

# Terje Løvås vei 14E

Tønnevollskogen



Prisantydning: **kr 3 200 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglaren.no



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

# Lys og moderne 2-roms leilighet med balkong og parkeringsplass. Boligen er klar for innflytting nå

## OMRÅDE

**Tønnevollskogen**

## ADRESSE

**Terje Løvås vei 14E, 4879**

**GRIMSTAD**

## Prisantydning

**kr 3 200 000,-**

Omkostninger: **kr 93 700,-**

Totalpris: **kr 3 293 700,-**

Kommunale avgifter: **kr 5 052,- per år**

Eiendomskatt: **kr 4 188,-**

Fellesutgifter: **kr 3 004,-**

---

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

BRA Total: 49 m<sup>2</sup>

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2022

Soverom: 1

Etasje: 2

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 3544.5 m<sup>2</sup>



## Dajmi Irene Egenæs Birkedal

Eiendomsmegler - Avdelingsleder

**913 48 590**

**dajmi.birkedal@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Grimstad**

Storgaten 10, 4876 GRIMSTAD

37 25 70 00

sormegleren.no

# TERJE LØVÅS VEI 14E

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 1, bnr. 379, snr. 26, ideell andel 1/1  
i Grimstad kommune.

### Areal

BRA - i: 49 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 49 m<sup>2</sup>  
TBA: 11 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 49 m<sup>2</sup> Teknisk kott, Stue/kjøkken, Soverom, Gang , Bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Utvendig grøntarealer, lekeplass, gangveier.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Tilstandsrapport basert på innholds krav 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 06.11.2024, 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 2022. Moderne farger og materialvalg, romslig 2 roms med god planløsning, og flott solrik terrasse.

Leiligheten fremstår i god teknisk stand, ingen vesentlige merknader kommentert. For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelser 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.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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 bygningssakkynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

3544.5 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Pent opparbeidete fellesarealer med beplantning, gangstier, felles parkeringsanlegg, lekeplass og sitteplass

### **Beliggenhet**

Meget sentralt beliggende med nærhet til sentrum. Gangavstand til Universitetet i Agder og kort avstand til gode bussforbindelser til Kristiansand og Arendal. Fine turområder rett utenfor døren.

### **Adkomst**

Fra sentrum følg Vesterled til rundkjøringen hvor du tar av til venstre og kjører videre på Terje Løvås vei. Ta så ta til høyre mot Tønnevollskogen hvor leilighetsbygget ligger på høyre side. Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

### **Bebyggelsen**

Består av blokkbebyggelse og kjedete eneboliger

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Hokus Pokus barnehage

### **Skolekrets**

Holviga

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss

### **Bygningssakkyndig**

Andreas Natvig

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Betong

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Gang, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad.

### **Standard**

Pen og tidsriktig innredet med gjennomgående god standard. En-stavs eikeparkett gulv i gang, stue/kjøkken og soverom. Slette, malt vegger i lyse, behagelige fargetoner. Entrè med god plass til sko og yttertøy. Soverom har god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Badet er helfliset, innredet med dusjnise, vegghengt toalett og servant med innredning. I tillegg opplegg for vaskemaskin. Lys og trivelig

stue med åpen kjøkkenløsning. Gode vindusflater slipper godt med lys inn. Utgang til romslig balkong med gode solforhold og hyggelig utsikt over Tønnevollskogen og områdene rundt. Gode møbleringsmuligheter i stuen. Tidsriktig kjøkken fra AUBO med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og kjøleskap m/frys. God plass til spisebord i forbindelse med kjøkkenet.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Bredbånd fiber via sameiet - Telia

#### **Parkering**

Det medfølger 1 parkeringsplass i lukket kjeller samt sportsbod. Det går heis fra felles parkeringskjeller opp til leilighetene.

#### **Forsikringselskap**

If Skadeforsikring

#### **Polisnummer**

SP0004006403

#### **Diverse**

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

## **ENERGI**

#### **Oppvarming**

Bygget er tilknyttet lokalt fjernvarmeanlegg til romoppvarming og forbruksvann. Vannbåren gulvvarme i gang, kjøkken, stue og bad har individuell styring i hvert rom. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene

#### **Energikarakter**

A

#### **Energifarge**

Grønn

## **ØKONOMI**

#### **Kommunale avgifter**

Kr 5 052

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Eiendomsskatt**

Kr 4 188

---

## **Eiendomsskatt år** 2024

### **Info eiendomsskatt**

Eiendommen har en e-skatt på kr 349,17 pr. mnd

### **Formuesverdi primær**

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 0

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi ikke fastsatt

### **Årlig velavgift**

Kr 2 000

### **Velforening**

Pliktig medlemskap i Tønnevollskogen velforening

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## **BOENHETEN**

### **Eierbrøk**

49/4197

### **Felleskostnader inkluderer**

Fellesutgifter

Tilleggsytelser:

Renovasjon

Tv og Internett

Felleskostnader garasje

Måler: Energimåler Tønnevollskogen: Enhet: 255/26 ( 137 - 26) 600

Varmt tappevann Tønnevollskogen: Enhet: 255/26 ( 138 - 26)

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 004

## **SAMEIET**

### **Sameienavn**

Sameiet Tønnevollskogen 1

### **Organisasjonsnummer**

929287088

### **Om sameiet**

Sameiet i Tønnevollskogen består av 3 boligblokker med felles parkeringkjeller under. Denne blokken har 21 leiligheter. Det pågår prosess med å slå sammen sameiet i bygg C ( denne) med bygg A og B.

### **Regnskap/budsjett**

Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter. Dokumentet er vedlegg til salgsoppgaven.

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

**Styregodkjennelse**

Eierskiftemelding sendes til styret.

**Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

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

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

Seksjonseierne er forpliktet til å følge vedtekter og husordensregler og delta på dugnader.

**FORRETNINGSFØRER****Forretningsfører**

Arendal Boligbyggelag

**Eierskiftegebyr**

Kr 6385

**OFFENTLIGE FORHOLD****Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Forbehold om at eldre servitutter eksisterer og er lesbare.

4202/1/379/26:

19.08.1905 - Dokumentnr: 900082 - Skjønn  
GRUNNAVSTÅELSE TIL JERNBANEANLEGGET GRIMSTAD-FROLANDSBANEN  
SENERE OVERDRATT TIL DEN NORSKE STAT.  
Overført fra: Knr:4202 Gnr:1 Bnr:379  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1918 - Dokumentnr: 900104 - Skjønn  
UNDER- OG OVERTAKST ANG. LEDNINGSSSTOLPER.  
Overført fra: Knr:4202 Gnr:1 Bnr:379  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1938 - Dokumentnr: 900531 - Elektriske kraftlinjer  
Arendal komm. kraftledninger reg. i Nedenes sorenskriveri.  
Overført fra: Knr:4202 Gnr:1 Bnr:379  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1948 - Dokumentnr: 464 - Erklæring/avtale  
BEST. OM HUGST OG OPPFØRELSE AV BYGNINGER.  
FORBEHOLD FOR OLAF TØNNEVOLD OM RETT TIL VANN  
SAMT PLIKT FOR OLE TØNNEVOLD TIL VEDLIKEHOLD AV VEI  
Overført fra: Knr:4202 Gnr:1 Bnr:379  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1965 - Dokumentnr: 2235 - Erklæring/avtale  
PÅ D.E. KAN IKKE SELGES M.V. MINERALOLJEPRODUKTER  
SOM KONKURRERER MED A/S NORSKE ESSO.

---



A/S NORSKE ESSO HAR RETT TIL Å LEGGE LEDNINGER FOR VANN M.V.

Overført fra: Knr:4202 Gnr:1 Bnr:379

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1988 - Dokumentnr: 8257 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:1 Bnr:279

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:4202 Gnr:1 Bnr:379

Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2016 - Dokumentnr: 162193 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4202 Gnr:1 Bnr:379

Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2016 - Dokumentnr: 162203 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Oppsetting av nettstasjon

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4202 Gnr:1 Bnr:379

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2021 - Dokumentnr: 699895 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4202 Gnr:1 Bnr:379

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2021 - Dokumentnr: 699934 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4202 Gnr:1 Bnr:379

Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2021 - Dokumentnr: 845647 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4202 Gnr:1 Bnr:379

Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2022 - Dokumentnr: 419233 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 26  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 49/2666

27.09.2024 - Dokumentnr: 2011942 - Sammenslåing av eierseksjonssameier  
Ny seksjon:  
Knr:4202 Gnr:1 Bnr:379 Snr:26  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 49/4197

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 09.10.2023 . Ferdigattesten gjelder boligblokk leilighetsbygg nybygg og felles parkeringshus. 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**

09.10.2023.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.  
Eiendommen har vannmåler.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse, tilhører reguleringsplan Campus BA1, datert 10.12.2019.

Se arealplan under arbeid med plannavn Campus grimstad -detaljregulering, Fagerli, Campusparken med svømmehall

Kommuneplan Plannavn Grimstad

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

Formål: LNRF, nåv., Næringvirksomhet nåværende

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

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

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

### **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.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Prisantydning**

Kr 3 200 000

### **Totalpris**

Kr 3 293 700

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 80.000,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 93 700,-

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.

### **Budgivning**

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

fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å 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 [sormeglere.no/personvern](http://sormeglere.no/personvern)

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Alle vedlegg til salgsoppgaven må leses før budgivning

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

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

---

**Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til kr 49 000,00 inkl. mva. i provisjon.  
Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 11.950,-.  
I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.  
Totalt kr 89 250,00,- 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**

Andreas Terjesen

**Oppdragsansvarlig**

Dajmi Irene Egenæs Birkedal  
Eiendomsmegler - Avdelingsleder  
dajmi.birkedal@sormegleren.no  
Tlf: 913 48 590

**Ansvarlig megler**

Dajmi Irene Egenæs Birkedal  
Eiendomsmegler - Avdelingsleder  
dajmi.birkedal@sormegleren.no  
Tlf: 913 48 590

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

**Salgsoppgavedato**

18.11.2024

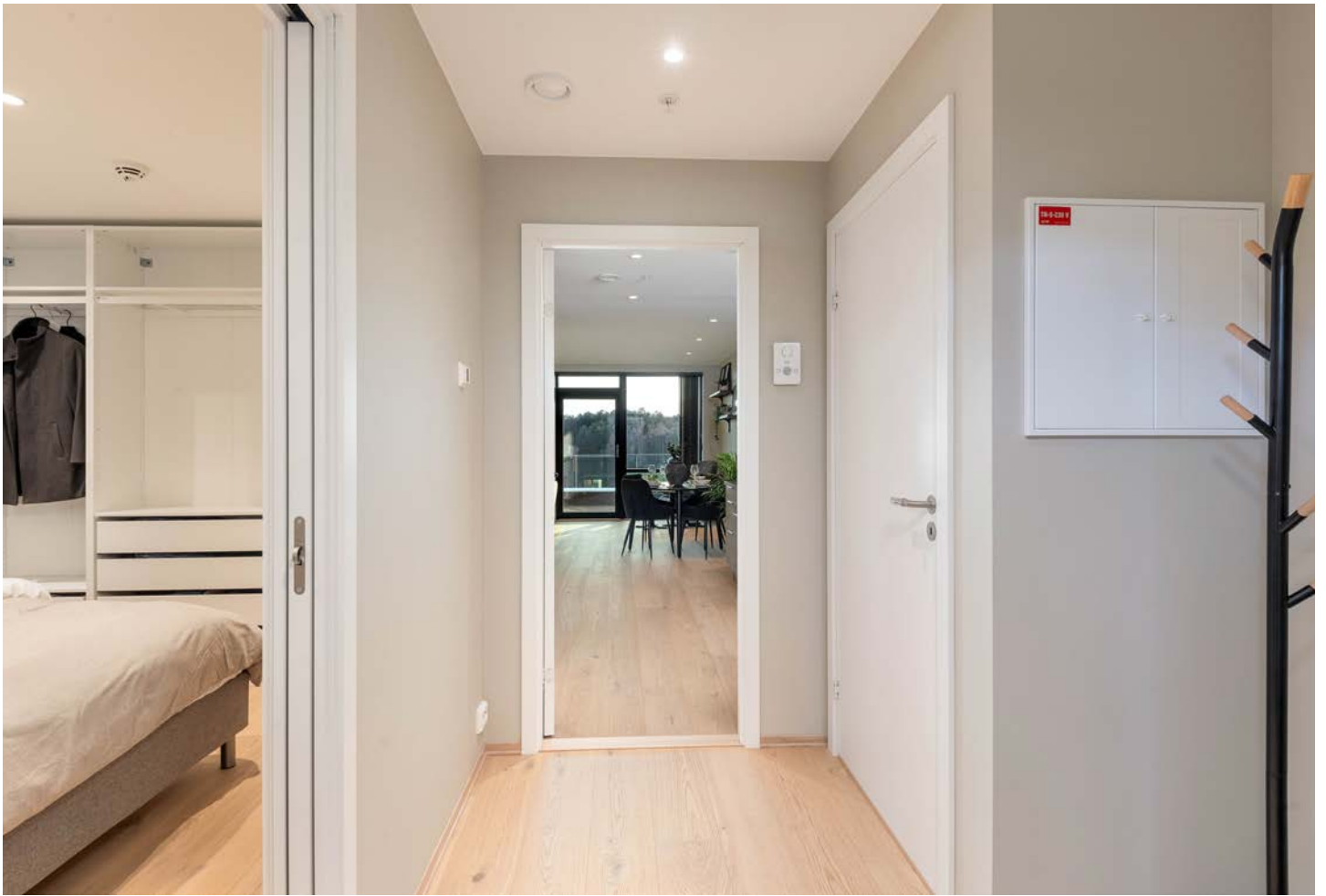
---



Fasade av leilighetsbygget hvor en ser leiligheten i front her i 2. etg.



