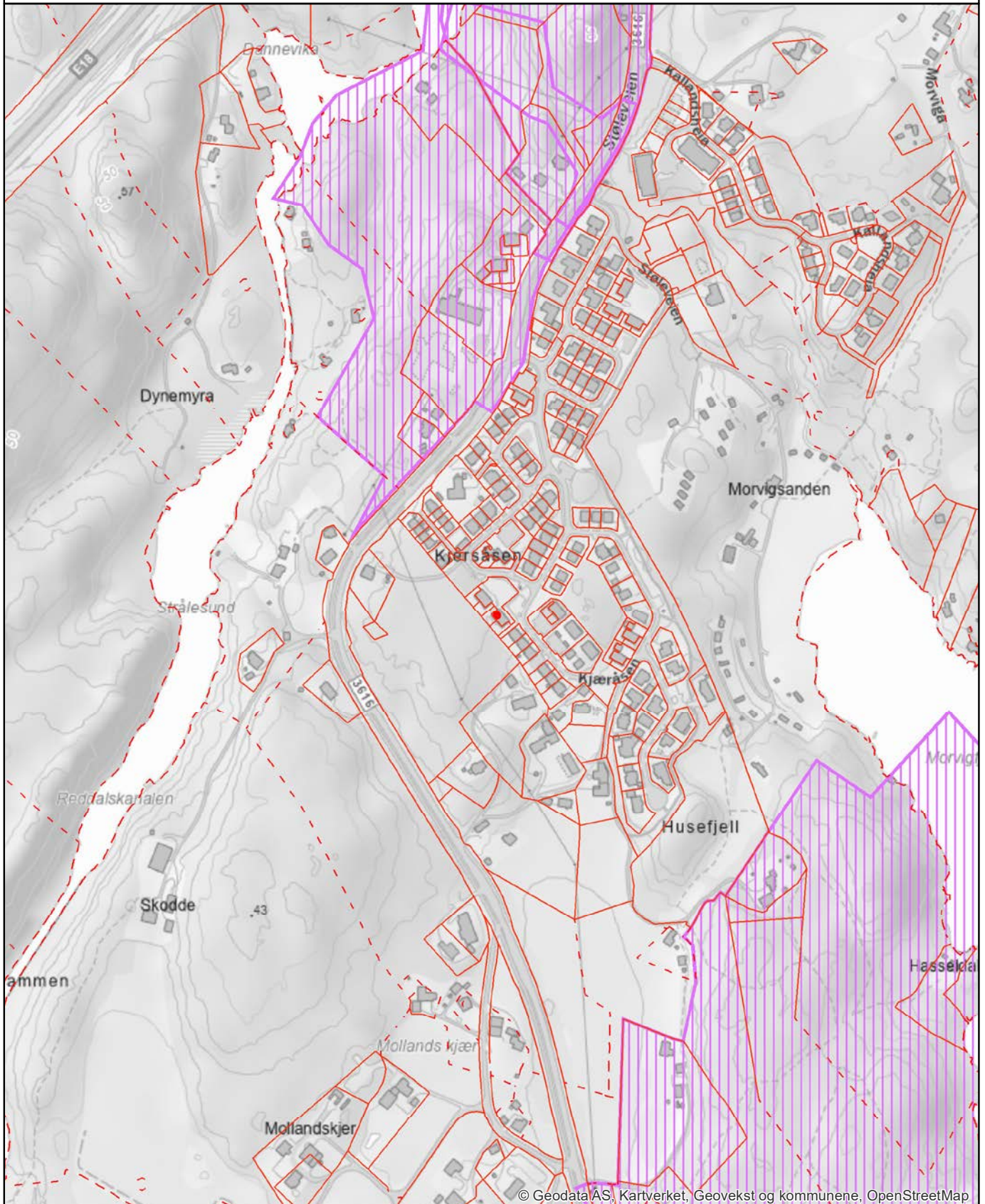
# Arealplaner under arbeid

Adresse: Kjæråsen 86B, 4887 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 83/60/0/7  
Planident: 292  
Plannavn: Solkroken, Støleveien 20, 26 m. fl.

