

# Bioddgaten 9



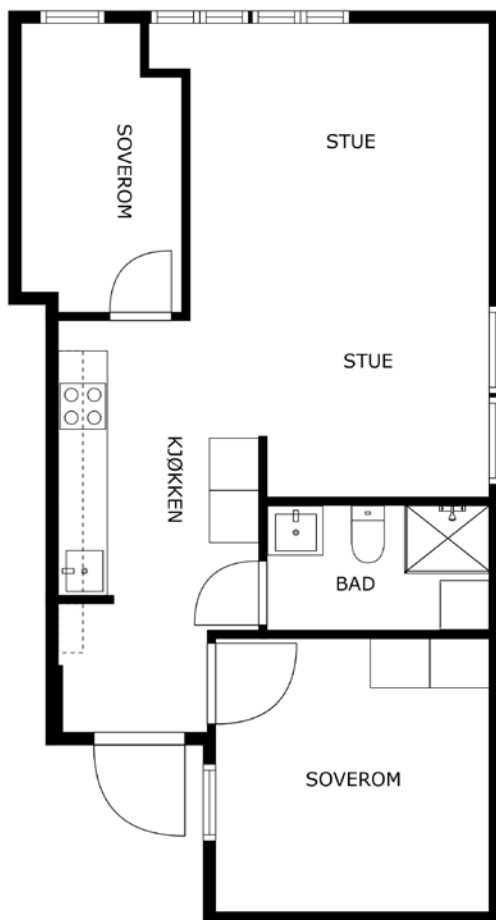
Prisantydning: **kr 2 500 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

# Nyere 3-roms selveier leilighet med rolig og tilbaketrukket beliggenhet i Grimstad sentrum

## OMRÅDE

## ADRESSE

**Bioddgaten 9, 4878 GRIMSTAD**

## Prisantydning

**kr 2 500 000,-**

Omkostninger: **kr 76 290,-**

Totalpris: **kr 2 576 290,-**

Kommunale avgifter: **kr 5 058,- per år**

Eiendomskatt: **kr 2 973,- pr. år**

Fellesutgifter: **kr 2 631,- pr. mnd.**

---

BRA-i: 52 m<sup>2</sup>

BRA Total: 52 m<sup>2</sup>

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2017

Soverom: 2

Etasje: 5

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 509.1 m<sup>2</sup>



## Ørjan Mathisen

Eiendomsmegler

**45 89 49 72**

**[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)

# Bioddgaten 9

Eiendommen er beliggende på idylliske Bioddan - et solrikt og attraktivt villastrøk i byen. Leiligheten ligger byggets 2.etasje.

Det er gangavstand (ca. 400 meter) til sentrum med alle servicetilbud og fasiliteter som eksempelvis dagligvarebutikker, kjøpesenter, restauranter, kafeer m.m. Skole og barnehage ligger ca. 1 km. unna.

Bioddgaten er en pent belagt brostensgate og består for det meste av hvite sørlandshus. Badeplass med strand finnes ved bryggen rett nedenfor, og den nye promenaden går langs med sjøen helt bort til Oddensenteret.

For den turglade kan man f.eks ta turen opp til toppen av Binabben, hvor man kan nyte nydelig natur og en spektakulær utsikt.

## OM EIENDOMMEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 200, bruksnummer 449, seksjonsnummer 30 i Grimstad kommune.

### Innhold

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

### Standard

Leiligheten holder en gjennomgående god standard.

### Areal

BRA - i: 52 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 52 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

5. etasje

BRA-i: 52 m<sup>2</sup> entre, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom.

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 24.09.2024, 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 i sameie bygget 2017, dagens eier har eid siden bygget. I sentrum, med gåavstand til alt det medbringer. Leiligheten fremstår i god teknisk stand utfra alder.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig 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.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Følgende avvik har fått TG2:

Leilighet

Utvendig

Andre utvendige forhold,TG2

Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

#### Tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

#### Leilighet

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er utført planmessige endringer.

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

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

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

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

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

#### 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.

#### 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.

## TOMT OG OMRÅDE

#### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på idylliske Biodden - et solrikt og attraktivt villastrøk i byen. Leiligheten ligger byggets 2.etasje.

Det er gangavstand (ca. 400 meter) til sentrum med alle

servicetilbud og fasiliteter som eksempelvis dagligvarebutikker, kjøpesenter, restauranter, kafeer m.m. Skole og barnehage ligger ca. 1 km. unna.

Bioddgaten er en pent belagt brostengate og består for det meste av hvite sørlandshus. Badeplass med strand finnes ved bryggen rett nedenfor, og den nye promenaden går langs med sjøen helt bort til Oddensenteret.

For den turglade kan man f.eks ta turen opp til toppen av Binabben, hvor man kan nyte nydelig natur og en spektakulær utsikt.

Til Arendal sentrum tar det 20 minutter med bil og til Kristiansand 38 min. Det er et godt kollektivtilbud både mot øst og vest.

Perfekt beliggenhet for deg som vil bo sentralt.

#### Tomt

509.1 m<sup>2</sup>, eiet

#### Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

#### Parkering

Det medfølger ingen parkering til leiligheten.

Det er gode muligheter for leie parkering i ett av byens parkeringshus.

## ENERGI

#### Oppvarming

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

#### Energi- og oppvarmingskarakter

Grønn - E

## ØKONOMI

#### Formuesverdi primær

#### Formuesverdi sekundær

Kr 0 pr

#### Info formuesverdi

Formuesverdi forsøkt innhentet ikke funnet.

#### Kommunale avgifter

Kr 5 058 pr 2024

#### Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 4819,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømninger.

#### Eiendomsskatt

Kr 2 973 pr 2024

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV og internett er inkludert i fellesutgifter.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## **OFFENTLIGE OPPLYSNINGER**

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 06.03.2020. Ferdigattesten gjelder Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer, nytt bolig - boligformål over 70 m2. 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**

06.03.2020.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til Områder for industri / lager, tilhører reguleringsplan GRIMSTAD SENTRUM, datert 11.11.1991. 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.

Arealplaner under arbeid: Torskeholmen, Smith Petersens gate 7

### **Legalpant**

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4202/200/449/30:  
22.06.1981 - Dokumentnr: 3052 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver  
Aust-Agder Kraftverk  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Overført fra: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:449  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.2017 - Dokumentnr: 310309 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:408  
Erklæring om ansvarsfrihet for gnr. 200 bnr. 408 for enhver skade/lekkasje som måtte bli påført gnr. 200 bnr. 1955.  
Overført fra: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:449  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2017 - Dokumentnr: 546672 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 30

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 53/1408

### **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.

## **BOENHETEN**

### **Eierbrøk**

53/1408

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 631

### **Felleskostnader inkluderer**

Fellesutgifter kr 1620,-  
TV og Internett kr. 511,-  
Varmt vann Murgården Måles i KWH: Enhet: 176/30 ( 80 - 30) kr. 500 A-konto

## **SAMEIE**

### **Sameienavn**

Sameiet MurgårdenOrgnr. 919172924

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Det må ikke holdes kjæledyr til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugle og/eller katter fra veranda eller vindu.

### **Forretningsfører**

Arendal Boligbyggelag

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

**Prisantydning**

Kr 2 500 000

**Totalpris**

Kr 2 576 290

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 62 500,-

Tinglysning av skjøte: kr 545,-

Tinglysning av pantedokument kr 545,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 76 290,-

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

**Overtakelse**

Etter avtale.

**Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring 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. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

**Lovanvendelse**

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 bygningssakyndig 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.

**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 overtakelse kan finne sted. Sørmegleren 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.

**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.

#### **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 midlens 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 avvike 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)

#### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til kr 49 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 18.400,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 14.500,-.

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

Totalt kr 93 345,00,- inkl. mva.

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

#### **Selger**

Murgården AS

#### **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

#### **Oppdragsnummer**

21250006

#### **Salgsoppgavedato**

18.02.2025































# Nabolagsprofil

Bioddgvaten 9 - Nabolaget Levermyr/Biodden - vurdert av 37 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



## Offentlig transport

Ibsen-museet Totalt 9 ulike linjer	2 min 0.2 km
Grimstad Odde Totalt 13 ulike linjer	8 min 0.6 km
Rise stasjon Linje R50	17 min 16.8 km
Guldsmedenga ferjekai Linje 191	20 min 17.3 km
Kolbjørnsvik ferjekai Linje 191	21 min 18.1 km

## Skoler

Jappa skole (1-7 kl.) 302 elever, 19 klasser	17 min 1.2 km
Frivoll skole (1-7 kl.) 163 elever, 10 klasser	20 min 1.5 km
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl.) 375 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Drottningborg ungdomsskole (8-10 kl.) 172 elever, 14 klasser	21 min 1.6 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	23 min 1.6 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	9 min 5.7 km

«Sentrumsnært og variert bebyggelse.  
Hyggelige folk.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

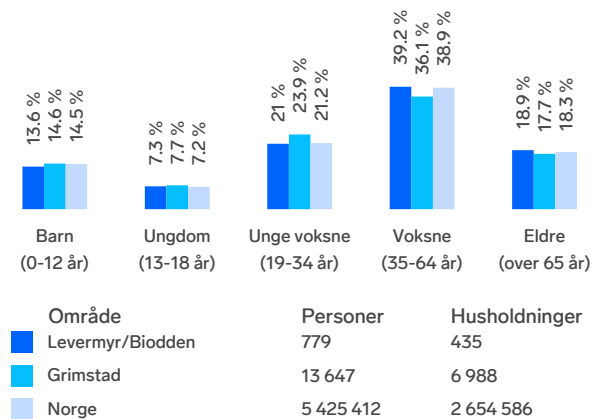
Veldig bra 88/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Storgaten barnehage (1-5 år) 57 barn	8 min 0.6 km
Villa Matilda Fuhr (1-5 år) 48 barn	11 min 0.8 km
Markveien kulturbarnehage (0-5 år) 63 barn	12 min 0.9 km

## Dagligvare

Joker Grimstad	7 min
Kiwi Biesletta PostNord	10 min 0.7 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 94/100

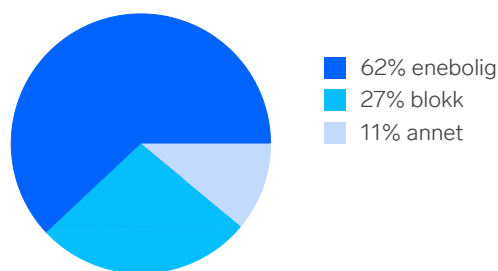
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 88/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 86/100

## Sport

- |  |  |
|--|--|
|  Levermyr stadion             | 3 min     |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...  |  |
|  Jappa skole nærmiljøanlegg | 11 min  |
| Ballspill  |  |
|  Aktiv Trening Grimstad     | 8 min   |
|  SKY Fitness Grimstad       | 8 min   |

## Boligmasse





«Et herlig nabolag, med en atmosfære som oppleves som et hint av paradisi!»