Fasade og fellesområde samt adkomst til leiligheten



Fra gang er det skyvedør til soveværelset



Gang med plass til å henge fra seg tøy og sette fra seg sko



Praktisk kjøkken med god skaplass i form av over og underskap





God arbeidsbenk og gode lysforhold for tilberedning av måltider



Kjøkkenet er stilrent og pent med integrerte hvitevarer



Detalj kjøkken



Detalj



Stuen er lys og innbydende med utgang til solrik terrasse



Hyggelig spiseplass i tilknytning til kjøkkenet



Stue



Stue



Skyvedør til terrassen



Soverommet har god garderobeløsning



Lekker flislagt bad med dusjhjørne, benk med servant og speil samt uttak til vaskemaskin



Her er veggengt toalett



På terrassen kan en nyte solen og utsikten



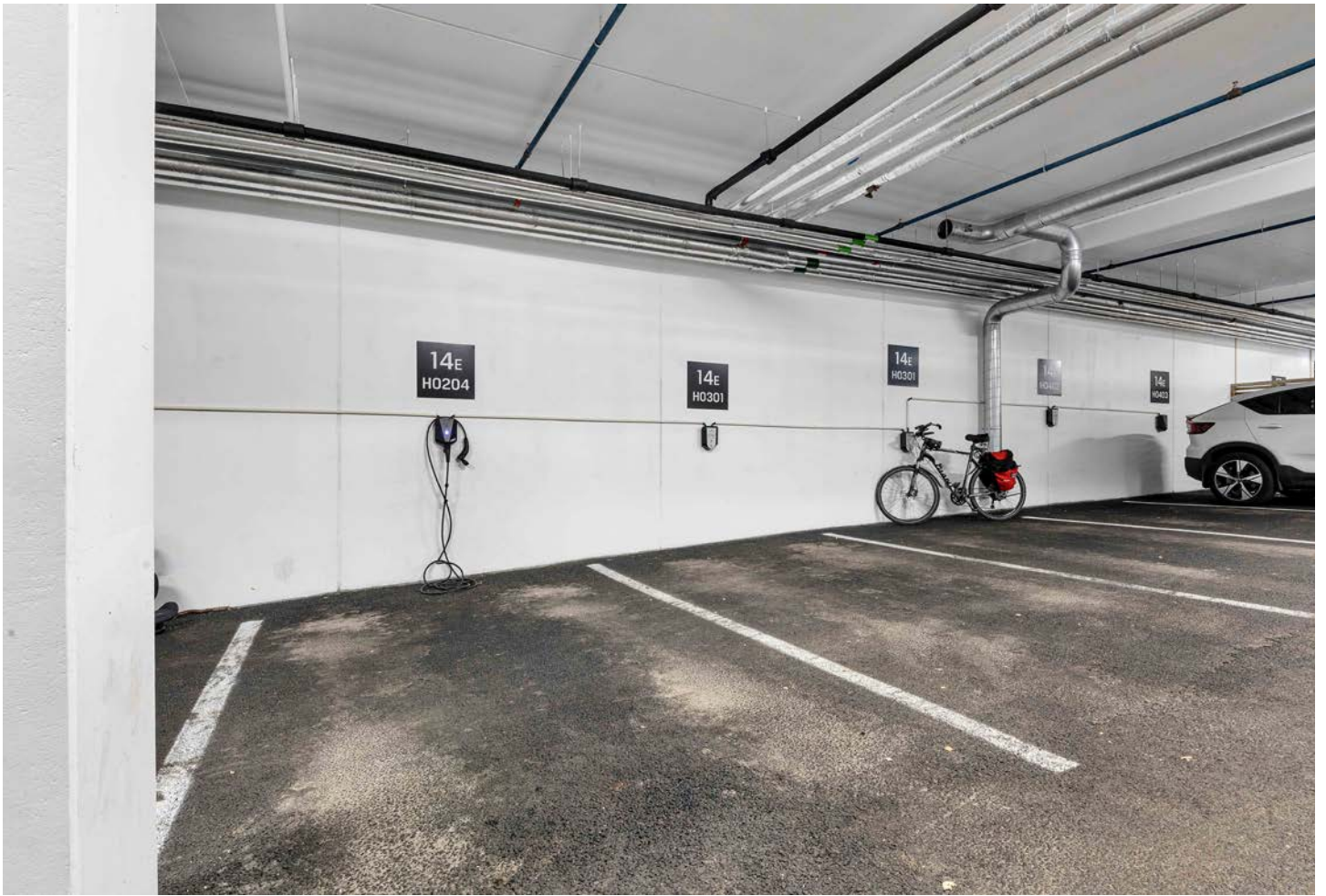
Her er plass til sittegruppe hvor en kan nyte solen



Utsikt mot Tønnevollsjordet og friområder



Oversiktsbilde tatt fra leiligheten



Biloppstillingsplass



lader



# Tilstandsrapport

📍 Terje Løvås vei 14 E, 4879 GRIMSTAD

📖 GRIMSTAD kommune

# gnr. 1, bnr. 379, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m<sup>2</sup> BRA-i: 49 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.10.2024

Rapportdato: 06.11.2024

Oppdragsnr.: 13333-3850

Referansenummer: ZR1030

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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie bygget 2022. Moderne farger og materialvalg, romslig 2 roms med god planløsning, og flott solrik terrasse.

Leiligheten fremstår i god teknisk stand, ingen vesentlige merknader kommentert.

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

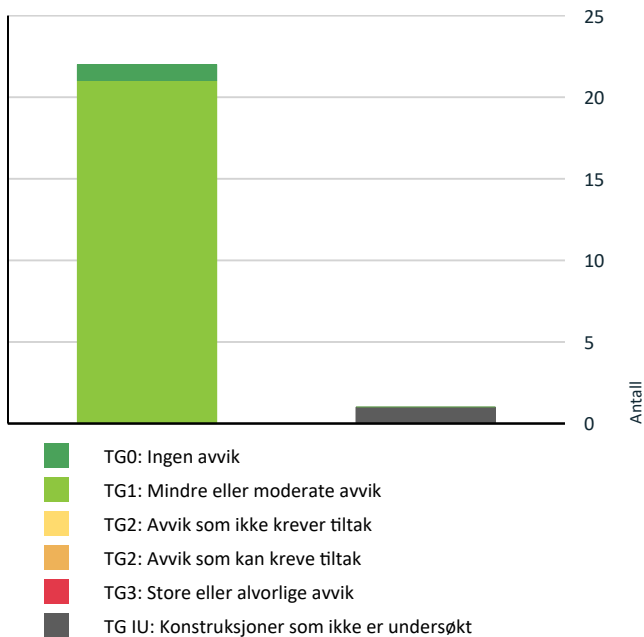
[Gå til side](#)

## 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.

## 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 bruksslitasje.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

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

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**  
2022

**Kommentar**  
Ref eiendomsverdi

**Anvendelse**  
Eiers bolig

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

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

### TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karm og dørsvill.  
- balkongdør, tredør med isolerglass, utv beslått. Denne sitter litt i svill, vurdere noe justering.  
- inngangsdør, tredør med isolerglass. 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 dørbblad og karm er å forvente.

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

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår normalt. Rekkverkshøyde OK.



### TG 1 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. Vedlikeholdsplan ansees ikke kritisk fordi sameiet er såpass nytt at det er mer normalt vedlikehold.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater fremstår pent holdt, mindre bruksmerker kan forekomme.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerull, 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/unormale avvik avdekket.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra kan forekomme.

### 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.

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

### TG 1 Innvendige dører

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

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er fall fra dør mot sluk og det er noe nedsenk dusjsone med lokalt fall.

Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing, og det kan ligge vann igjen i fuger mm, dette må forventes.

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype hindrer god kontorllmulighet membranløsning. Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Drensspalte wc OK.

## 2 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.

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført fordi det er prefabrikkert baderomskabin.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



## KJØKKEN

## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning med laminerte fronter og benkeplate.

Integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og steketopp. 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.



## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 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 tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.



# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

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



### TG 1 Avløpsrør

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

### 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 Varme

Vannbåren varme gang og stue. Varmekabler bad. Dette er kun antatt utfra kursmerking vannbåren varme og termostater.



### TG IJ Varmtvannstank

Via felles anlegg, ikke vurdert.

### TG I 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.

#### Spørsmål til eier

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

# Tilstandsrapport

## 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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**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

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

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

2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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

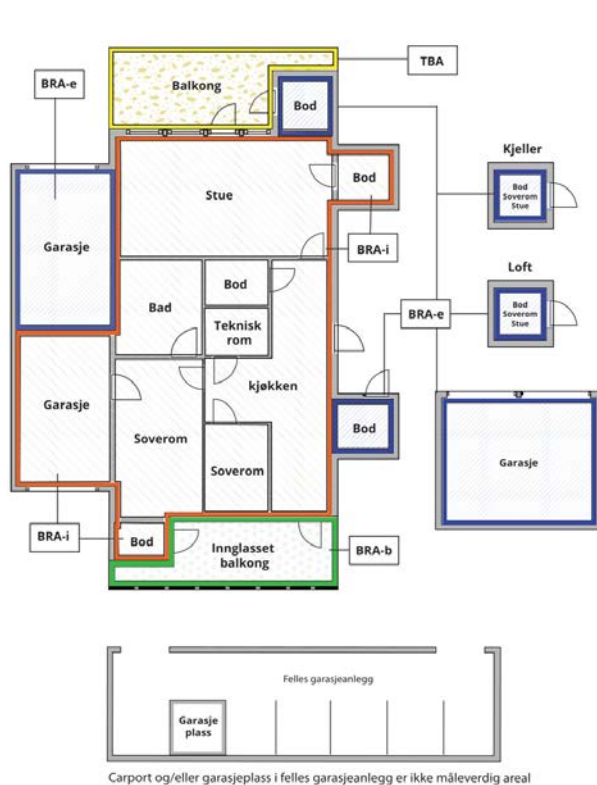
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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 boder
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.

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

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

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

## 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)		
Kjeller		4		4	
2 etasje	49			49	11
<b>SUM</b>	<b>49</b>	<b>4</b>			<b>11</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>53</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod i fellesareal	
2 etasje	Teknisk kott , Stue/kjøkken , Soverom , Gang , Bad/vaskerom		

### 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 byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	48	1

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2024	Andreas Natvig Representant eier	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	1	379		26	3544 m <sup>2</sup>	Ref eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Terje Løvås vei 14 E

### Hjemmelshaver

Terjesen Andreas

### Kommentar

Størrrelse på tomt er felles for sameiet.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2022

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.10.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	6	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZR1030>

## 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

Terje Løvås vei 14E, 4879 GRIMSTAD

22 Oct 2024

## Informasjon om eiendommen

**Adresse**

Terje Løvås vei 14E

**Postadresse**

Terje Løvås vei 14E

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Desember 2022

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

## Informasjon om selger

**Hovedselger**

Terjesen, Andreas

## 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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

### Boligselgerforsikring

---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

# Egenerklærings skjema

Name: **Terjesen, Andreas**      Date: **2024-10-22**

Identification  
 **Terjesen, Andreas**



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

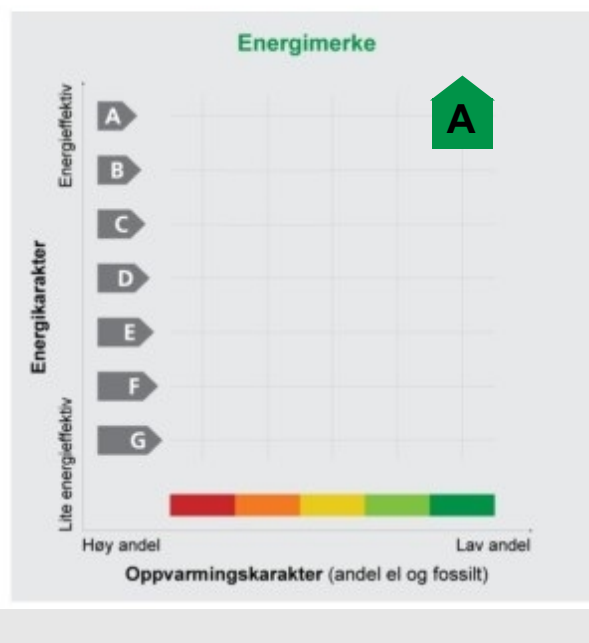
Terjesen, Andreas

22/10-2024  
14:42:16

BANKID



Adresse	Terje Løvås vei 14E
Postnr	4879
Sted	GRIMSTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	1
Bnr.	379
Seksjonsnr.	26
Festenr.	0
Bygn. nr.	301028286
Bolignr.	H0204
Merkenr.	ea501333-a3b7-4f96-bd39-d54d484e064f
Dato.	01.12.2022
Innmeldt av	Rambøll Norge AS