Målestokk: 1:5,000  
Dato: 2024-03-06



Grimstad  
kommune



# Reguleringsplan

Adresse: Kjæråsen 86B, 4887 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 83/60/0/7

Planident: 199

Ikrafttredelsesdato: 27.8.2012

Plannavn: Kjæråsen



Grimstad  
kommune

N

Målestokk:

1:1,000

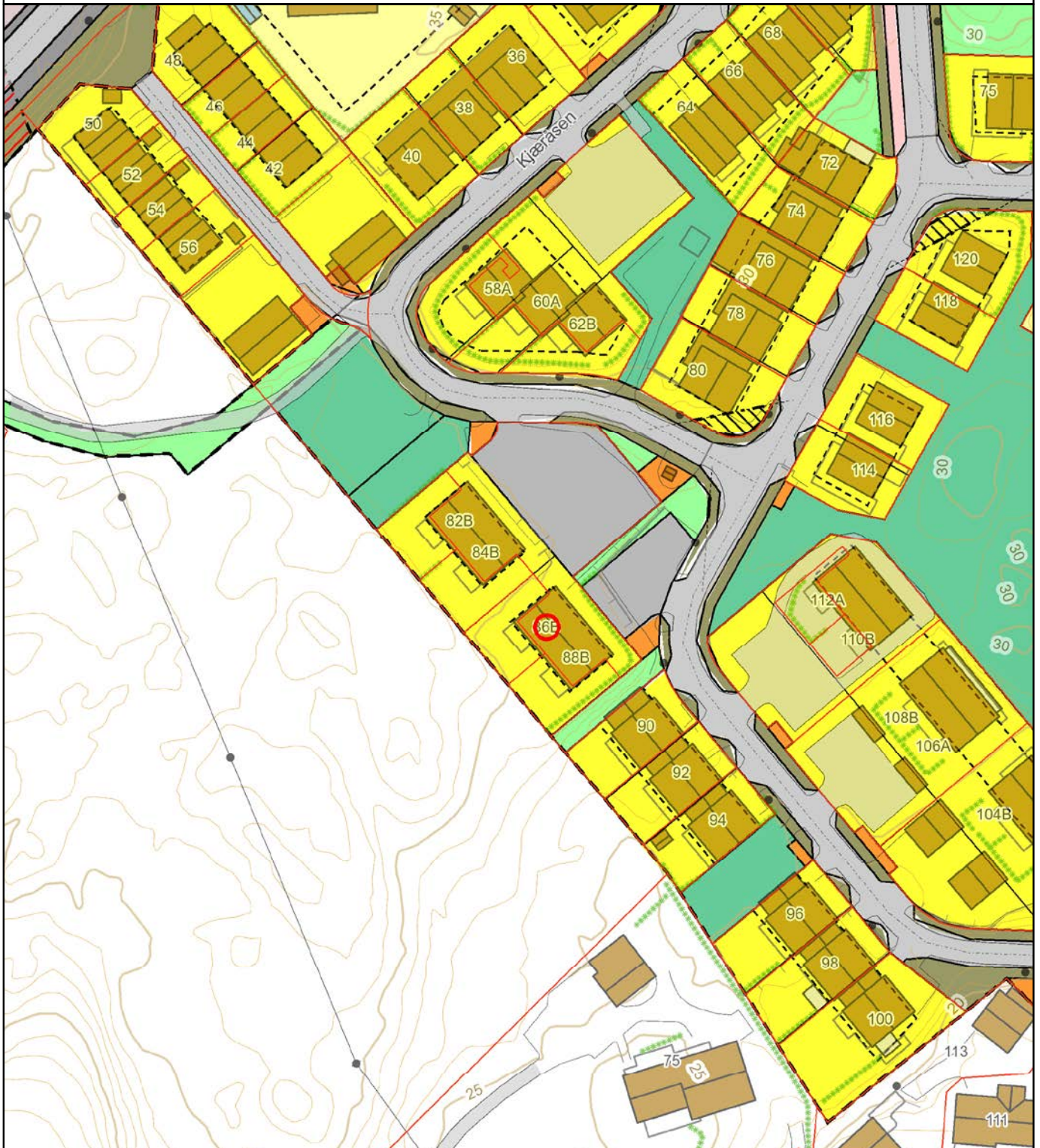
Dato:

2024-03-06





























Formål: 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse, 2080 - Parkering

Hensynssone:



# Tegnforklaring - Reguleringsplan

-  · · · · Reguleringsplan hensynssonegrense
-  1203 - Regulert tomtегrense
-  1211 - Byggegrense
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  Reguleringsplan formålsgrense
-  - - - Reguleringsplanomriss
-  RpAngittHensynSone
-  RpFareSone
-  RpSikringSone
-  1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
-  1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
-  1510 - Energianlegg
-  1542 - Avløpsanlegg
-  1550 - Renovasjonsanlegg
-  1610 - Lekeplass
-  2011 - Kjørveg
-  2012 - Gate med fortau
-  2015 - Gang- sykkelveg
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal
-  2080 - Parkering
-  3031 - Turvei
-  3040 - Friområde
-  5130 - Friluftsmål
-  3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