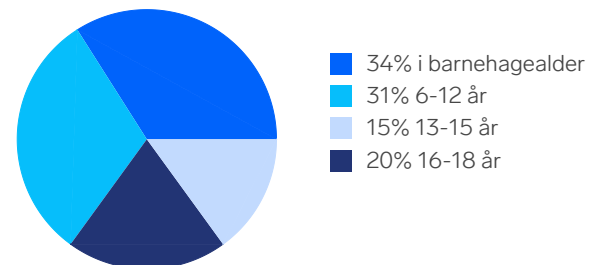
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- |   |  |
|---|--|
|  Oddensenteret     | 10 min  |
|  Apotek 1 Grimstad | 7 min   |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



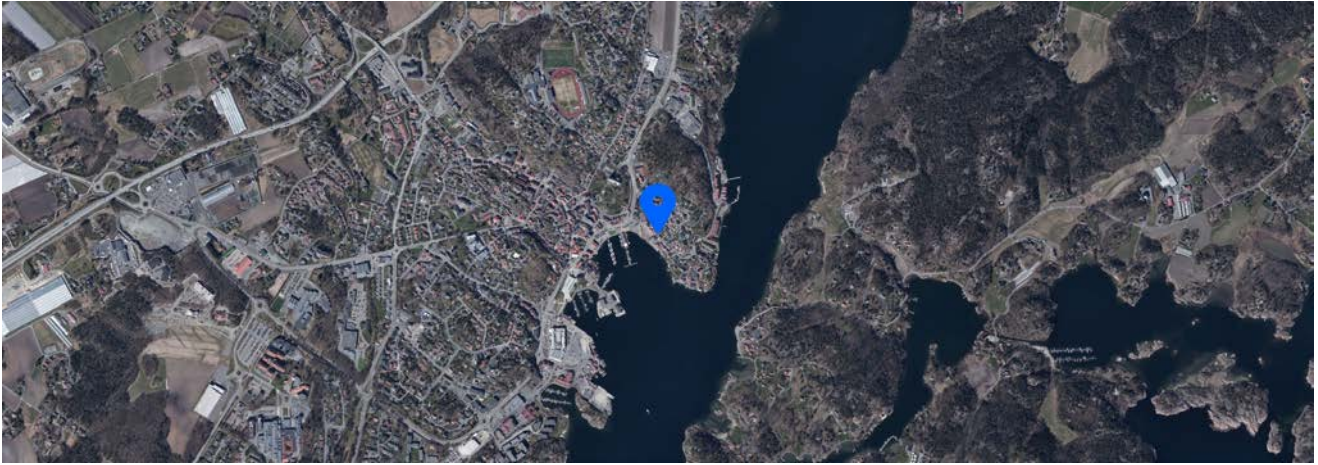
0%

44%

-  Levermyr/Biodden
-  Grimstad
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

K.S.N.  
Selgers initialer



# Tilstandsrapport

📍 Boddgaten 9, 4878 GRIMSTAD

📖 GRIMSTAD kommune

# gnr. 200, bnr. 449, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m<sup>2</sup> BRA-i: 52 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.12.2024

Rapportdato: 29.01.2025

Oppdragsnr.: 13333-3929

Referansenummer: EC1445

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 åndsverkloven 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 i sameie bygget 2017, dagens eier har eid siden bygget. I sentrum, med gåavstand til alt det medbringer.

Leiligheten fremstår i god teknisk stand utfra alder.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig 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 og deretter bruke god tid på visning.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

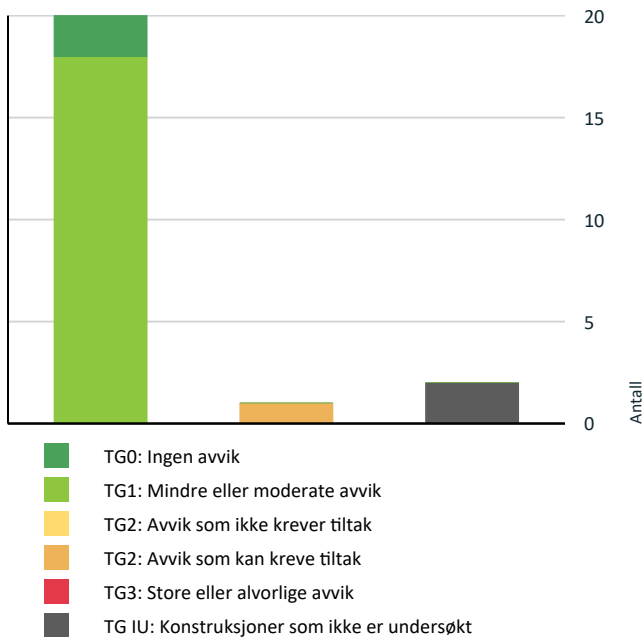
[Gå til side](#)

## Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig 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.

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.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Forøvrig må hele rapporten leses.

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet



# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

2017

### Kommentar

Ref eiendomsverdi

### Anvendelse

Ubebodd

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Tre og pvc vinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

### TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.  
- inngangsdør, laminert dør. Funksjon OK.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørbled og karmen må forventes.

### TG 2 Andre utvendige forhold

Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

#### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimert ikke satt.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerhull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong med oppforet gulvdekke.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unnormale avvik avdekket. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

### TG 1 Radon

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 1 Innvendige dører

Tre/letttdører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes. Mindre futksvelling på baderomsdør.

## VÅTROM

### 5 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

### 5 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er fall fra dør mot dusjsone. Noe nedsenket dusj med lokalt fall.

Mindre riss i silikonefug overgang gulv og vegg i dusjsone.

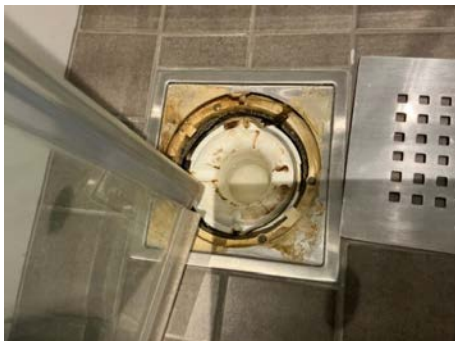
# Tilstandsrapport



## 5 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i sluken. 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.



## 5 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg vaskemaskin, innredning, dusjdør/garnityr og vegghengt wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

SealBag system på wc slik at dreusspalte ikke er nødvendig.

## 5 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

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

## 5 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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 baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.



## KJØKKEN

## 5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning med trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert kjøp/frys, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år.

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

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



## 5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## ! TG 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 tilsussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Stoppekran plassert i fordelerskap.

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

### ! TG 1 Avløpsrør

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

Stakeluke ikke lokalisert. Denne kan være skjult bak lagrede gjenstander, eller være bak lukket vegg. Uansett mulig å stake via sluker/avløpsrør om nødvendig.

### ! TG 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.



### ! TG 1 Varmekabler

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

### ! TG IU Varmesentral

Radiatorovn i stue, ikke funksjonstestet da det vil ta tid før en kjenner lunk i ovn.

### ! TG IU Varmtvannstank

Via felles anlegg, ikke vurdert.

### ! TG 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 forenklete 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.*

Automatsikringer ved inngangsdør.

#### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Byggeår.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
4. 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?  
**Ukjent**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

#### Generelt om anlegget

7. 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

# Tilstandsrapport

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
Nei

## Inntak og sikringsskap

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

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

11. 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

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

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



## ! TG 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 forenklete 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.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

år?

Nei

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

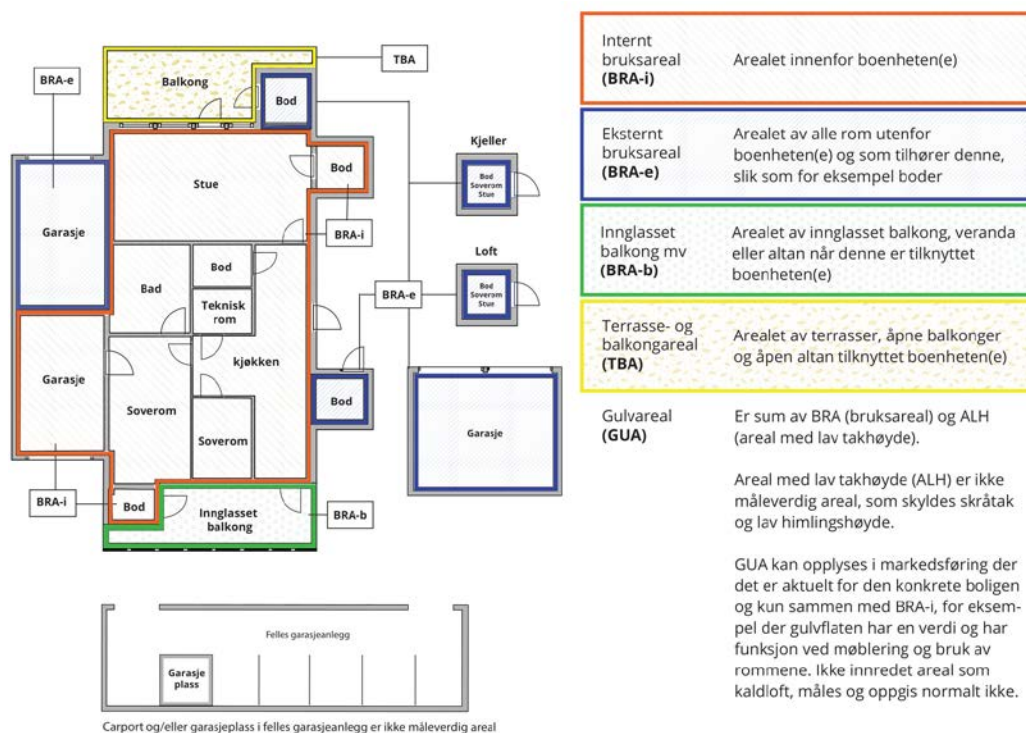
## Hva er måleverdig areal?