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

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

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

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

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

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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


Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**







---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	2022
<b>Bygningsmateriale:</b>	
<b>BRA:</b>	
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	49
<b>Detaljert vegger:</b>	0
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja
	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon: Annen/Ukjent ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Terje Løvås vei 14E  
Postnr/Sted: 4879 GRIMSTAD  
Bolignr: H0204  
Dato: 01.12.2022 9:18:23  
Energimerkenr: ea501333-a3b7-4f96-bd39-d54d484e064f

Gårdsnr: 1  
Bruksnr: 379  
Seksjonsnr: 26  
Festenr: 0  
Bygningsnr: 301028286

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022

### Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

### Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	15 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	49 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	49 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	135 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0.19 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0.00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0.00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0.82 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24.9 %
Normalisert kuldebroverdi	0.03 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	72.3 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	0.58 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	16.05.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	86 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	86 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1.48 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1.48 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2.58 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21.0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22.0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0.40 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1.95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1.95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3.00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1.80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5.10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0.00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1.50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0.45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0.17
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0.48
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0.20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0.92
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2.10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9.00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0.00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0.80

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0.00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0.85

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0.80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1.00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0.84

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0.77

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0.00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0.98

Klimastasjon / kilde	Kristiansand (Kjevik) (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.12.2022

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.02
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Karina M. Lystad

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	13.8
Ventilasjonsvarme	3.4
Varmtvann	29.8
Vifter	9.3
Pumper	0.4
Belysning	11.4
Teknisk utstyr	17.5
Romkjøling	0.0
Ventilasjonskjøling	0.0
TotaltNettoEnergibehov	85.5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4,345 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	89.04 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2,463 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	82.53 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4,028 kWh/år

#### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0.0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

#### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2,061 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2,284 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4,345 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25.8 %
--------------------------------------	--------

## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613627215  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr  
 864964702

Navn  
 GRIMSTAD KOMMUNE

Adresse

Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr  
 990067422

Navn  
 BRAVE BYGG AS

Bruksenhe

Adresse  
 Storgaten 90, 4877 GRIMSTAD

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
4202	1	379

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4202	1	379	0	1	88 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	2	71 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	3	49 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	4	71 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	5	88 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	6	88 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	7	71 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	8	49 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	9	71 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	10	88 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	11	88 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	12	71 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	13	49 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	14	71 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	15	88 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	16	108 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	17	111 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	18	91 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	19	63 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 419233 Tinglyst: 20.04.2022  
 STATENS KARTVERK

## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4202	1	379	0	20	79 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	21	49 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	22	91 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	23	91 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	24	63 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	25	79 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	26	49 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	27	91 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	28	91 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	29	63 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	30	79 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	31	49 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	32	91 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	33	86 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	34	56 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	35	71 / 2666	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	1	379	0	36	1 / 2666	Næringsseksjon	Nei	Nei
4202	1	379	0	37	1 / 2666	Næringsseksjon	Nei	Nei
4202	1	379	0	38	1 / 2666	Næringsseksjon	Nei	Nei
4202	1	379	0	39	1 / 2666	Næringsseksjon	Nei	Nei
4202	1	379	0	40	1 / 2666	Næringsseksjon	Nei	Nei
4202	1	379	0	41	1 / 2666	Næringsseksjon	Nei	Nei
4202	1	379	0	42	1 / 2666	Næringsseksjon	Nei	Nei
4202	1	379	0	43	1 / 2666	Næringsseksjon	Nei	Nei
4202	1	379	0	44	1 / 2666	Næringsseksjon	Nei	Nei
4202	1	379	0	45	1 / 2666	Næringsseksjon	Nei	Nei
4202	1	379	0	46	1 / 2666	Næringsseksjon	Nei	Nei
4202	1	379	0	47	1 / 2666	Næringsseksjon	Nei	Nei
4202	1	379	0	48	1 / 2666	Næringsseksjon	Nei	Nei
4202	1	379	0	49	1 / 2666	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Rett kopi's  
GRIMSTAD KOMMUNE  
1/4-2022, Tom Berge

## Søknad om seksjonering

<b>Tinglysingsrekvisenten (kommunen)</b>		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn <b>Grimstad</b>	Kommunens adresse <b>Postboks 123, 4891 Grimstad</b>	Kontaktperson <b>Tom Berge</b>

<b>1. Opplysninger om innsenderen</b>			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn <b>Brave Bygg AS</b>	Fødselsnr./Org.nr. <b>990 067422</b>	E-postadresse <b>obl@bravebygg.no</b>	
Adresse <b>Storgaten 90</b>	Postnummer <b>4877</b>	Poststed <b>Grimstad</b>	Telefonnummer <b>37021499</b>

<b>2. Opplysninger om eiendommen</b>				
Kommunenr. <b>4202</b>	Kommunens navn <b>Grimstad</b>	Gårdsnr. <b>1</b>	Bruksnr. <b>379</b>	Festenr.

<b>3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))</b>		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
<b>984292384</b>	<b>Grøm Eiendom AS</b>	<b>1/1</b>

<b>4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)</b>																	
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																	
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																	
Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal										
	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal			
	B	88	B	13	B	49	B	25	B	79	B	37	N	1	49	N	1
	B	71	B	14	B	71	B	26	B	49	B	38	N	1	50		
	B	49	B	15	B	88	B	27	B	91	B	39	N	1	51		
	B	71	B	16	B	108	B	28	B	91	B	40	N	1	52		
	B	88	B	17	B	111	B	29	B	63	B	41	N	1	53		
	B	88	B	18	B	91	B	30	B	79	B	42	N	1	54		
	B	71	B	19	B	63	B	31	B	49	B	43	N	1	55		
	B	49	B	20	B	79	B	32	B	91	B	44	N	1	56		
	B	71	B	21	B	49	B	33	B	86	B	45	N	1	57		
	B	88	B	22	B	91	B	34	B	56	B	46	N	1	58		
	B	88	B	23	B	91	B	35	B	71	B	47	N	1	59		
	B	71	B	24	B	63	B	36	N	1		48	N	1	60		
<b>Sum tellere:</b>		<b>2666</b>			<b>Nevner =</b>		<b>2666</b>										

Dato <b>21/5-22</b>	Innsenderens underskrift 
------------------------	---



OPPLAND FOLKEHOGSKOLEN

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnet
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

**7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom  
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,  
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

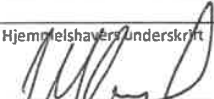
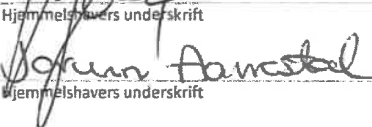
21/5-22

Innsenderens underskrift

*Olav B. J. Jørgensen*

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Grimstad 18/2-22	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver JOHAN MARTIN UGLAND
Sted og dato Grimstad 17/2-22	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver JORUNN TERJESEN AARESTAD
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

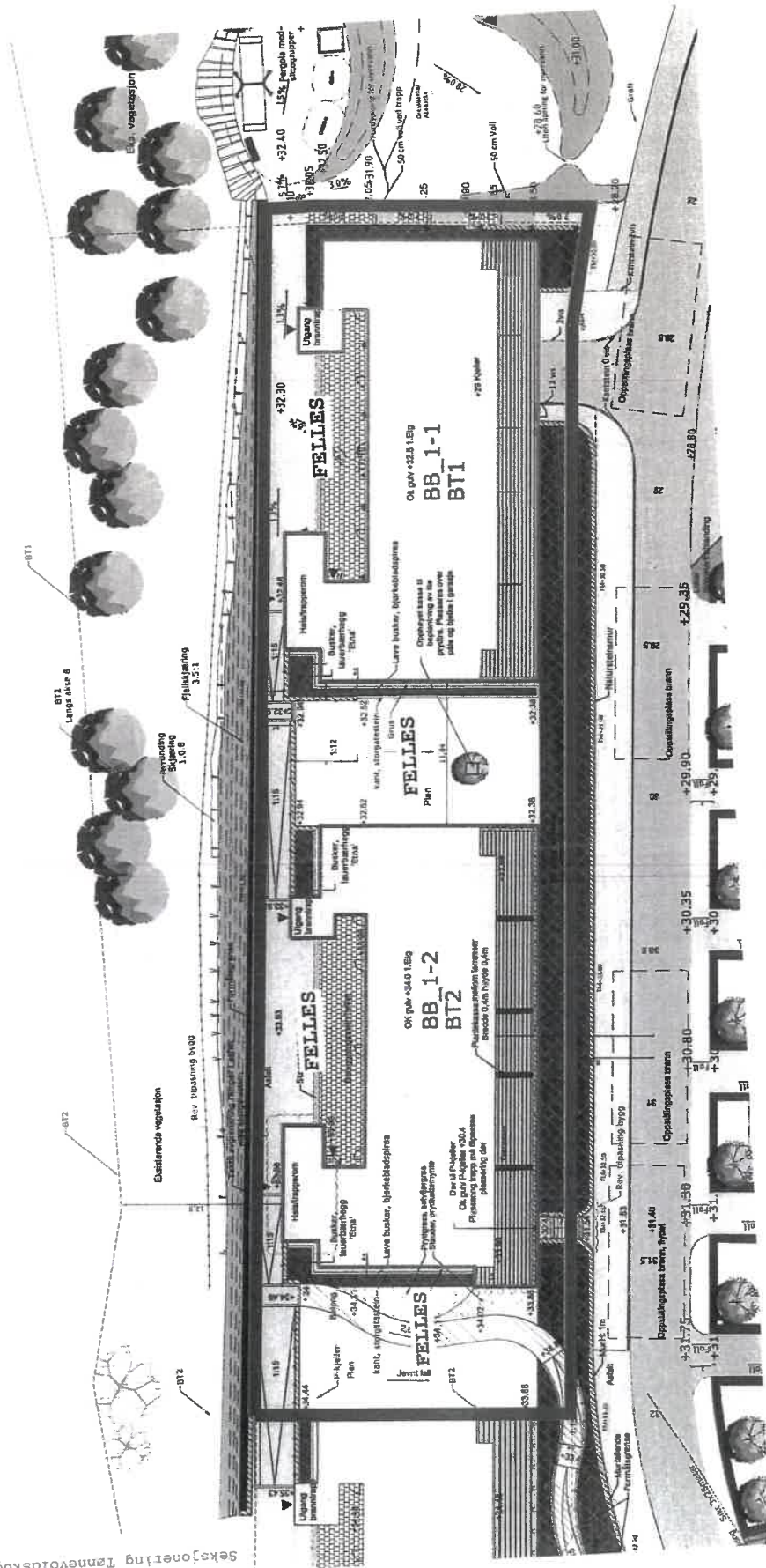
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 4202	Kommunens navn Grimstad	Gårdsnr. 1	Bruksnr. 379	Festenr.
Dato 11/4-2022	Underskrift Tom Bugl	Stempel <b>GRIMSTAD KOMMUNE</b>		