**DETALJREGULERINGSPLAN FOR**  
**KJÆRÅSEN**  
**GRIMSTAD KOMMUNE**  
**REGULERINGSBESTEMMELSER**

**Plankartets dato: 27.09.2010**

**Siste revisjon av plankartet: 05.11.2015**

**Bestemmelsenes dato: 27.09.2010**

**Siste revisjon av bestemmelsene: 24.11.2015**

Behandling	Dato	Sak nr.
Melding om planarbeid	16.10.2007	
Behandlet første gang i teknisk utvalg	12.04.2011	50/11
Utlagt til offentlig ettersyn	10.06.-08.08.2011	
Behandlet andre gang i teknisk utvalg	14.08.2012	167/12
Behandlet av Grimstad bystyre	27.08.2012	99/12
Vedtatt i kommunestyret	27.05.2013	83/13
Vedtatt i teknisk utvalg	18.03.2014	57/14
Mindre endring i teknisk utvalg	24.11.2015	265/15

**1.0 GENERELT**

1.1 Disse bestemmelser gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planområdet skal boligbebyggelsen plasseres innenfor de viste byggegrensene. Garasjer kan plasseres utenfor byggegrensene, jf. disse bestemmelsenes pkt. 3.7.

1.2 Området disponeres til følgende formål og med hensynsoner etter plan- og bygningslovens §§ 12-5 og 12-6:

Bebyggelse og anlegg - § 12-5, 2. ledd pkt. 1

- frittliggende småhusbebyggelse B2.1 – B2.9
- konsentrert småhusbebyggelse B3.1 – B3.24, B4
- avløpsanlegg /kloakkpumpestasjon A
- renovasjon / postkasser R
- lekeplass LEK1 – LEK8

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - § 12-5, 2. ledd nr. 2

- kjørevei V1 –V9
- fortau
- gang-/sykkelvei
- annen veigrunn
- offentlige parkeringsplasser o\_P1 – o\_P4
- felles parkeringsplasser f\_P1 – f\_P2

Grønnstruktur - § 12-5, 2. ledd nr. 3

- turvei TURVEI
- friområde F1 – F4

Landbruks-, natur- og friluftsområder - § 12-5, 2. ledd nr. 5

- naturvernområde N
- vern av kulturminner og kulturmiljø K

Hensynssoner - § 12-6

- frisktssone
- bevaring kulturmiljø

## 2.0 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Sammen med søknad om tiltak skal det fremlegges en målsatt situasjonsplan for den enkelte tomt eller delområde. Situasjonsplanen skal vise adkomst, parkeringsplasser og hvordan øvrig del av tomte skal tilrettelegges for uteopphold og lek. Det skal redegjøres for parkeringsdekning og dimensjonering av friområder og lekeareal. Ved byggeomelding skal det vedlegges snitt-tegninger gjennom tomte.
- 2.2 Forstøtningsmur skal ha en enhetlig utforming, fortrinnsvis i naturstein. Fyllinger skal jordsettes og tilsås / beplantes. Bratte skjæringer skal sikres eller avtrappes.
- 2.3 Utforming og dimensjonering av uteoppholdsarealer og lekeplasser skal tilfredsstillende Grimstad kommunes generelle retningslinjer.
- 2.4 Det skal opparbeides parkeringsplasser for bebyggelsens behov på egen grunn eller i fellesareal. Parkeringsdekningen for biler for hver enhet skal minst tilsvare:
- Boligheter større enn 85 m<sup>2</sup> 2,0 plasser
  - Boligheter mellom 65 m<sup>2</sup> og 85 m<sup>2</sup> 1,5 plasser
  - Boligheter mindre enn 65 m<sup>2</sup> 1,0 plasser
  - Fritidsboliger 3,0 plasser
- For konsentrert boligbebyggelse skal det avsettes 1 sykkelparkeringsplass pr bolighet.
- 2.5 Grimstad kommunes normer for vei, vann, avløp og lekeplasser skal følges.
- 2.6 Den ubebygde delen av området skal holdes fri for skjemmende opplag. Utendørs lager, avfallscontainere m.v. må plasseres slik at det ikke er til sjenanse for omgivelsene og omkringliggende bebyggelse.
- 2.7 Innenfor hvert delområde skal det tilstrebes en mest mulig enhetlig utforming av bebyggelsen med hensyn til fasader, takform og materialbruk.
- 2.8 Kulturminnelovens §§ 9 og 10 gjelder for tiltak innenfor planområdet.
- 2.9 Steingjerdene innenfor friområdene skal bevares.
- 2.10 Kommuneplanens retningslinjer R.2.1.4 om tilgjengelighet for alle gjelder for tiltak innenfor planområdet. Minst 50 % av antall nye boenheter skal tilrettelegges for universell utforming.