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.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



## 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.

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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?](#)

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## 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.

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5 etasje	52			52	
<b>SUM</b>	<b>52</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>52</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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	52	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.12.2024	Andreas Natvig	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	200	449		30	509 m <sup>2</sup>	Ref eiendomsverdi	Ikke relevant

### Adresse

Bioddgaten 9

### Hjemmelshaver

Murgården AS

### Kommentar

Størrelse på tomt er felles for sameiet.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.01.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner. På fullmakt, redusert informasjon.	Gjennomgått	7	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt 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 brukeren 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.

## PREISERINGER

- 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.

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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 yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasje: 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler 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/måleverdige 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

iVerdi AS, 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/personvernerklaring/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/EC1445>

## 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

Bioddgaten 9, 4878 GRIMSTAD

22 Jan 2025

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bioddgaten 9	Bioddgaten 9	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene  Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2012

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Nilsen, Kristin Skeie



## 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 sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## **Boligsælgerforsikring**

---

Selger har ikke tegnet boligsælgerforsikring.

# Egenerklærings skjema

Name

Nilsen, Kristin Skeie

Date

2025-01-22

Identification

 Nilsen, Kristin Skeie



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Nilsen, Kristin Skeie

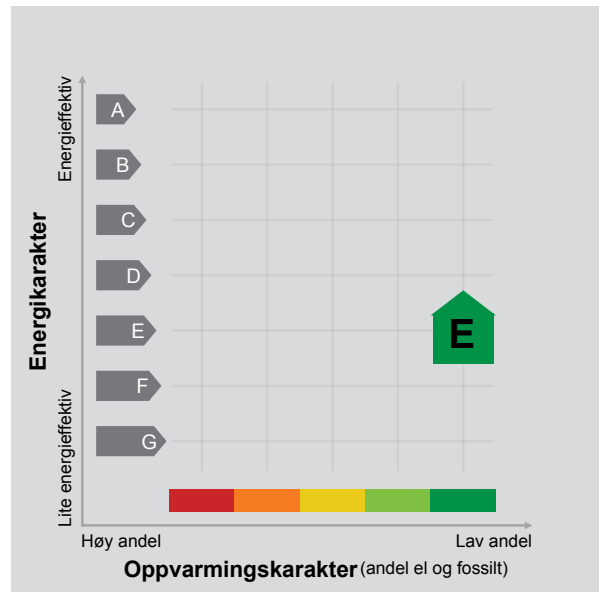
22/01-2025  
11:32:00

BANKID



# ENERGIATTEST

Adresse	Bioddgaten 9
Postnummer	4878
Sted	GRIMSTAD
Kommunenavn	Grimstad
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	449
Seksjonsnummer	30
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300469647
Bruksenhetsnummer	H0504
Merkenummer	Energiattest-2025-69903
Dato	22.01.2025



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Tiltak utendørs**

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

- **Redusér innetemperaturen**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2012
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	52
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	6
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei


### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme

**Ventilasjon** Annen/Ukjent ventilasjon

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

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





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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


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

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

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

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

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



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 10: 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 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**

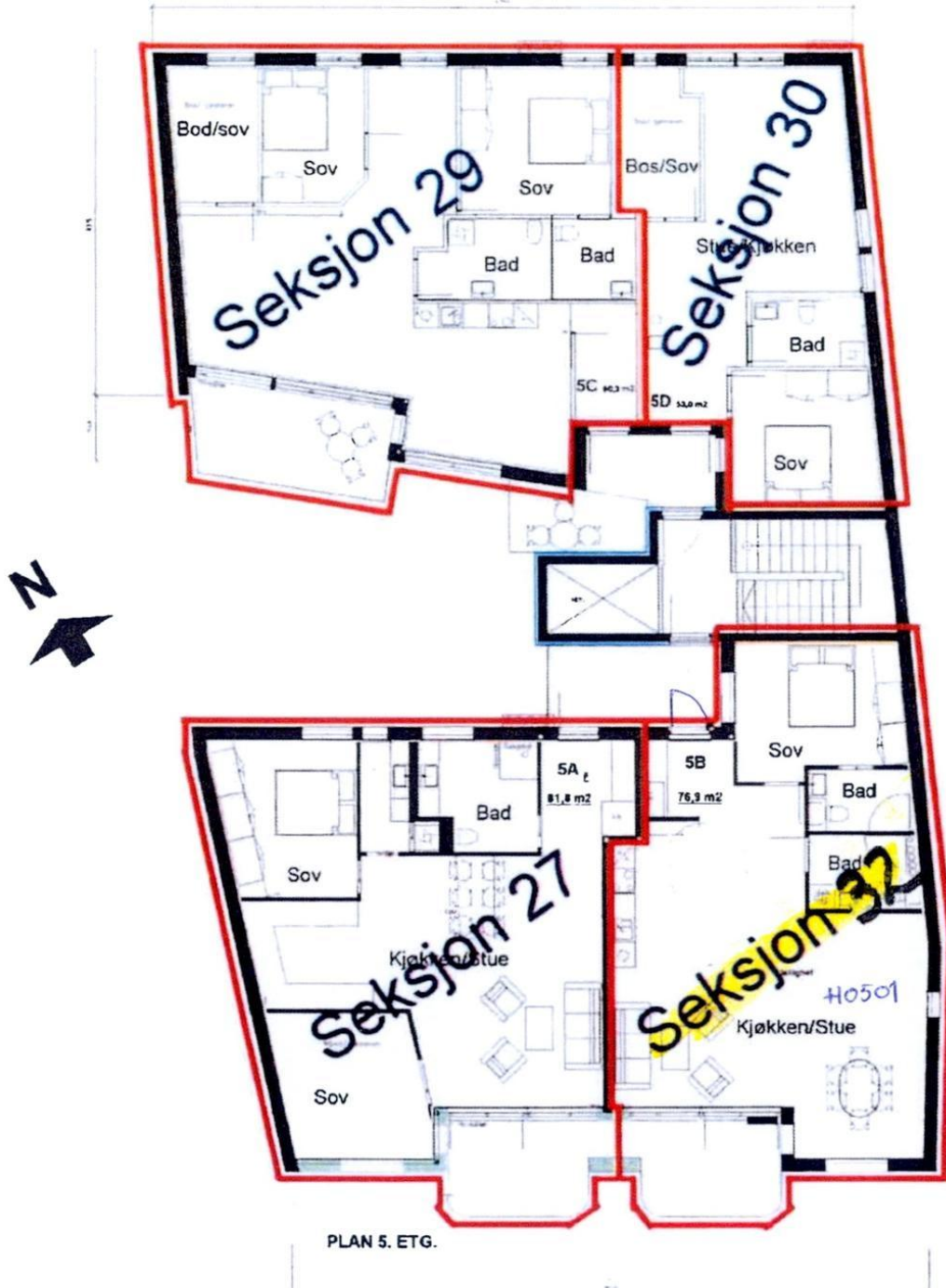
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved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

## **Tiltak på varmeanlegg**

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

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

Oversikt over 5. etasje, Bioddgaten 9 i Grimstad  
Gnr 200, bnr 449 i Grimstad kommune  
Oversikt over seksjon 27 - 30, samt fellesareal

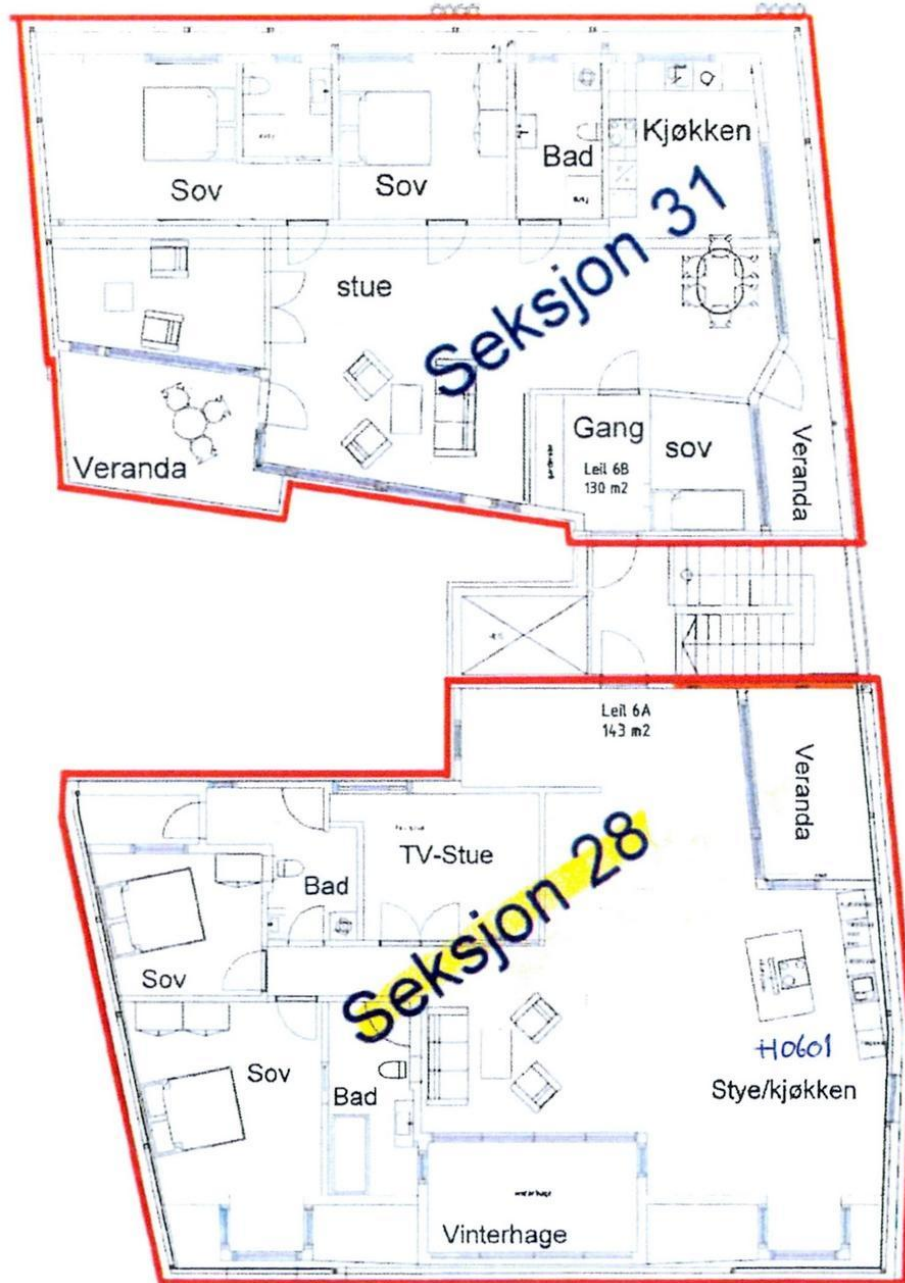


PLAN 5. ETG.