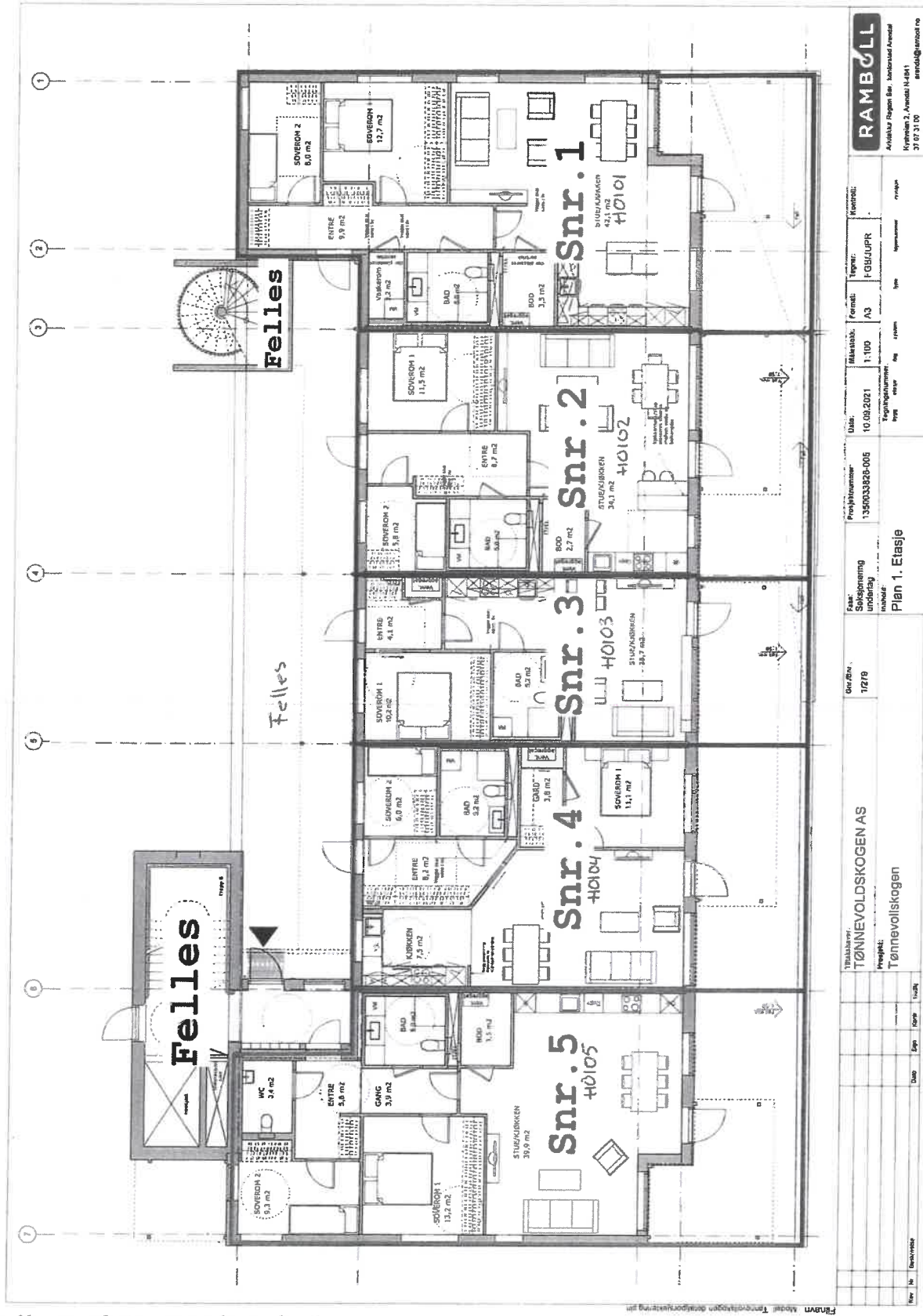
Dato 21/3-22	Innsenderens underskrift 
-----------------	---

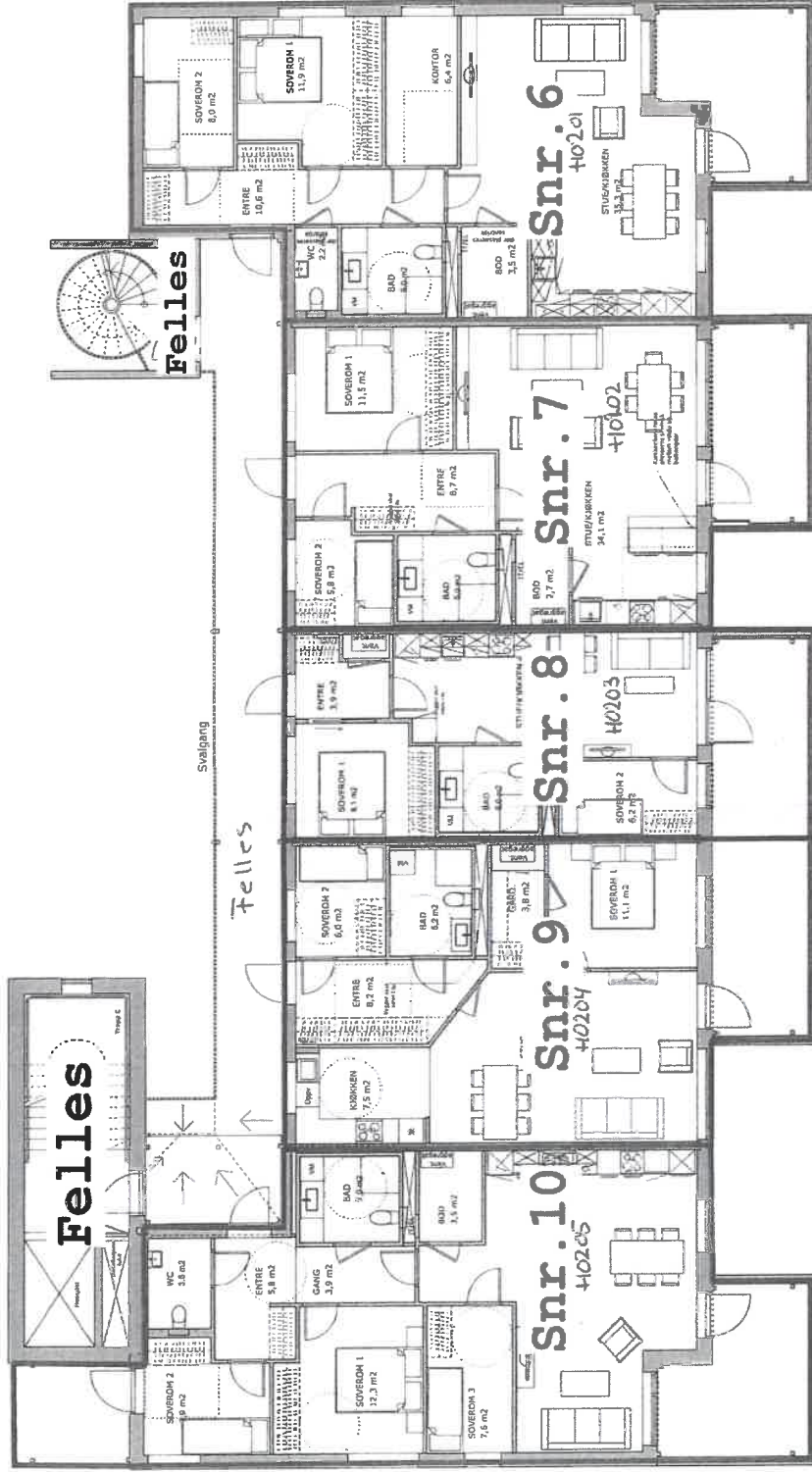
<b>4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.</b>																
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
61				85				109				133			157	
62				86				110				134			158	
63				87				111				135			159	
64				88				112				136			160	
65				89				113				137			161	
66				90				114				138			162	
67				91				115				139			163	
68				92				116				140			164	
69				93				117				141			165	
70				94				118				142			166	
71				95				119				143			167	
72				96				120				144			168	
73				97				121				145			169	
74				98				122				146			170	
75				99				123				147			171	
76				100				124				148			172	
77				101				125				149			173	
78				102				126				150			174	
79				103				127				151			175	
80				104				128				152			176	
81				105				129				153			177	
82				106				130				154			178	
83				107				131				155			179	
84				108				132				156			180	
Sum tellere:		2666		Nevner =		2666										