## 3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG - § 12-5, 2. ledd nr. 1

- 3.1 Områdene B2.1 – B2.10 skal benyttes til frittliggende småhusbebyggelse.



- 3.2 Område B3.1 – B3.24 og B4 skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse.
- 3.3 Område B29 skal benyttes som tilleggsareal til eiendommen gnr. 82, bnr. 179.
- 3.4 Slettet.
- 3.5 Område A skal benyttes til kloakkpumpestasjon med nødvendige bygninger, anlegg og innretninger.
- 3.6 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene med den viste møneretning. Bygninger innenfor samme område skal ha en enhetlig utforming mht fasadetrykk og materialbruk.
- 3.7 Kotehøyder på topp gulv 1. etasje er angitt på plankartet. Mindre avvik kan vedtas av kommunen. Mønehøyden, målt fra ferdig planert terreng rundt bygningen, skal ikke være større enn følgende:
- For boliger angitt med 1: 6,0 m
  - For boliger angitt med 1 +u: 7,0 m
  - For boliger angitt med 1 ½: 8,0 m
  - For boliger angitt med 2: 8,5 m
  - For boliger innenfor B4: 7,5 m
- Innenfor B4 skal bebyggelsens 1. etasje ligge på kt. 22,5. Mønet skal ikke ligge høyere enn kt. 30,0. Unntak kan gjøres for mindre konstruksjoner på taket, som heistårn, ventilasjonsinnretninger osv.
- Alle boliger i B2- og B3-områdene skal ha takvinkel på minimum 20 grader. Innenfor B4 skal bebyggelsen ha en takvinkel på 5 – 10 grader.
- For bebyggelse innenfor B2.10 settes maks gulv 1. etasje til kt.+19. Det tillates totalt inntil 2 etasjer med maks møne/gesimshøyde på 6m over topp gulv 1. etasje, og takvinkel tillates ned til 0 grader.
- For B2.10 er det ikke tillatt med planter nær tomtegrensa, der greiner eller buskas vil hindre sikt eller framkommelighet på turstien.
- 3.8 Garasjer kan plasseres utenfor byggegrense. Avstand fra regulert veiområde skal være minst 2 meter når garasjen står parallelt med vei og minst 5 meter når garasjen er orientert med åpningen mot vei. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra tomtegrense mot annet areal.
- For B2.10 tillates garasje ikke plassert utenfor byggegrensa.
- 3.9 Frittliggende garasjer kan ha bebygd areal (BYA) inntil 50 m<sup>2</sup> og maks mønehøyde på 6,0 meter målt fra ferdig garasjegulv. Det er ikke tillatt å innrede beboelsesrom i garasje. Frittliggende garasje skal ha samme takform som bolighuset.
- 3.10 Tillatt grad av utnyttelse er angitt i tabellen nedenfor. Balkonger / terrasser og svalganger skal ikke medregnes i utnyttelsesgraden. Åpne biloppstillingsplasser medregnes med 20 m<sup>2</sup> pr. tomt/boenhet. Balkonger kan bygges utenfor byggegrenser, men begrenset til 4 m fra nabogrense. Unntatt fra dette er byggegrenser og siktsoner langs vei.
- 3.11 Forstøtningsmurer kan oppføres i tomtegrense. Plassering og utforming skal tilpasses terrenget og omgivelsene.
- 3.12 To boliger innenfor område B2.5 skal ha sin kjøreadkomst fra vei o\_V7 over turveien som angitt på plankartet.
- 3.13 Område B2.10 skal ha sin kjøreadkomst fra vei o\_V8 over turveien som angitt på plankartet.
- 3.14 Områdene R skal benyttes til felles postkassetativer og anordninger for renovasjon. Omfang og utforming bestemmes av kommunen.
- 3.15 Områdene LEK skal opparbeides til lekeplasser etter kommunens vedtekter.
- 3.16 Tabellen nedenfor viser maksimal utnyttelse (BYA), men er bare veiledende når det gjelder antall boliger og boligtypene i områder for konsentrert småhusbebyggelse.