01 01 707	D1	DK	1001	Murgården
Plan 5 etg				Kjelleren

Handwritten signature or mark.

Oversikt over 6. etasje, Bioddgaten 9 i Grimstad  
Gnr 200, bnr 449 i Grimstad kommune  
Oversikt over seksjon 28 og 31, samt fellesareal



10 10 15	IKS	IKS	IKS	Murgården
Plan 6 etg.				Murgården

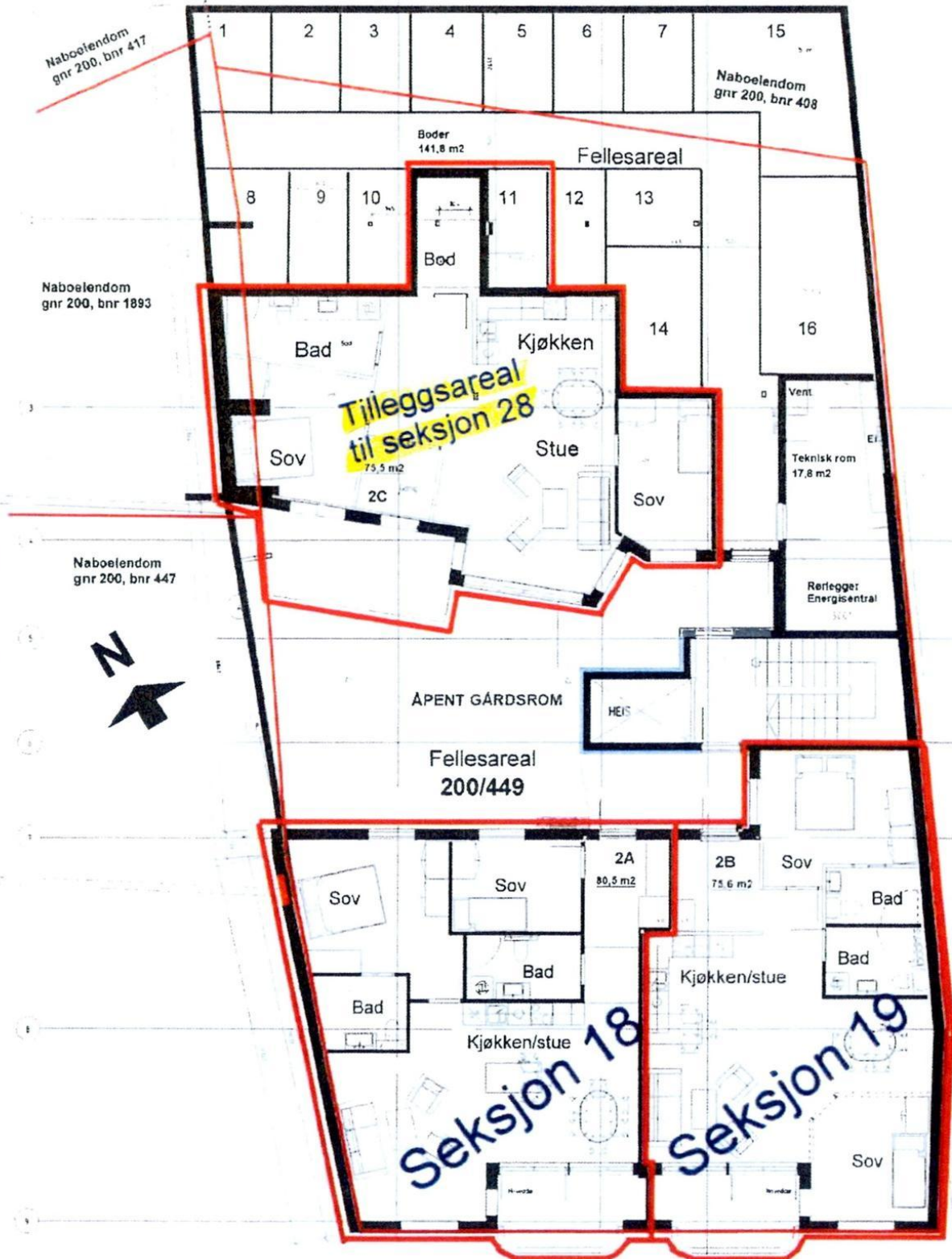
*J.*



Oversikt over 2. etasje, Bioddgaten 9 i Grimstad

Gnr 200, bnr 449 i Grimstad kommune

Oversikt over seksjon 18, 19 og tilleggsareal seksjon 28, samt bodareal for alle seksjoner



PLAN 2. ETG.

21.0.2025	DR	DR	DR	DR	Murgården
Plan 2 etg.					Murgården

fi

VEDLEGG E



Grimstad kommune  
Byggesaksenheten

SIVILARKITEKT PAAL MALDE MNAL  
Torvet 2  
4876 GRIMSTAD

Kontaktperson

Dato: 06.03.2020  
Vår ref: 16/16806-94  
Deres ref:  
Saksbeh.: Thor Berg-Larsen

**200/449 - Bioddgaten 9 - Ferdiggattest - Murgården - Murgården AS**

**Tiltakshaver:** APOTEKET EIENDOM AS, Juksestredet 4, 4876 GRIMSTAD  
**Søker:** APOTEKET EIENDOM AS, Juksestredet 4, 4876 GRIMSTAD  
**Tiltakstype/-art:** Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer, Nytt bolig - boligformål over 70 m2

**Vedtak:**

Byggningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1, ferdiggattest for ombygging av Murgården. Det vises til søknad mottatt 06.03.2020.

---

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

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det gitte tillatelser forutsetter.

**Klageadgang**

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

Med vennlig hilsen

Thor Berg-Larsen  
Fagansvarlig byggesaksenheten

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.*

---

**Kontaktinformasjon:** www.grimstad.kommune.no  
**Postadresse:** Postboks 123, 4891 GRIMSTAD  
**Besøksadresse:** Arendalsveien 23, 4878 GRIMSTAD  
**Org.nr.:** 864964702

**Telefon:** +47 37 25 03 00  
**E-post:** postmottak@grimstad.kommune.no

## **ORIENTERING OM KLAGEADGANG**

### **Klageorgan**

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

### **Klageadressat**

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

### **Klagefrist**

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

### **Innholdet i klagen**

Hvilket vedtak du klager over.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

### **Utsatt iverksetting**

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

### **Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning**

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

### **Kostnader ved omgjøring av vedtak**

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

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

## Budsjett

	Regnskap 31.10.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>				
Inntekter felleskostnader	384 130	384 108	460 932	516 244
Andre driftsinntekter	237 948	279 233	264 300	273 600
Sum inntekter	622 078	663 341	725 232	789 844
<b>Drifts kostnader</b>				
Lønnskostnader	32 115	22 410	23 961	23 961
i rskontigent boligbyggelag	5 700	4 500	4 500	5 700
Forretningsførerhonorar bbl	36 000	40 758	43 200	45 788
Kommunale avgifter	30 369	34 092	33 700	38 000
Kabel-tv	116 293	148 030	150 900	157 200
Forsikring	35 801	33 774	57 418	50 266
Vedlikehold	176 350	127 587	146 000	203 000
Elektrisk energi	73 969	123 652	125 400	128 400
Andre driftskostnader	64 968	58 727	141 653	139 029
Sum driftskostnader	571 564	593 530	726 732	791 344
<b>Driftsresultat</b>	50 514	69 811	-1 500	-1 500
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter	0	3 325	1 500	1 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad	0	3 325	1 500	1 500
<b>i rsresultat</b>	50 514	73 136	0	0
Overført til/fra opptjent egenkapital	0	73 136	0	0
Sum disponert	0	73 136	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Eyolf Aleksander Bakke  
Styreleder

Joan Melby  
Styremedlem

Vigdis Pettersen  
Styremedlem

# SAMEIET MURGÅRDEN

---

## § 1. Ro, orden:

Alle beboere plikter å sørge for ro og orden i egen boenhet og for at det ikke voldes støy, ulempe eller ubehag for andre beboere. Bråk i ganger og fellesrom må unngås.

## § 2. Musikk:

Radio, TV, musikkanlegg må ikke ha så sterkt volum at det sjenerer naboer. En må være særlig varsom utendørs. Også instrumentspill må gjennomføres uten at naboer sjeneres.

## § 3. Støyende virksomhet:

Arbeid som medfører støy og/eller utføres med støyende maskiner må ikke forekomme på søndager og ikke etter kl 2100 på vanlige hverdager eller kl 1900 på lørdager.

## § 4. Renhold:

Banking av tepper, risting av klær, golvtepper og matter må ikke foretas fra altan eller vindu.

## § 5. Av fall:

Husholdningsavfall skal sorteres og behandles etter kommunale forskrifter. Det skal plasseres i riktige beholdere.

## § 6. Snøfjerning:

All snø fjernes fra altaner.

## § 7. Kjæledyr m.v.:

Det må ikke holdes kjæledyr til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu.

## § 8. Grilling:

Matlaging/grilling utendørs må gjennomføres på en slik måte at naboer ikke sjeneres.

## § 9. Tørking/lufting av tøy.

På søn-/helligdager eller offentlige høytidsdager må ikke tøy m.v. henges ute slik at det kan ses fra vei etc.

## § 10. Antenner.

Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

## § 11. Parkering

Kjøretøy må kun plasseres på egen p-plass og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser.

Arendal, 23.10.2017

# VEDTEKTER for Sameiet Murgården

## § 1

### Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Murgården. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen Gnr. 200, bnr. 449 i Grimstad kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering. Sameiet har forretningskontor i Arendal kommune.