Dato 21/5-22	Innsenderens underskrift <i>Olav B. ...</i>
-----------------	--

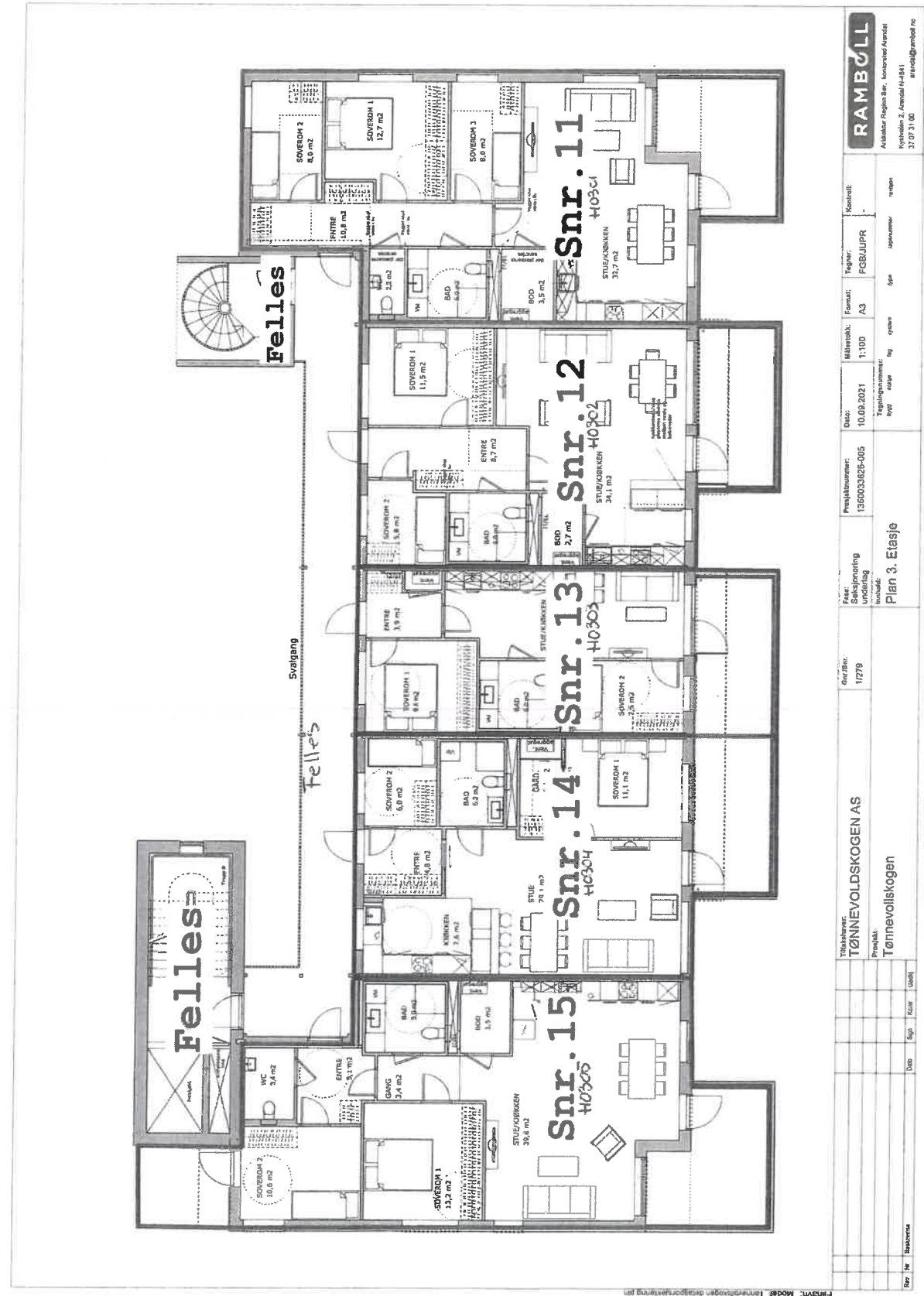
Seksjonering Tønnevoldekogen Vedlegg 1







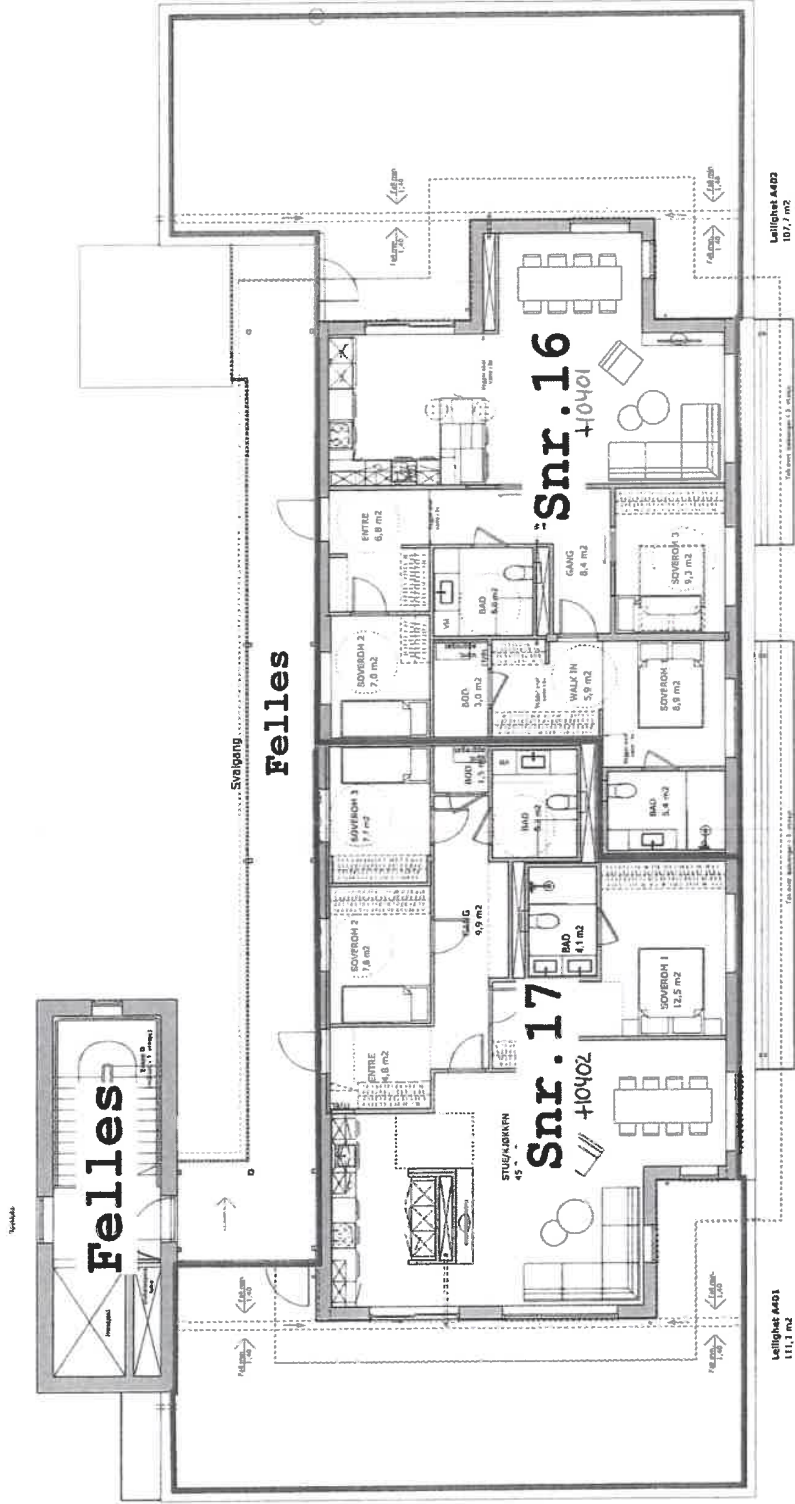
Tilskriver:		Gnr/nr:		Felt:		Prosjektnummer:		Dato:		Målestokk:		Format:		Tegner:		Kontroll:	
TØNNEVOLDSSKOGEN AS		4278		Seksjonering Underting		1350033828-005		10.09.2021		1:100 A3		A3		FGB/JUPR			
Prosjekt:		Plan 2. Etasje		Eiendomsnr:		1350033828-005		Type:		Eiendomsnr:		Eiendomsnr:		Eiendomsnr:		Eiendomsnr:	
Tønnevoldskogen																	
Firma:		Rambøll		Type:		Eiendomsnr:		Eiendomsnr:		Eiendomsnr:		Eiendomsnr:		Eiendomsnr:		Eiendomsnr:	
Rambøll																	



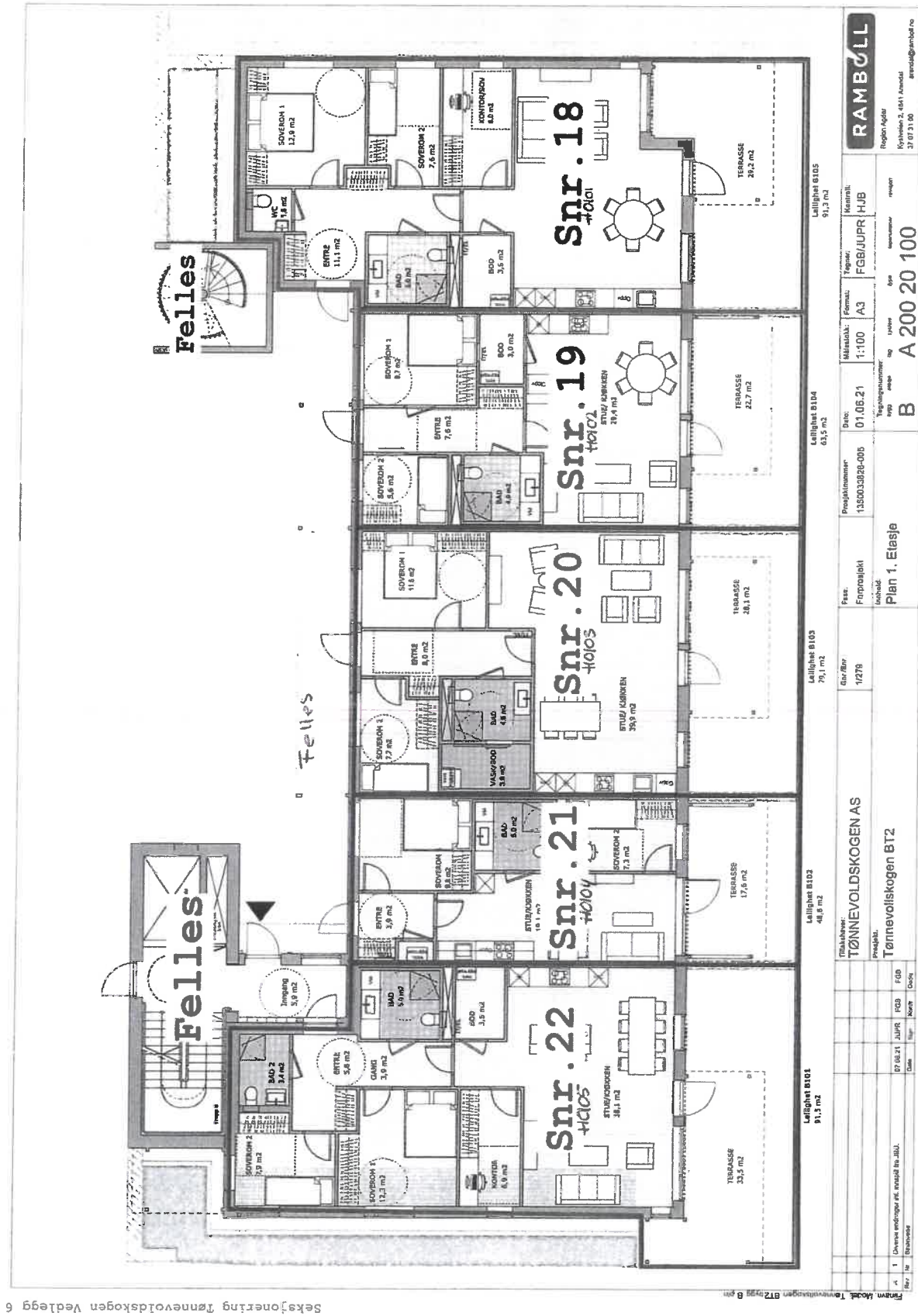
Filnavn: Model: Tønnevoldskogen delprosjektering 01  
Seksjonering Tønnevoldskogen Vedlegg 4

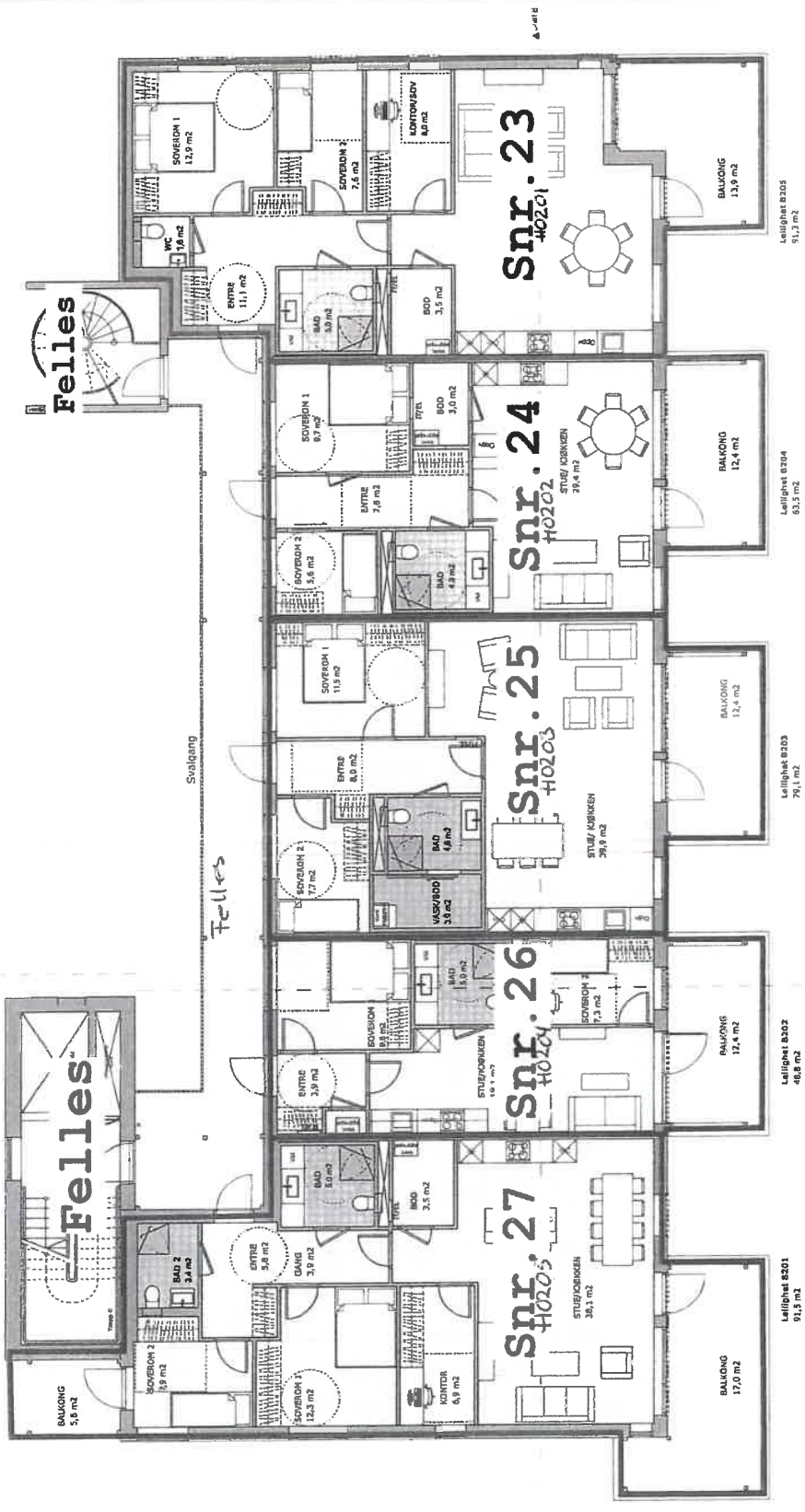
Oppdragsnr:	1779	Etasje:	1/279	Prosjektnummer:	1380033828-005	Dato:	10.09.2021	Målestokk:	1:100	Format:	A3	Rev:	0	Opprettet:	09.09.2021	Opprettet av:	RAMBØLL
Prosjekt:	Tønnevoldskogen	Seksjonering	underlag	Prosjekt:	Plan 3, Etasje	Prosjektansvarlig:	BOF	Rev:	0	Opprettet av:	RAMBØLL	Opprettet av:	RAMBØLL	Opprettet av:	RAMBØLL	Opprettet av:	RAMBØLL
Oppdragsnr:	1779	Etasje:	1/279	Prosjektnummer:	1380033828-005	Dato:	10.09.2021	Målestokk:	1:100	Format:	A3	Rev:	0	Opprettet:	09.09.2021	Opprettet av:	RAMBØLL
Prosjekt:	Tønnevoldskogen	Seksjonering	underlag	Prosjekt:	Plan 3, Etasje	Prosjektansvarlig:	BOF	Rev:	0	Opprettet av:	RAMBØLL	Opprettet av:	RAMBØLL	Opprettet av:	RAMBØLL	Opprettet av:	RAMBØLL