Område	Størrelse daa	Antall boliger	Boligtyper	Bebygd areal (BYA) m <sup>2</sup>
B2.1	2,0	3	Enebolig	200 m <sup>2</sup> pr. bolig
B2.2	3,8	5	Enebolig	200 m <sup>2</sup> pr tomt
B2.3	1,5	3	Enebolig	200 m <sup>2</sup> pr tomt
B2.4	3,4	6	Enebolig	200 m <sup>2</sup> pr tomt
B2.5	1,6	3	Enebolig	200 m <sup>2</sup> pr tomt
B2.6	1,2	2	Enebolig	200 m <sup>2</sup> pr tomt
B2.7	3,1	5	Enebolig	200 m <sup>2</sup> pr tomt
B2.8	1,7	3	Enebolig	200 m <sup>2</sup> pr tomt
B2.10	1,0	1	Enebolig	200 m <sup>2</sup> pr tomt
<b>Sum eneboliger</b>	<b>19,3</b>	<b>31</b>		
B3.1	1,1	4	Kjedehus	520 m <sup>2</sup>
B3.2	1,3	4	Kjedehus	520 m <sup>2</sup>
B3.3	1,3	4	Kjedehus	520 m <sup>2</sup>
B3.4	0,7	2	Tomannsbolig	260 m <sup>2</sup>
B3.5	1,2	4	Kjedehus	520 m <sup>2</sup>
B3.6	1,1	3	Kjedehus	390 m <sup>2</sup>
B3.7	0,8	3	Kjedehus	780 m <sup>2</sup>
B3.8	0,6	2	Kjedehus	260 m <sup>2</sup>
B3.9	0,9	3	Kjedehus	390 m <sup>2</sup>
B3.10	1,0	3	Kjedehus	390 m <sup>2</sup>
B3.11	1,2	4	Kjedehus	520 m <sup>2</sup>
B3.12	0,9	3	Kjedehus	390 m <sup>2</sup>
B3.13	1,3	5	Kjedehus	650 m <sup>2</sup>
B3.14	0,5	2	Kjedehus	650 m <sup>2</sup>
B3.15	0,5	2	Kjedehus	390 m <sup>2</sup>
B3.16	0,9	3	Kjedehus	390 m <sup>2</sup>
B3.17	0,8	3	Kjedehus	390 m <sup>2</sup>
B3.18	1,1	3	Kjedehus	390 m <sup>2</sup>
B3.19	0,6	4	Firemannsbolig	140 m <sup>2</sup>
B3.20	1,2	8	Firemannsbolig	280 m <sup>2</sup>
B3.21	2,8	12	Firemannsbolig	420 m <sup>2</sup>
B3.22	1,1	4	Rekkehus	500 m <sup>2</sup>
B3.23	1,2	4	Rekkehus	500 m <sup>2</sup>
B3.24	1,4	6	Rekkehus	750 m <sup>2</sup>
B4	1,5	12	Firemannsboliger	420 m <sup>2</sup>
<b>Sum konsentrert småhusbebyggelse</b>	<b>27,0</b>	<b>107</b>		
<b>Totalt</b>	<b>45,3</b>	<b>137</b>		

- 3.17 For området B2.1 må det ved utbygging av området sendes inn søknad med situasjonsplan som viser fremtidige plasseringer av boliger, uteareal, parkering og adkomst for hele området.
- 3.18 En bolig på gnr. 79, bnr. 35, Støleveien 61, kan ha midlertidig kjøreadkomst fra o\_V6 over turvei som angitt på plankartet. Midlertidig kjøreadkomst gjelder inntil eiendommen inngår i ny reguleringsplan.

#### **4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR - § 12-5, 2. ledd nr. 2**

- 4.1 Planen viser senterlinje, skulderkant, fortau, gang-/sykkelvei og sideareal. Det kan foretas mindre justeringer av veienes lengdeprofil i forbindelse med detaljplanlegging og prosjektering.
- 4.2 Veifyllinger skal ikke ha større fall enn 1:1,5 og skal jordkles. Veiskråninger kan legges inn på tilstøtende areal selv om dette ikke er regulert til veiformål på plankartet.
- 4.3 Tiltak i tilknytning til fylkesveien skal sendes Statens vegvesen for godkjenning før tiltak blir igangsatt.
- 4.4 Området f\_P1 skal benyttes til parkeringsanlegg for boligområdet B3.19.
- 4.5 Området f\_P2 skal benyttes til parkeringsanlegg for boligområdet B3.20.
- 4.6 Området f\_P3 skal benyttes til parkeringsanlegg for boligområdet 4. Den østlige delen av skråningen ned mot veien til Morvigsanden innenfor området f\_P3 skal terraseres.
- 4.7 Veikryss og avkjørsler skal utformes overensstemmende med kommunens veinormer.