Eiendommen er et boligsameie med til sammen 14 boligseksjoner fordelt på følgende:

Leilighets nr	Seksjons Nr	Formål	Bolig Nr.	Etasje	P-plass	Leilighet/ BRA m <sup>2</sup>	Sameiebrøk
2A	18	Bolig		2.etasje		80,5 m <sup>2</sup>	81/1408
2B	19	Bolig		2.etasje		75,6 m <sup>2</sup>	76/1408
3A	20	Bolig		3.etasje		80,5 m <sup>2</sup>	81/1408
3B	21	Bolig		3.etasje		75,6 m <sup>2</sup>	76/1408
3C	22	Bolig		3.etasje		76,6 m <sup>2</sup>	77/1408
3D	23	Bolig		3.etasje		64,8 m <sup>2</sup>	65/1408
4A	24	Bolig		4.etasje		81,8 m <sup>2</sup>	82/1408
4B	25	Bolig		4.etasje		76,9 m <sup>2</sup>	77/1408
4C	26	Bolig		4.etasje		76,6 m <sup>2</sup>	142/1408
4D	Tilleggsareal	Bolig		4.etasje		64,8 m <sup>2</sup>	
5A	27	Bolig		5.etasje		81,8 m <sup>2</sup>	82/1408
2C	Tilleggsareal 28	Bolig		2.etasje		75,5 m <sup>2</sup>	296/1408
5B		Bolig		5.etasje		76,9 m <sup>2</sup>	
6A		Bolig		6.etasje		143,0 m <sup>2</sup>	
5C	29	Bolig		5.etasje		90,3 m <sup>2</sup>	90/1408
5D	30	Bolig		5.etasje		53,2 m <sup>2</sup>	53/1408
6B	31	Bolig		6.etasje		130,0 m <sup>2</sup>	130/1408
SUM	14 stk					1404,4 m <sup>2</sup>	1408/1408

P-plasser og boder i felles parkeringsetasje blir fordelt av utbygger og senere driftet av sameiet. Hver boligseksjon skal bruksrett til en bod i 2. etasje. En seksjon kan ha flere boder/p-plasser. Tildelingen kan ikke endres verken av sameiermøtet eller styret med mindre de berørte samtykker i det. Dog kan det finne sted en omplussing dersom vilkårene i neste avsnitt er tilstede.

## § 2

### Organisering av sameiet og råderett

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

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelshaver til sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av seksjonen samt tilleggsareal i samsvar med oppdelingsbegjæringen og/eller arealer som er tilknyttet den enkelte seksjon gjennom vedtektene. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

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

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

### § 3

#### **Felleskostnader**

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

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

#### **Kostnader som skal dekkes av alle seksjonene i fellesskap:**

- alle utgifter knyttet til drift, vedlikehold og fornyelse av eiendommens fellesarealer og felles tekniske anlegg, med fellesarealene i parkeringsområdene fordeles på boligseksjonene i henhold til sameiebrøken.
- Seksjonseier betaler felleskostnader pr garasje plass i tillegg til de ordinære felleskostnader fastsatt av sameiermøtet eller styret.
- drift, vedlikehold og fornyelse av heisene er en del av sameiets fellesarealer.
- Alle kostnader til bruk av strøm til permanente installasjoner i fellesarealer, herunder boder og parkeringsplasser skal avtales med styret.

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

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

### § 4

#### **Innvendig vedlikehold**

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

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

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

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

## **§ 5**

### **Registrering av sameiere**

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

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

## **§ 6**

### **Styret**

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

Styret skal ha 3-5 – tre til fem medlemmer, en av disse skal være styrets leder. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

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

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

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

## **§ 7**

### **Styrets kompetanse**

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

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

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



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

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

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

## **§ 8** **Sameiermøtet**

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

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

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

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

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

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

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

## **§ 9** **Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

## **§ 10** **Sameiermøtets beslutningsmyndighet**

Alle beslutninger treffes ved alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer fra seksjonene i fellesskap:

- a) vedtektsendringer
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **§ 11** **Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor dersom loven krever dette. Sameiermøtet velger dette og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

## **§ 12** **Mislighold**

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

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

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

## **§ 13** **Fravikelse**

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

## **§ 14** **Erstatning**

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

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

## **§ 15** **Bygningsmessige arbeider**

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

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

## **§ 16** **Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal, boder og garasjeplasser.**

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom, felles parkeringsområder og felles utearealer.

Parkeringsplasser er tildelt beboere etter plan inntatt i disse vedtekter. Parkeringsplassene er tilknyttet den enkelte seksjon og skal følge denne ved salg. De beboerne som har fått tildelt HC-plass forplikter seg til å avgj denne mot tildeling/bytte til en alminnelig plass dersom styret finner grunn til å tildele HC plassen til annen beboer med dokumentert behov for HC plass jf. § 1 siste avsnitt.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persiener, vinduer, skjerming av balkonger, utvendige varmelamper o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke. Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Leilighet nr 2C, er opprettet som tilleggsareal til seksjon 28, og Leilighet nr 4D, er opprettet som tilleggsareal til seksjon 26. Eier av disse seksjonene kan om ønskelig skille disse leiligheten ut som egne seksjoner. Øvrige sameie forplikter seg til å samtykke til reseksjonering.

## **§ 17** **Forholdet til lov om eierseksjoner**

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

-----  
Grimstad den 13/12 - 2016

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Murgården mandag 08.04.2024 kl. 17:00 - Apotekergården.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder velges Geir Kulia

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær velges Per Selås, daglig leder Arendal bbl

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Eyolf Bakke

### 1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

**Vedtak:**

7 seksjonseiere møtte og ingen fullmakter ble levert.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Innkallingen godkjennes.

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Sakslisten godkjennes.

## 2. Årsmelding 2023

Se eget vedlegg.

**Vedtak:**

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

## 3. Årsregnskap 2023

Se eget vedlegg.

**Vedtak:**

Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital.

#### **4. Budsjett 2024**

Se eget vedlegg.

**Vedtak:**

Budsjettet tas til orientering.

#### **5. Godtgjørelse til styret**

Se vedlegg: Innspill fra Geir Kulia angående godtgjørelse til styret

**Vedtak:**

Årsmøtet øker honorarer for styreleder til kr 15.000 pr år pluss skattefri gave på kr 5000,-, opp fra kr 15.000.

Begge styremedlemmer mottar et skattefri gave på kr 5000,-, opp fra kr 3000 i dag.

#### **6. Valg til styret**

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

**Vedtak:**

Som styremedlem for to år velges: Joan Melby

Som styremedlem for to år velges: Vigdis Pettersen

##### **6.2 Valg av varamedlem for ett år**

**Vedtak:**

Som varamedlem for ett år velges: Ellen Cecilie Romstad

#### **7. Endring av felleskostnader - meldt inn av Einar Henriksen og Siri Hoff**

17 .11.23 mottok vi et brev fra ABBL om at felleskostnadene skulle økes med 20%. Med virkning fra 1.1.24. Vi tok kontakt med Arendal Boligbyggelag for å få en forklaring på den store økningen i felleskostnadene, men fikk til svar at vi måtte kontakte styret for en forklaring.

Vi fikk en vag forklaring om akonto innbetalinger. Vi synes ikke det er en god måte å endre felleskostnadene bare med et styrevedtak uten at det følger en begrunnelse for kostnadsøkningen, spesielt når den er så stor som 20%.

**Vedtak:**

Styret skal i forkant av neste budsjettforslag informere seksjonseierne mer tydelig om hvilken prosentsats felleskostnadene foreslås økt med.

#### **8. Endring av fakturering av varmt tappevann - meldt inn av Einar Henriksen og Siri Hoff**

Varmt tappevann er inkludert i felleskostnadene. Denne kostnaden er beregnet etter måleravlesning i hver leilighet. Da bør denne kostnaden defineres som individuell og faktureres separat. Det vil da være enklere å justere den etter aktuelt for bruk.

**Vedtak:**

Styret anbefaler at vi fortsetter med A-konto trekk månedlig som nå, men at den enkelte eventuelt kan endre størrelsen på innbetalingen.

**9. Anmodning om korttidsparkering i Bioddgaten?**

Det har tidligere vært korttidsparkering i Bioddgaten. Visstnok to plasser langs Bioddgaten 6.

Bør Sameiet ta initiativ ovenfor kommunen om eventuelt reetablering av disse? Må selvsagt ikke komme i konflikt med inn- og utkjøring fra parkeringskjelleren.

Eyolf Aleksander Bakke, H0501.

**Vedtak:**

Sameiet tar kontakt med Grimstad kommune, med mål om å reetablere korttidsparkering langs Bioddgaten 6.

## Protokoll for Sameiet Murgården

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Kulia (sign.)	14.04.2024
Sekretær	Per Riggert Magnus Selås (sign.)	15.04.2024
Protokollvitne	Eyolf Aleksander Bakke (sign.)	09.04.2024

# Reguleringsplan

Adresse: Boddgaten 9, 4878 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 200/449/0/30