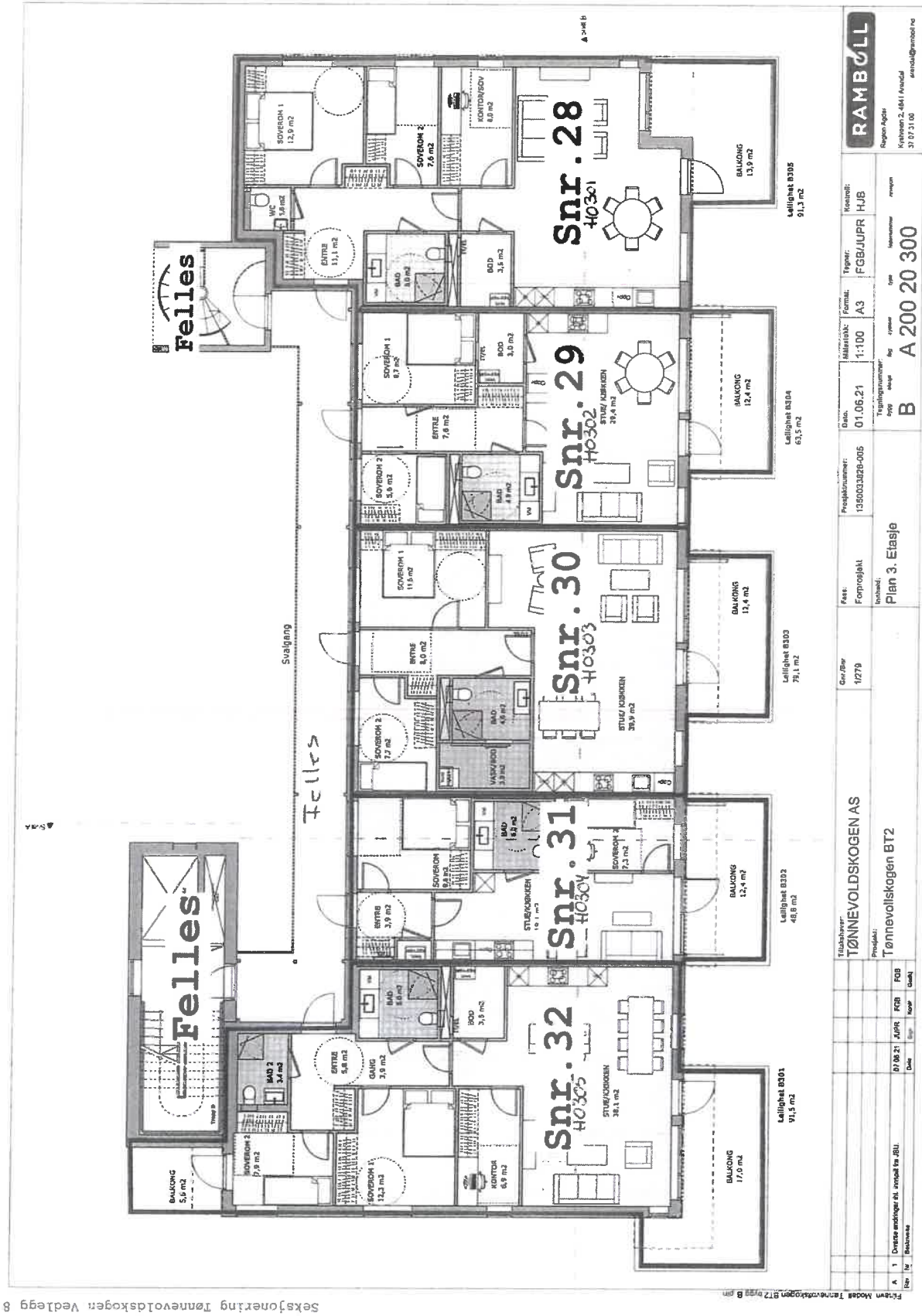


<b>RAMBOLL</b> Arkitekt Region Est. Innviingsadresse Kjeppveien 2, Arnevi 04841 37 07 31 00 arnevi@ramboll.no	
Prosjekt: Tønnevoldskogen Plan 4. Etasje	Prosjektnummer: 135003325-005 Date: 10.08.2021 Tegner: FGB/JUPR Kontroll:
Følgende nummer: 111,1 m <sup>2</sup> 107,7 m <sup>2</sup>	Formål: A3 Målestokk: 1:100 Date: 10.08.2021 Prosjektnummer: 135003325-005
Trosskriver: TØNNEVOLDSKOGEN AS Prosjekt: Tønnevoldskogen	Formål: Solgjøring Utdrag Målestokk: 1:100 Date: 10.08.2021 Prosjektnummer: 135003325-005
Gnr./Bnr.: 1/279	Formål: Solgjøring Utdrag Målestokk: 1:100 Date: 10.08.2021 Prosjektnummer: 135003325-005
Dato:      Sør:      Øst:      Vest:      Nord:	Dato:      Sør:      Øst:      Vest:      Nord:



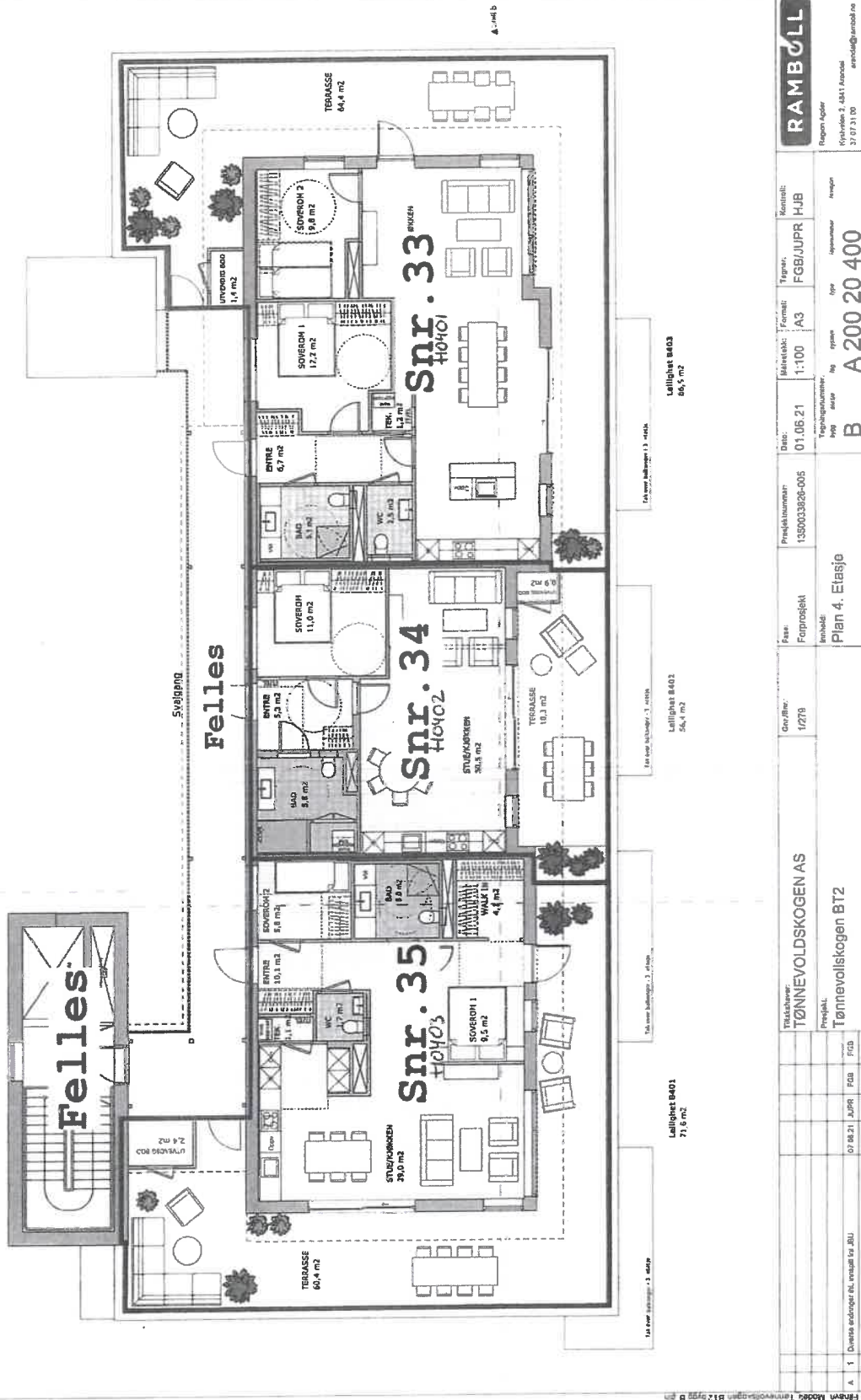


<b>RAMBØLL</b> Region Agder Kjøpshus 2, 444 Arnekleiv 37 07 31 00 arand@ramboll.no	
Prosjektnummer: 135003828-005 Dato: 01.06.21 Tegningsnummer: B	Formål: A3 Målestokk: 1:100 Tegningsnummer: A 200 20 200
Tiltaksnavn: TØNNEVOLDKOGEN AS Prosjekt: Tønnevoldskogen BT2	Fase: Forprosjekt Innhold: Plan 2, Etasje
Tiltaksnavn: TØNNEVOLDKOGEN AS Prosjekt: Tønnevoldskogen BT2	Ansvarlig: 1/279 Leilighet 8201: 91,3 m² Leilighet 8202: 88,0 m² Leilighet 8203: 79,1 m² Leilighet 8204: 83,5 m² Leilighet 8205: 91,3 m²
Plan nr: A 1 Diverse endringer til utvalg fra J2U	Utarbeidet av: J2U Dato: 07.06.21 Forfatter: J2U Revisjon: 01



Seksjonering Tønnevoldskogen Vedlegg 8

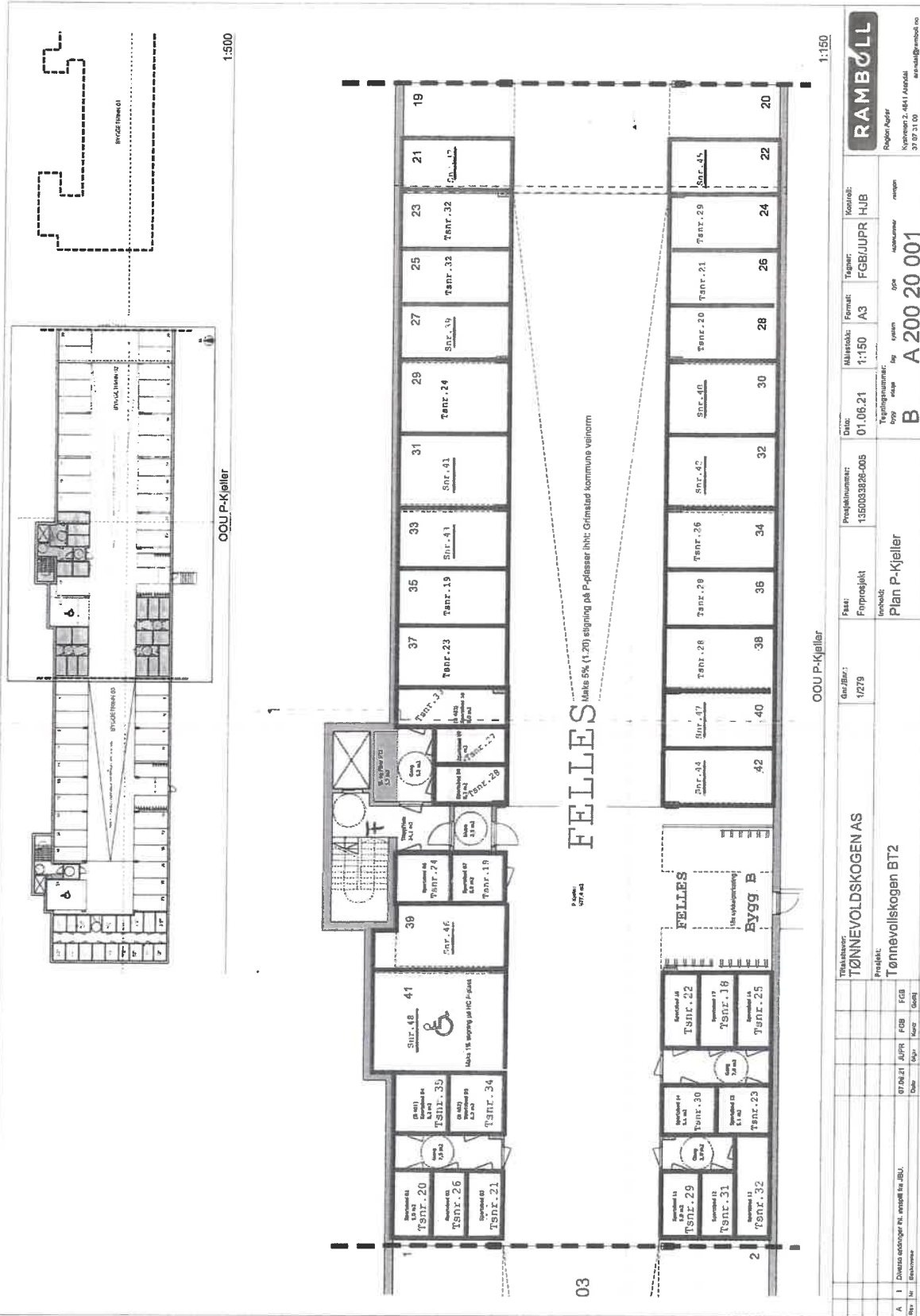
Plan Mønstre Tønnevoldskogen B17 p.15 B pm



Opp	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont	Form	Prosjekt	Formål	Formål	Formål	Formål	Formål
A	1	Diverse endringer til innstilt for ABU	07.08.21	AJPR	FGJ	FGJ						