#### **5.0 NATURVERNOMRÅDE - § 12-5, 2. ledd nr. 5**

- 5.1 Oreskogen langs bekken skal bevares. Det er ikke tillatt å fjerne hele trær eller deler av trær i dette området. Tynningshogst i mindre omfang kan tillates av bygartneren.
- 5.2 Steingjerder og steinsettinger i området skal bevares. Det er ikke tillatt å fjerne deler av disse.

#### **6.0 KULTURVERNOMRÅDE - § 12-5, 2. ledd nr. 5**

- 6.1 Smia i område K skal bevares.
- 6.2 Steingjerder og steinsettinger i området skal bevares. Det er ikke tillatt å fjerne deler av disse.

#### **7.0 HENSYNSSONER - § 12-6**

- 7.1 Siktsonene skal planeres i samme nivå som eller lavere enn tilstøtende vei. Det er ikke tillatt å beplante eller på annen måte benytte områdene slik at fri sikt over 0,5 m høyde hindres. Der siktsoner ikke er vist fastsettes kravet ved behandling av byggemelding.

#### **8.0 REKKEFØLGEKRAV**

- 8.1 Parkeringsplasser i følge kravene i disse reguleringsbestemmelsene skal opparbeides i takt med utbyggingen og være anlagt når tilhørende boliger tas i bruk.
- 8.2 Nødvendige lekeplasser skal være opparbeidet i samsvar med kommunens vedtekter før boliger i tas i bruk.
- 8.3 Fellesordninger for post og renovasjon skal være etablert før tilhørende boliger tas i bruk.
- 8.4 Siktsoner skal opparbeides samtidig med veianleggene.
- 8.5 Veifyllinger skal være jordkledd og veiskjæringer sikret i tråd med kommunens veinorm før anlegget tas i bruk.

- 8.6 Støleveien med parallell gang-/sykkelvei skal være ferdig opparbeidet til krysset med vei V1 (hovedavkjørselen) og forbi busslomme sør for dette krysset før første hus gis brukstillatelse. Plan for midlertid tilkobling skal godkjennes av vegvesenet.
- 8.7 Før det gis byggetillatelse for tiltak innenfor områdene B2.1, B3.22, B3.23 og B4, skal ny trase for Støleveien frem til og langs med disse områdene være grovplanert.
- 8.8 Før det gis byggetillatelse, må det utarbeides tekniske planer hvor brannvannsuttak vises i tråd med minimumskravene gitt i "Teknisk forskrift".
- 8.9 Det skal opparbeides turvei med "barnevognstandard", fastsatt til igangsetting av de enkelte byggeområdene. Det skal legges ned trekkerør langs turveien for eventuelt senere å kunne fremføre strøm uten å grave opp igjen stien.
- 8.10 Utbyggingsavtale skal utarbeides med kommunen før byggestart.

Arendal 02.03.2010	Asplan Viak AS
Revidert 03.11.2010	Asplan Viak AS
Revidert 15.02.2011	Asplan Viak AS
Revidert 25.01.2012 etter 1. gangs behandling i teknisk utvalg	Asplan Viak AS
Revidert etter vedtak i kommunestyret 27.08.2012	Asplan Viak AS
B4 revidert 26.10.2012	Asplan Viak AS
Revidert etter vedtak i kommunestyret 27.05.2013	Asplan Viak AS
Revidert etter vedtak i teknisk utvalg 18.03.2014	Asplan Viak AS
Revidert etter vedtak i TU 24.11.2015 (Mindre endring av B2.10 fra fritidsbolig til bolig)	BGM AS
(Best. korr. av Grimstad kommune)	

# Kommuneplan

Adresse: Kjæråsen 86B, 4887 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 83/60/0/7

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

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

Formål: Boligbebyggelse nåværende



Grimstad  
kommune

N

Målestokk:

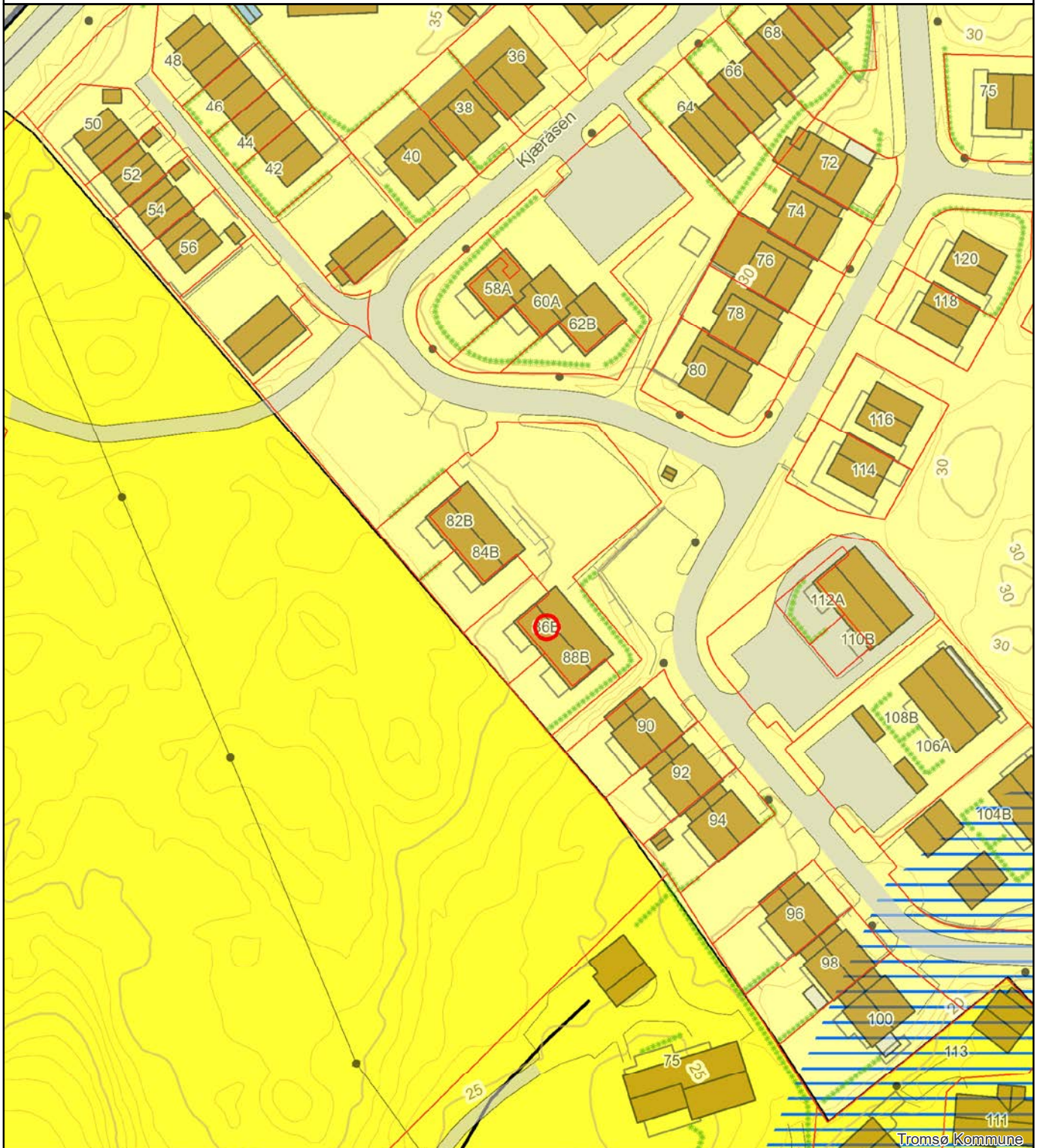
1:1,000

Dato:

2024-03-06



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, HENSYNSZONE 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 framtidig
- Tjenesteyting nåværende
- Tjenesteyting framtidig
- Fritids - og turistmål nåværende
- Fritids - og turistmål framtidig
- Råstoffutvinning nåværende
- Råstoffutvinning framtidig
- Næringvirksomhet nåværende
- Næringsvirksomhet framtidig
- Idrettsanlegg nåværende
- Idrettsanlegg framtidig
- Andre typer beb.anl.nåværende

- Andre typer beb.anl framtidig
- Uteoppholdsareal, nåværende
- Uteoppholdsareal, framtidig
- Grav - og urnelund nåværende
- Grav - og urnelund framtidig
- 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 framtidig
- 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 vassdr ferdsel framtidig
- Sjø og vassdr småbåthavn nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn framtidig
- Sjø og vassdr fiske nåværende
- Sjø og vassdr fiske framtidig
- 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, framtidig

# Kommunedelplan

Adresse: Kjæråsen 86B, 4887 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 83/60/0/7

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

Formål:

Hensynssone:



Grimstad  
kommune

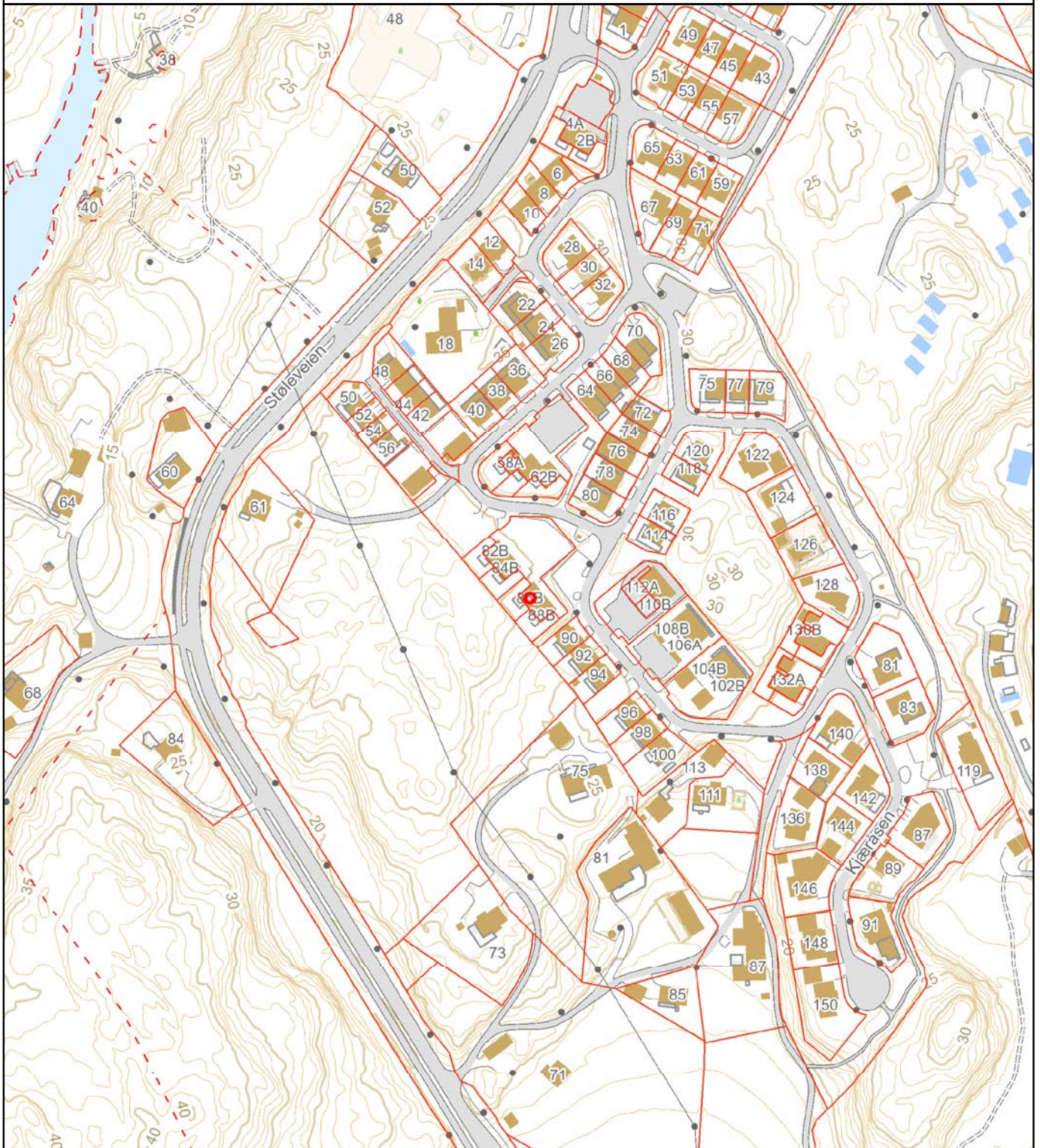
N

Målestokk:

1:2,500

Dato:

2024-03-06



# Tegnforklaring - Kommunedelplan

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





# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Ann-Elise Rosåsen Mostad**  
Autorisert finansiell rådgiver  
Mob: 97 68 50 72  
ann-elise.rosaasen.mostad@sor.no



**Camilla Fosseli-Haugen**  
Autorisert finansiell rådgiver  
Mob: 92 41 03 24  
camilla.fosseli-haugen@sor.no





# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 200

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Kjæråsen 86B, 4887 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

Signatur

Dato/sted

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**

**ØRJAN MATHISEN** | Eiendomsmegler | **458 94 972**

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