Planident: 75

Ikrafttredelsesdato: 11.11.1991

Plannavn: GRIMSTAD SENTRUM



Grimstad  
kommune

N

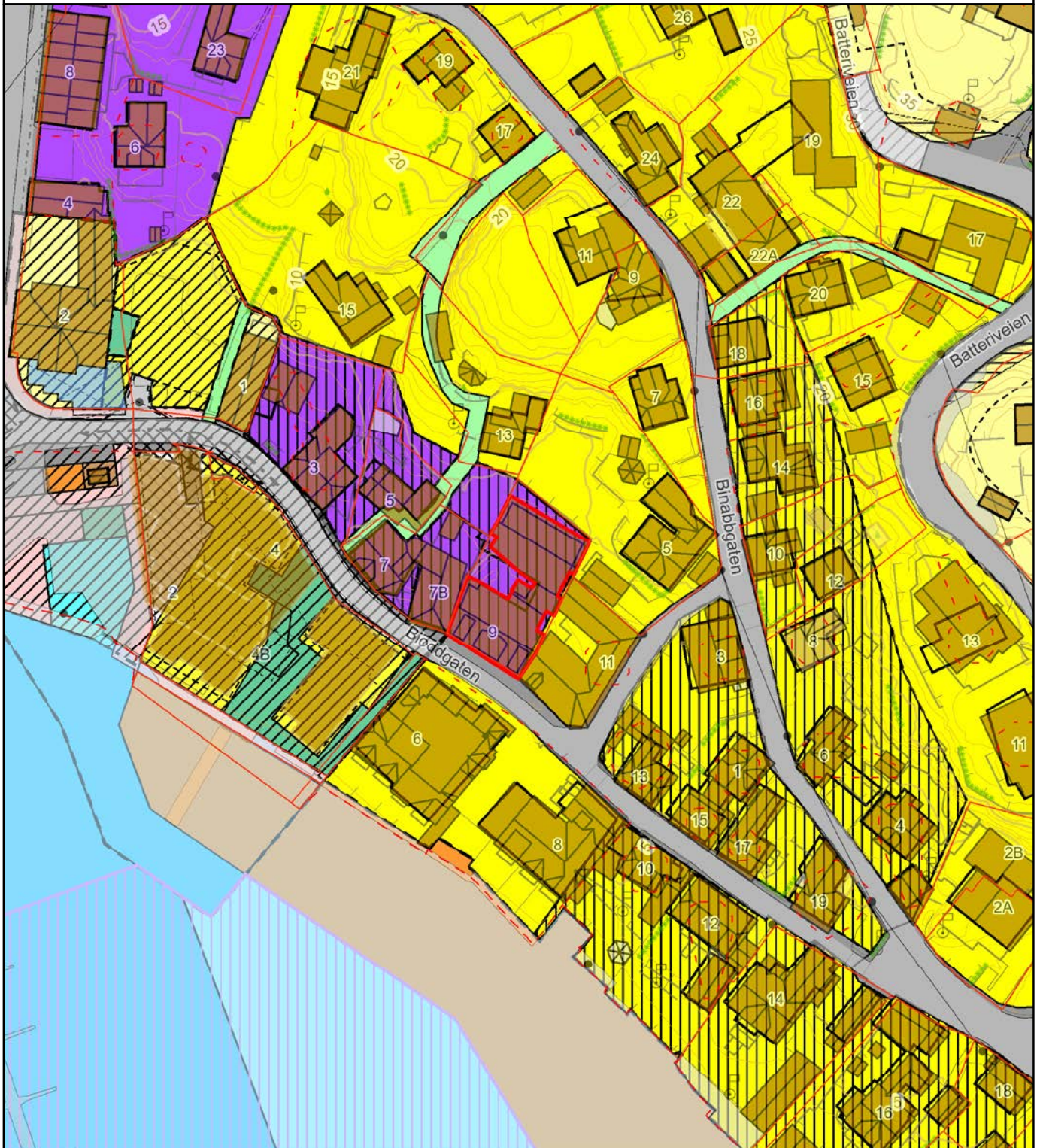
Målestokk: 1:1,000

Dato: 2025-01-20



Formål: Områder for industri / lager

Hensynssone:





## Tegnforklaring -

# Reguleringsplan



1242 - Avkjørsel

-  Reguleringsplan hensynssonegrense
-  Reguleringsplan restriksjonsgrense
-  Reguleringsplan bevaringsgrense
-  1203 - Regulert tomtegrense
-  1211 - Byggegrense
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1223 - Regulert kant kjørebane
-  Reguleringsplan formålsgrense
-  Reguleringsplanomriss
-  RpAngittHensynSone
-  RpSikringSone
-  640 - Frisiktsone
-  660 - Bevaringsområder
-  661 - Bevaring av bygninger
-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Områder for industri / lager
-  Kjørevei
-  FRIOMRÅDER
-  Turveg
-  Felles avkjørsel
-  1110 - Boligbebyggelse
-  1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
-  1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
-  1550 - Renovasjonsanlegg
-  1587 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
-  1600 - Uteoppholdsareal
-  1610 - Lekeplass
-  1802 - Bolig, forretning, kontor
-  2010 - Veg
-  2011 - Kjøreveg
-  2012 - Gate med fortau
-  2013 - Torg
-  2015 - Gang- sykkelveg
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  2027 - Tekniske bygg, konstr
-  2082 - Parkeringsplasser
-  3031 - Turvei
-  6220 - Havneområde i sjø
-  6230 - Småbåthavn
-  6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  6770 - Badeområde
-  3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

# Kommuneplan

Adresse: Boddgaten 9, 4878 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 200/449/0/30

Planident: 0

Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019

Plannavn: Grimstad

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

Formål: Boligbebyggelse nåværende



Grimstad  
kommune

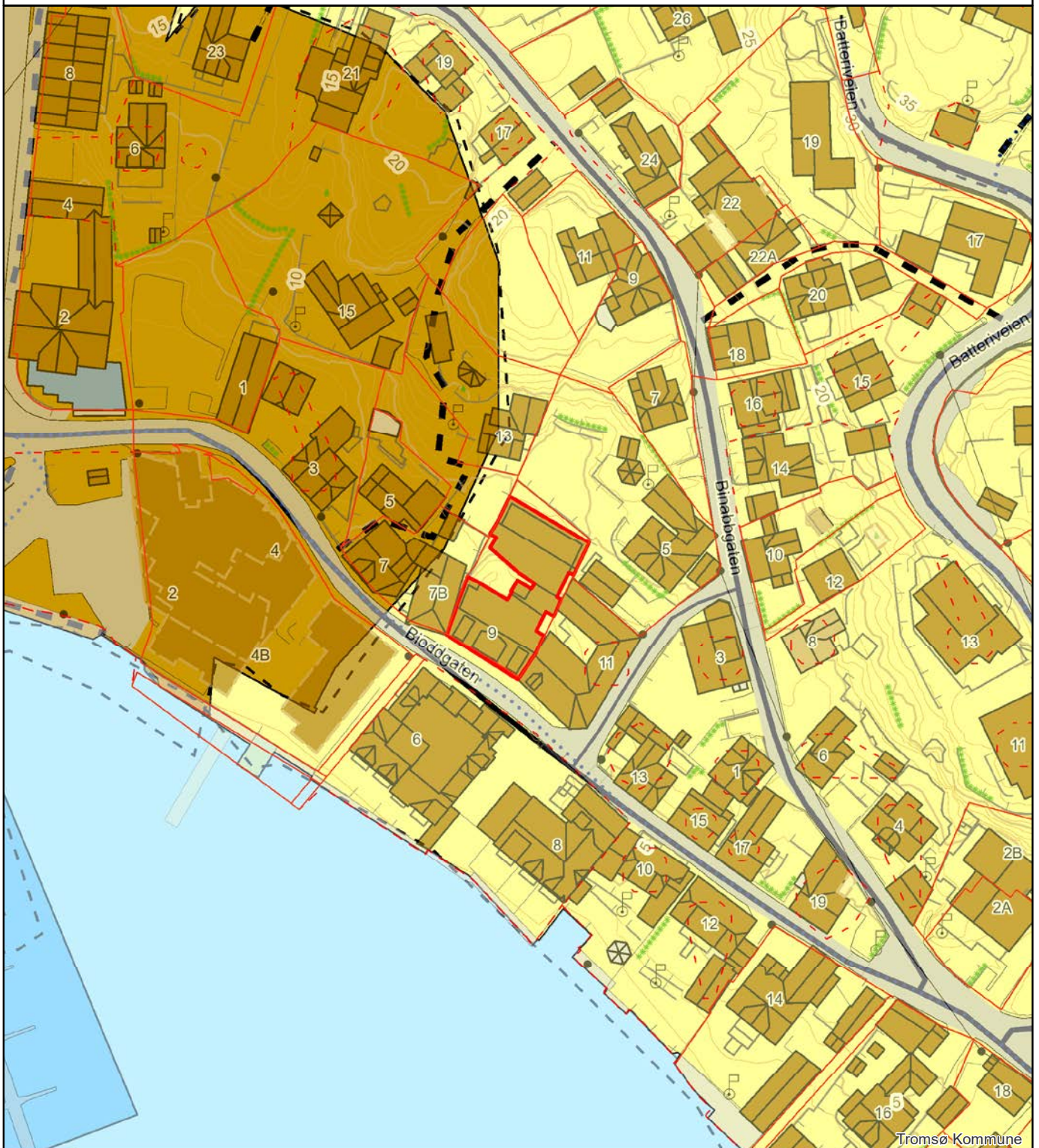
N

Målestokk: 1:1,000

Dato: 2025-01-20



Hensynssone:



## Tegnforklaring -

# Kommuneplan

### KpJuridiskLinje

#### KPJURLINJE

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

### KpHensynszoneOmrade

#### presentasjon

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

### KpArealformalOmrade

#### KAO\_Presentation

- Bebyggelse nåværende
- Bebyggelse framtidig
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Fritidsbebyggelse nåværende
- Fritidsbebyggelse framtidig
- Sentrumsformål nåværende
- Sentrumsformål framtidig
- Kjøpesenter nåværende
- Kjøpesenter framtidig
- Forretninger nåværende
- Forretninger 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: Boddgaten 9, 4878 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 200/449/0/30

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

Formål:

Hensynssone:



Grimstad  
kommune

N

Målestokk:

1:2,500

Dato:

2025-01-20



# Tegnforklaring - Kommunedelplan

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

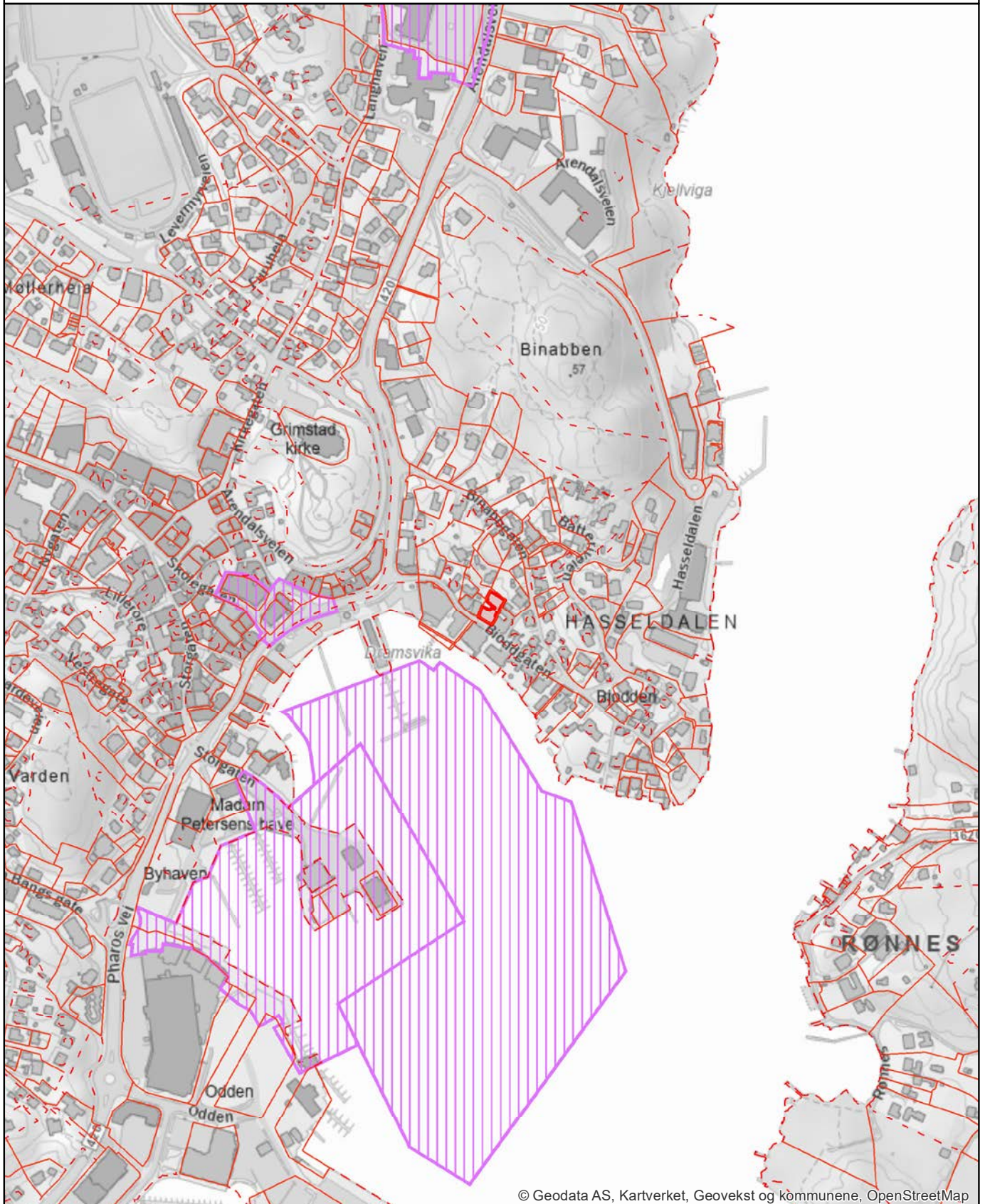
# Arealplaner under arbeid

Adresse: Bioddgaten 9, 4878 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/449/0/30  
Planident: 305,361  
Plannavn: Torskeholmen, Smith Petersens gate 7

Målestokk: 1:5,000  
Dato: 2025-01-20



Grimstad  
kommune



# Grunnkart

Adresse: Bioddgaten 9, 4878 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/449/0/30



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 509 m<sup>2</sup>  
Dato: 2025-01-20



## Tegnforklaring - Grunnkart

### Eiendomsgrenser

#### noyaktighet

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



# Ledningskart

Adresse: Boddgaten 9, 4878 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/449/0/30



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 509 m<sup>2</sup>  
Dato: 2025-01-20









# Tegnforklaring - Ledningskart

## Eiendomsgrenser

### noyaktighet

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

## Vann og avløp

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

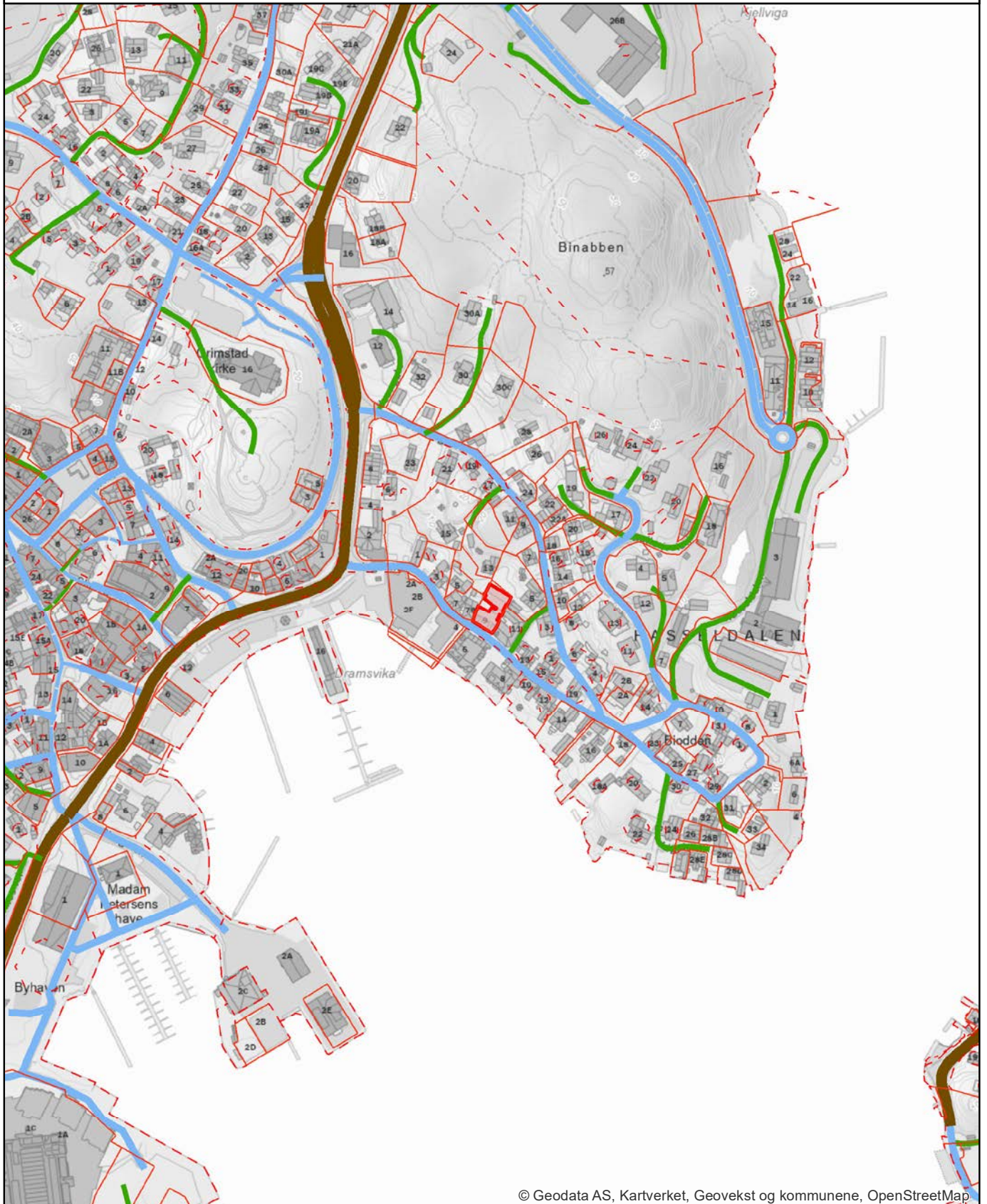
# Veikart

Adresse: Boddgaten 9, 4878 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/449/0/30



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:3,500  
Areal: 509 m<sup>2</sup>  
Dato: 2025-01-20



## 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

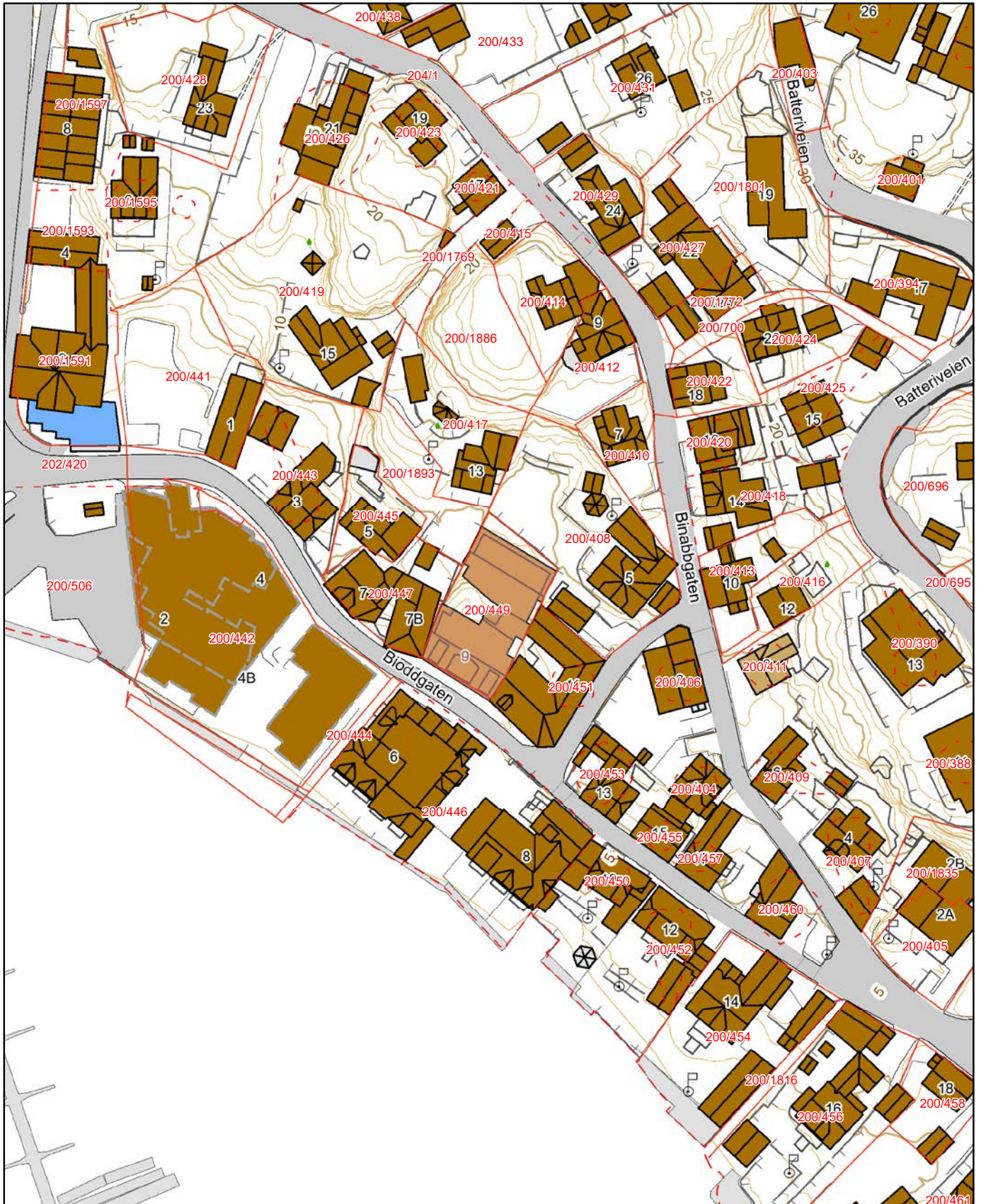
# Oversiktskart

Adresse: Bioddgaten 9, 4878 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/449/0/30