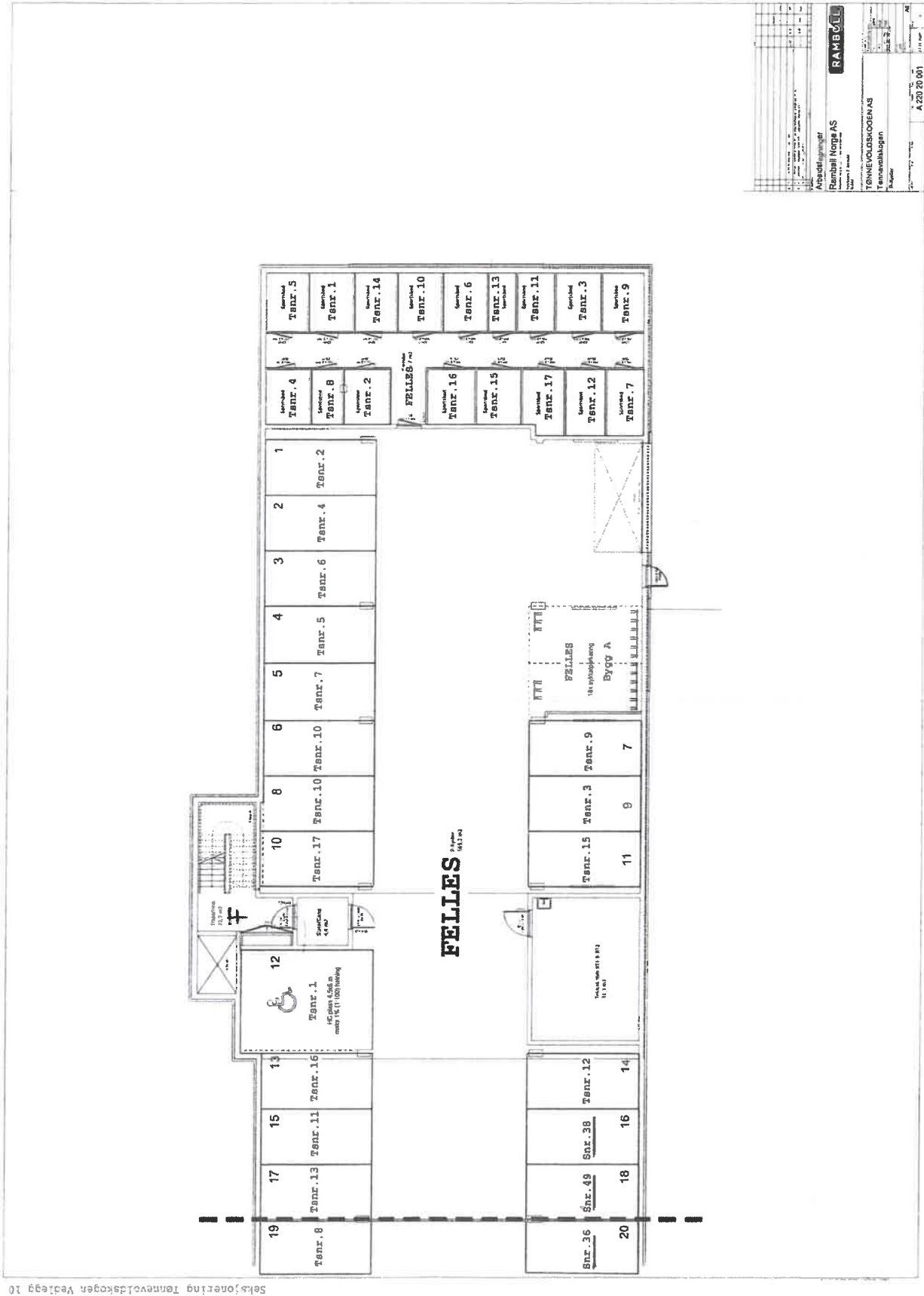
Tilskilte:	TØNNEVOLDKOGEN AS
Prosjekt:	Tønnevoldskogen BTZ
Formål:	1278
Formål:	Formål
Innhold:	Plan 4. Etasje
Prosjektnummer:	138003826-005
Dato:	01.06.21
Skala:	1:100
Format:	A3
Tegn:	FGJ/AJPR
Kontroll:	HJB
Byggesaksnummer:	A 200 20 400
Byggesaksnummer:	B



Tittel: Tønnevoldskogen B12		Grunnr.: 1/279		Prosjektnummer: 135003926-005		Dato: 01.06.21		Målestokk: 1:150		Format: A3		Tegner: FGB/UJR		Kontroll: HJB	
Fasit: Fagprosjekt		Innhold: Plan P-Kjeller		Tegningnummer: B		Lag: 001		Sjekk: 001		Sjekk: 001		Sjekk: 001		Sjekk: 001	
Tilgjengelighet: 01.06.21		Tilgjengelighet: 01.06.21		Tilgjengelighet: 01.06.21		Tilgjengelighet: 01.06.21		Tilgjengelighet: 01.06.21		Tilgjengelighet: 01.06.21		Tilgjengelighet: 01.06.21		Tilgjengelighet: 01.06.21	
Tilgjengelighet: 01.06.21		Tilgjengelighet: 01.06.21		Tilgjengelighet: 01.06.21		Tilgjengelighet: 01.06.21		Tilgjengelighet: 01.06.21		Tilgjengelighet: 01.06.21		Tilgjengelighet: 01.06.21		Tilgjengelighet: 01.06.21	

**RAMBOLL**

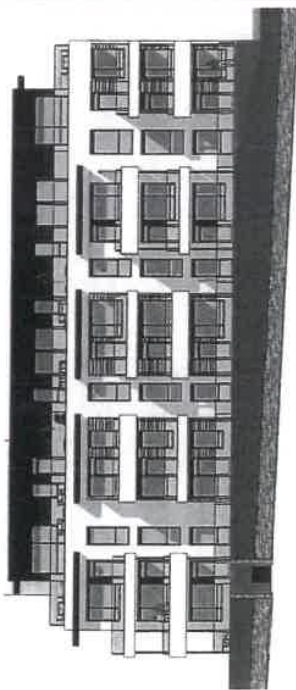
Ramboll Norge AS  
 Nydalen 2, 0451 Arstad  
 04 07 31 00  
 ram@ramboll.no



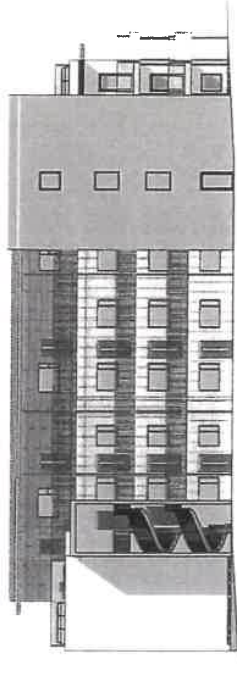
Seksjonering Tennevoldskogen Vedlegg 10

Rambøll Norge AS	
Abbediøstunget	
TONNEVOLDSCOEN AS	
Tennevoldskogen	
Rambøll	
A 220 20 001	

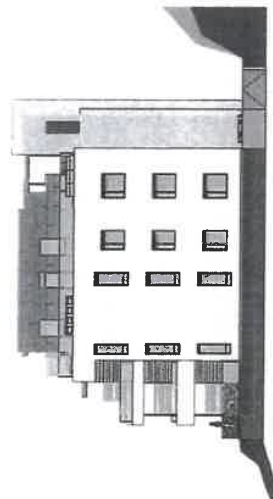
# FASADETEGNINGER



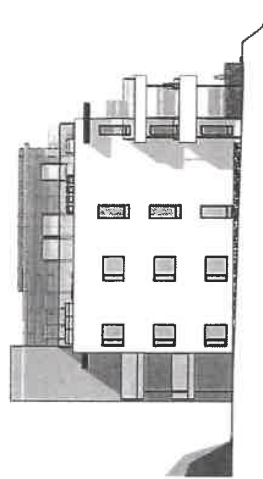
Fasade sør



Fasade nord



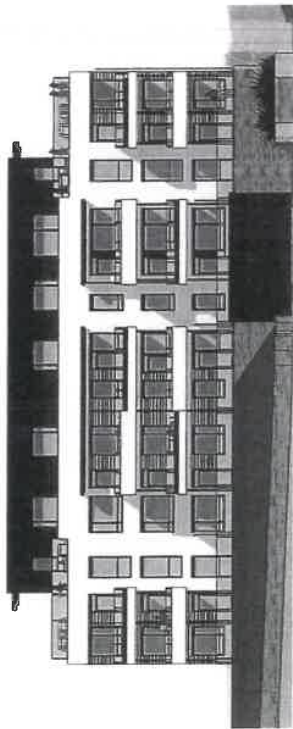
Fasade øst



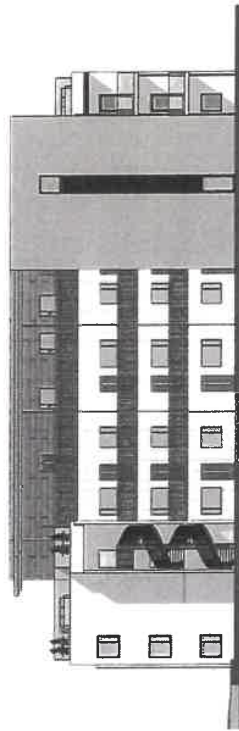
Fasade vest



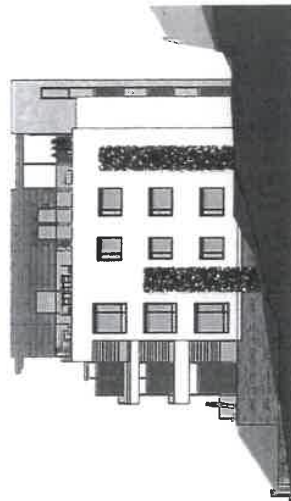
# FASADETEGNINGER



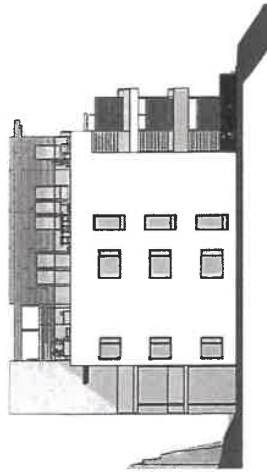
Fasade sør



Fasade nord



Fasade øst



Fasade vest

Brave Bygg AS  
V/Ole Bjørn Lindland

**FULLMAKT TIL SIGNERING SOM INNSENDER AV SØKNAD OM SEKSJONERING FOR  
GNR.1 BNR. 379 I GRIMSTAD KOMMUNE**

Det gis med dette fullmakt til at Brave Bygg AS (990067422) kan signere som innsender av seksjoneringen.

Mvh

  
.....  
Johan Martin Ugland  
.....  
Jorunn Terjesen Aarstad

## ERKLÆRING OM SAMTYKKE


SØRMEGLEREN har tinglyst urådighet i eiendommene gnr. 1 bnr. 24 og gnr. 1 bnr. 279 i Grimstad kommune  
Pantedokument 2014/143138-1/200 og 2020/3384820-1/200

Som rettighetshaver samtykker vi til seksjonering av eiendommen iht. søknad om seksjonering

Sørmeglere AS – org.nr. 944 121 331 – har urådighet i nevnte eiendom. Vi gir med dette samtykke

Samtykket gis en gyldighet på 6 måneder.

KRSAD 25/1-22  
Arendal, ..... Samtykker til tinglysning

SØRMEGLEREN  
  
Jiri Steens  
Eiendomsmegler MNEF

## **V E D T E K T E R**

**for**

Sameiet Tønnevollskogen 1  
(org. nr. 929287088)

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

### **1. Navn**

#### **1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameiet Tønnevollskogen 1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.april 2022.

#### **1-2 Hva sameiet omfatter**

Sameiet etableres med 35 boligseksjoner (Terje Løvås vei 12 og 14), og består av 35 boligseksjoner og parkeringsseksjoner på eiendommen gnr. 1 bnr. 379 i Grimstad kommune.

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

- sportsbod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller)
- private uteplasser

Sameiet skal disponerer 9 gjesteparkeringsplasser, enten i parkeringskjeller eller utendørs på f\_SPA. Gjesteplassene skal på sikt være felles også for Bygg C og sameiene må dermed inngå avtale om kostnadsfordeling.

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

### **2. Rettslig disposisjonsrett**

#### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

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

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(5) Sameiet Tønnevollskogen 1 **kan** utvides til å omfatte nabo bygg C (Terje Løvås vei 16), dersom utbygger finner det hensiktsmessig, senest ett år etter ferdigstillelse av bygg C.

Bygg C skal ha adkomstrett gjennom port og parkeringskjellere og tilgang til felles teknisk rom.

Utvendige fellesareal er også å betrakte som fellesareal, herunder adkomst via trapp og gangsti, for begge sameier, ref også reguleringsplan mht offentlig areal. Det bør inngås avtale med øvrige boliger i Tønnevollskogen vedr fordeling av driftskostnader.

## **2-2 Godkjenning av leier**

**En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.**

## **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**

### **3-1 Rett til bruk**

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

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

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

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

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

### **3-2 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## **4. Parkering**

### **4-1 Sameiets parkeringsplasser**

Sameiet/seksjonseierne disponerer parkeringsplasser i parkeringsanlegg, hvorav noen er tilleggsdel og noen egne seksjoner og ev fellesareal.

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

(4) Parkeringsplasser som ikke er tilleggsdel til bolig, disponeres av Tønnevollskogen AS, inntil ev avtale om salg av plasser er avtalt. Tilsvarende gjelder også gjesteplasser, inntil disse ev overføres til Sameiet, som fellesareal.