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 509 m<sup>2</sup>  
Dato: 2025-01-20



# Matrikkelkart



Grimstad  
kommune

Adresse: Boddgaten 9, 4878 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/449/0/30

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 509 m<sup>2</sup>  
Dato: 2025-01-20

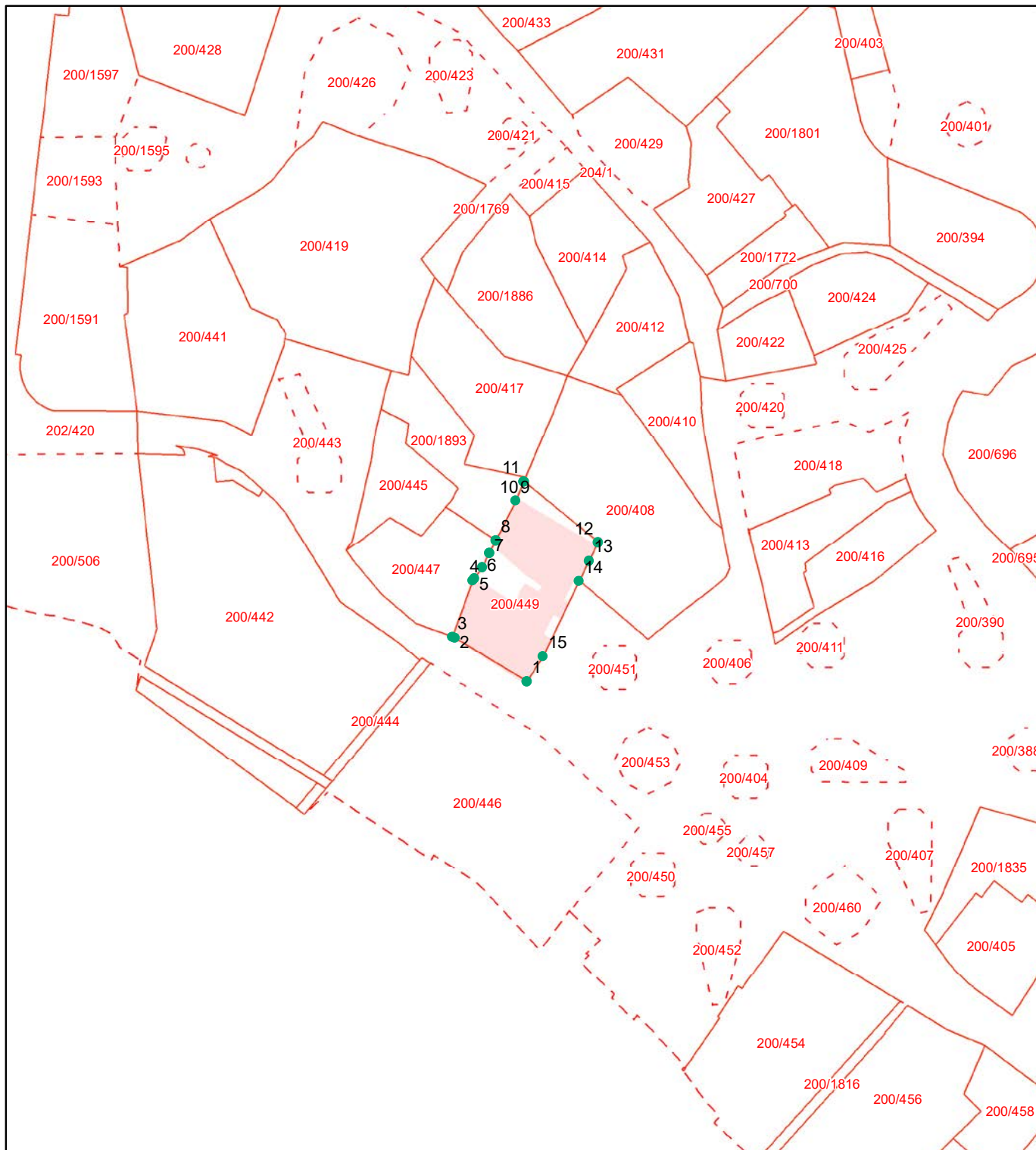


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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.



# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 20.1.2025

## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm): 509.1  
Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32  
Koordinatsystem:

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6466807.43103	476483.974753	Mur	15.47	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6466815.44028	476470.769661	Ikke spesifisert	0.4	Murhjørne		Terrengmålt	10	0
3	6466815.54568	476470.379364	Ikke spesifisert	11.05	Umerket		Beregnet	10	0
4	6466825.93063	476474.090627	Ikke spesifisert	0.52	Umerket		Beregnet	10	0
5	6466826.35861	476474.393105	Ikke spesifisert	2.48	Umerket		Beregnet	10	0
6	6466828.37207	476475.836624	Ikke spesifisert	2.88	Umerket		Beregnet	10	0
7	6466830.95244	476477.119163	Ikke spesifisert	2.63	Murhjørne		Terrengmålt	10	0
8	6466833.29344	476478.302848	Ikke spesifisert	8.12	Murhjørne		Terrengmålt	10	0
9	6466840.54321	476481.923816	Ikke spesifisert	3.84	Murhjørne		Terrengmålt	10	0
10	6466844.06682	476483.442679	Ikke spesifisert	0.04	Umerket		Beregnet	10	0
11	6466844.03966	476483.475177	Mur	17.56	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6466832.93437	476497.027478	Mur	3.76	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6466829.56006	476495.385005	Mur	4.16	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6466825.81177	476493.595585	Mur	15.33	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6466812.01	476486.982779	Mur	5.49	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 1

## Matrikkelrapport for Seksjon 4202-200/449/0/30

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	24.05.2017	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 grunnforensning | <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
MURGÅRDEN AS	998416043	H - Hjemmelshaver		Bioddgaten 2C	1/1

### Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	22.05.2017	22.05.2017	J 117/17	

### Grunnforensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

### Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

### Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato



## Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

--

## Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

--

## Teiger

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

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300469647	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest

### Bygning 300469647: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 884.0
Antall boenheter	17	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	6	BRA Totalt	1 884.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input checked="" type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

## Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	23.09.2014	17.11.2014
IG - Igangsettingstillatelse	31.08.2015	16.11.2017
MB - Midlertidig brukstillatelse	13.09.2017	16.11.2017
FA - Ferdigattest	06.03.2020	02.04.2020
EB - Endre bygningsdata	11.10.2021	11.10.2021

## Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0504	53.0	3	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H05	4	311.0	0.0	311.0	20.0
H01	0	424.0	0.0	424.0	424.0
H03	4	309.0	0.0	309.0	20.0
H02	3	311.0	0.0	311.0	20.0
H06	2	220.0	0.0	220.0	20.0
H04	4	309.0	0.0	309.0	20.0

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Bioddgaten	9		4878 GRIMSTAD

**Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-200/449/0**

Bruksnavn	BIODGATEN 9	Beregnet areal	509.1
Etablert dato		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     |

**Tinglyste eierforhold**

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

**Ikke-tinglyste eierforhold**

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

**Kontaktinstanser**

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

**Forretninger**

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
RS - Reseksjonering	11.10.2021	11.10.2021	SAK 21/10363	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	22.05.2017	22.05.2017	J 117/17	
SF - Sammenslåing	12.05.2017	10.05.2017	J 103/17	
AF - Annen forretningstype	02.03.2017	02.03.2017		
AF - Annen forretningstype	02.03.2017	02.03.2017		
OP - Oppmålingsforretning	02.03.2017	02.03.2017	M 10897	
AF - Annen forretningstype	02.03.2017	02.03.2017		
OG - Oppmålingsforretning/grensejustering	23.06.2015	23.06.2015	M 10589	
AF - Annen forretningstype	23.03.2012	23.04.2012	J 56/12	

KF - Kartforretning	30.11.2009	17.11.2010	
SE - Seksjonering	08.09.2004		
SE - Seksjonering	08.09.2004		
SE - Seksjonering	08.09.2004		
SE - Seksjonering	08.09.2004		
SE - Seksjonering	08.09.2004		
SE - Seksjonering	08.09.2004		
SE - Seksjonering	08.09.2004		
SE - Seksjonering	08.09.2004		
SE - Seksjonering	08.09.2004		
SE - Seksjonering	08.09.2004		
SE - Seksjonering	08.09.2004		
SE - Seksjonering	08.09.2004		
SE - Seksjonering	08.09.2004		
SE - Seksjonering	08.09.2004		
SE - Seksjonering	08.09.2004		
SE - Seksjonering	08.09.2004		
SE - Seksjonering	08.09.2004		
DL - Kart- og delingsforretning	18.01.1938		M 217
NM - Nymatrikulering			

## Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikelføringsdato

## Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikelført	Lokalitetsnummer

## Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

## Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

## Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

## Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.01.1000	509.1	

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status

### Bygning :

Opprinnelseskode		BRA Bolig	
Antall boenheter		BRA Annet	
Antall etasjer		BRA Totalt	
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

## Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Bioddgaten	9		4878 GRIMSTAD



# 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 rabattert 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 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## 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 oppgjøret 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 5 500/4 100/6 400 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](http://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 kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**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, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). 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 eiendomsmeplerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Bioddgaten 9, 4878 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 AVTALERETTLIGE 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 | **45 89 49 72**

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