### **4-3 Vedlikehold**

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

### **4-4 Kostnader**

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport

Øvrige kostnader (inkl strøm) til underetasje dekkes av alle seksjonseiere, som har tilgang til heis, sykkelparkering, boder, etc.

Stikkontakter i parkeringskjeller skal ikke benyttes til lading av El bil. Tilsvarende skal stikkontakter i bod ikke benyttes til oppvarming.

Kostnader knyttet til teknisk rom, herunder strøm, service og vedlikehold av felles teknisk anlegg, fordeles iht felles sameiebrøk, hvor også bygg C inkluderes. Det samme gjelder fjernvarme til fellesareal (fjernvarme som ikke belastes seksjoner iht måler). I den grad strøm til fellesareal og eller ventilasjon av fellesareal gjelder alle de tre byggene, så skal dette fordeles tilsvarende.

### **4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.**

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

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

Ohmia har installert infrastruktur for elbil ladning for samtlige parkeringsplasser. Dersom fellesavtalen sies opp av Sameiet med 2/3 flertall av de som har el bilabonnement, skal kostnaden for å overta infrastruktur fordeles mellom brukerne.

#### **4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplicht omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

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

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

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

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

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

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

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

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

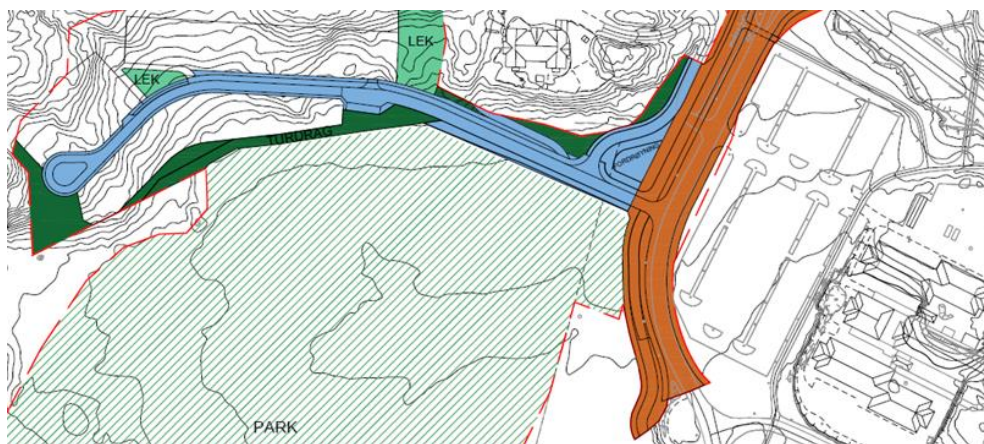
(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.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

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

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

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

(6) Sameiet skal vedlikeholde grøntstruktur, og lekeplasser. Kostnader knyttet til dette bør fordeles mellom alle beboere i området.





## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Egne parkeringsseksjoner skal ikke belastes felleskostnader iht brøk, men ta del i utgifter til garasjelegget ref pkt 4-4. Bygg B (Terje Løvås vei 14) belastes ikke felleskostnader før ferdigstilling.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

### **7-3 Fravikelse**

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

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

### **8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fra 2-4 medlemmer og fra 1-3 varamedlemmer.

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

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

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

### **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang**

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

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

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Egne parkeringsseksjoner har ikke stemmerett.

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

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

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

### **9-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

## **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

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

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Tønnevollskogen 1 onsdag 24.04.2024 kl. 17:00 - UiA Grimstad, Jon Lilletunsvei 3.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder velges Carl Vidar Egeland

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær velges Carl Vidar Egeland

### 1.3 Valg av protokollvitne

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Sindre Gjelsten

### 1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

**Vedtak:**

17 seksjonseiere møtte og 1 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 og revisjonsberetning**

Se eget vedlegg.

#### **Vedtak:**

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

### **4. Budsjett 2024**

Se eget vedlegg.

#### **Vedtak:**

Budsjettet tas til orientering.

### **5. Godtgjørelse til styret**

Styret foreslår at godtgjørelse settes til 1500,- pr enhet.

#### **Vedtak:**

Styreleder honoreres med kr 35.500,-. Enstemmig vedtatt.

Styremedlemmene honoreres med kr 5.000,- per styremedlem. Dette utbetales som gavekort. Enstemmig vedtatt.

Varamedlemmene honoreres med kr 1.000,- per varamedlem. Dette utbetales som gavekort. Enstemmig vedtatt.

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

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

##### **Vedtak:**

Som styremedlem for et år velges Asle Myklebust, (gjenvalg). Enstemmig valgt. Sameiet går ned til 2 styremedlemmer, men ønsker å øke dette til 4 når trinn C er ferdigstilt og sammenslåingen er vedtatt.

Dette ble enstemmig vedtatt.

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

##### **Vedtak:**

Som varamedlem for et år velges Arne Andersen. Enstemmig valgt. Sameiet går ned til et varamedlem, men ønsker å øke dette til to når trinn C er ferdigstilt og sammenslåingen er vedtatt.

Dette ble enstemmig vedtatt.

#### **6.3 Valg av valgkomité til neste års møte**

Valgkomiteen har bestått av Kjerstin Vibece Andresen og Siri Èglantine Svortdal.

**Vedtak:**

Til valgkomité velges gjenvalg av Kjerstin Vibece Andresen, hun forsøker å få med en fra trinn C frem mot neste årsmøtet om et års tid. Enstemmig valgt og vedtatt.

## 7. Garasjeport

Å åpne garasjeport ved bruk av mobil har flere negative sider:

- fremstår som tidkrevende å administrere
- ustabil, mange henvendelser om at port ikke virker
- tungvint å finne fram mobil/nr mens en kjører
- må for all del ikke glemme mobil eller ikke ha strøm på mobil

**Vedtak:**

Her kom det noen nye opplysninger om systemet som funker bra. Årsmøtet vedtok derfor å fortsette slik som i dag. Dersom noen har problemer med tilgang eller mangler tilgang så skal styret kontaktes. Det er de som setter opp tilganger til de som sameiet ønsker å ha inn i parkeringskjelleren.

Enstemmig vedtatt.

## 8. Innkjøp av feiemaskin

Styret ønsker godkjenning fra årsmøtet for innkjøp av feiemaskin.

Vi har store arealer som må feies, styret foreslår derfor at vi går til innkjøp av en feiemaskin som kan brukes til å holde parkeringskjeller og utvendige arealer rene.

Pris på slik maskin er ca 10.000kr

Den vil bli plassert lett tilgjengelig slik at alle beboere kan bruke den når de ser det nødvendig.

**Vedtak:**

Innkjøp av feiemaskin. Dette er en såpass liten investering at styret fint kan kjøpe inn dette på vegne av sameiet, men styret valgte å ta dette opp på årsmøtet med den informasjonen som lå til grunn. Flertallet stemte for innkjøp av en slik feiemaskin. Styret kommer tilbake til mer informasjon om bruk av denne.

## 9. Ansvar ved tapt nøkkel - inkluderes i vedtektene

Ved tap av nøkkel har beboer/eier av enheten meldeplikt om dette til styret da nøkkel gir adgang til fellesareal/teknisk rom/boder o.l. Dette er samme begrunnelse som blir brukt opp mot utbygger og som er blitt nevnt på siste årsmøte.

Det foreslås at dette settes inn i vedtektene, 5-1 (10)  
Ved tap av nøkkel skal styret informeres.

**Vedtak:**

Det foreslåtte forslaget om at følgende settes inn i vedtektene, 5-1 (10)  
"Ved tap av nøkkel skal styret informeres" ble enstemmig vedtatt.

## 10. Ordensregler

Punkt 3.

Under punkt 3-2(2) Ordensregler.

Etter info om allergi og dyr i felles areal foreslår styret en endring av vedtekter.



**Vedtak:**

Her ble det flertall for å ikke endre noe i ordensreglene eller vedtektene ang dyrehold. Dette skal fortsatt være tillatt, men da ikke til sjenanse for andre.

**11. Markise og screens**

Viser til sak fra årsmøte i 2023 vedr befaring og godkjenning fra styret om montering av markiser og screens.

Vi ber om at markise og screens som er montert godkjennes. Med vennlig hilsen Kjerstin og Svein Andersen (leilighet 305 Blokk b)

Se vedlegg på hva som i dag er montert (vedlegg fra markisemannen).

Årsmøtet må vedta om markiser og screens kan godkjennes og monteres slik det er i dag. Det som vedtas av årsmøtet, vil også gjelde fremtidige installasjoner.

Dette må også inkluderes i vedtektene:

5-1 (11) Seksjonseier har vedlikeholdsansvar for screens og markiser som er montert. Markiser og screens skal se ut som det som allerede er montert.

**Vedtak:**

Markise i 305 ble enstemmig godkjent i årsmøtet. Årsmøtet vedtok også at ordlyden i vedtektenes §3-1 (4): "Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l." blir stående slik den er. Den sier konkret at dersom noen ønsker markiser så skal det søkes om til styret. Årsmøte har i utg.pkt sagt at det er tillatt med markiser, i samme farge og utførelse som de som er montert i dag, men at styret godkjenner evt søknader.

Enstemmig vedtatt.

Når det gjelder screens ble dette også godkjent i leilighet 305, men screens ble også godkjent montert i samtlige leiligheter om noen ønsker dette, men fargen skal være lik de som er montert i dag, og dette skal monteres av et profesjonelt firma. Dette pga garantier og at det monteres på sameiets kledning og ansvarsområdet. Screens må også søke styret for godkjenning.

Vedlikeholdsplikten på både markiser og screens tilhører den seksjonene som har dette montert dette.

Enstemmig vedtatt.

**12. Søknad om markise for leilighet A302**

Jeg kunne gjerne ønsket montering av markise over balkongen for leilighet A302 i A blokken. Slik jeg husker, må det søkes og stemmes over i årsmøte (som er i April 2024). Jeg ønsker dermed å legge inn søknad/sak til årsmøte på dette.

Utseendemessig er jeg usikker om det er fastsatt standard, men leilighet B305 har montert markise og hvis det er standarden (evt tilsvarende) så blir det slik. Personlig ville jeg valgt den stilen i tillegg.

Er det noe spesiell informasjon som er nødvendig ved søknad?

Jeg har ikke sjekket opp modell/type, ettersom det avhenger av problemstillingen som er nevnt over.

**Vedtak:**

Markiser i leilighet A 302 ble også enstemmig godkjent av årsmøtet under de forutsetningene som nevnt i sak 11.

### **13. Vedtektsendring**

For å unngå uheldige situasjoner ønsker styret å gjøre en liten endring på følgende punkt i vedtektene:

4-4 Kostnader:

Stikkontakter i parkeringskjeller skal ikke benyttes til lading av EL bil. Tilsvarende skal stikkontakt i bod ikke benyttes til oppvarming.

Forslag til endring er grunnet fare for skade, eller andre ulemper for andre seksjonseiere.

#### **Vedtak:**

Forslag til vedtak ble her nedstemt med 16 mot 5 stemmer. Det ble dog vedtatt en meldeplikt til styret dersom noen har utstyr i bodene med kontinuerlig bruk av strøm. Da vil det kreves inn et beløp pr måned som dekker strømmen til dette utstyret. Ingen endringer i vedtektenes § 4-4.

### **14. Vedtektsendring**

Punkt 5, vedlikehold

5-2 (6):

Sameiet skal vedlikeholde grøntstruktur, og lekeplasser. Kostnader knyttet til dette bør fordeles mellom alle beboere i området.

Nå som det er opprettet et vell utgår deler av dette punktet fra vedtektene.

#### **Vedtak:**

Sameiet skal vedlikeholde grøntstruktur tilhørende blokk A, B og C.

Det er pliktig medlemskap i vel som skal vedlikeholde sandlekeplass i henhold til utbyggingsavtale. Ved utvidelse av sameiet til å inkludere C-blokken, vil sameiet også ha vedlikeholds ansvar for grøntstruktur tilhørende C-blokk.

Disse endringene endres i vedtektenes § 5-2 (6) Endringen ble enstemmig vedtatt.

### **15. Vedtektsendring**

Punkt 6, Felleskostnader

6-2 Betaling av felles kostnader. Vi fjerner avsnittets siste setning:

"Bygg B (Terje Løvåsvei 14) belastes ikke felleskostnadene før ferdigstillelse."

Denne setningen har ingen betydning og foreslår derfor at den fjernes. Den henger igjen fra da B-blokken ble inkludert i sameiet.

#### **Vedtak:**

Setningen fjernes. Enstemmig vedtatt.

### **16. Vedtektsendring**

For å gjøre kostnadene rettferdige for alle foreslår vi at vi legger med en setning angående plasser som er solgt utenfor sameiet. I dag blir alle parkeringsplasser fakturert 50,- for feiing, vask av garasjekjeller og reparasjon av garasjeport. Kostnaden for å opprettholde varme, ventilasjon osv. koster i dag ca. 60,-

#### **Vedtak:**

Seksjonseiere som kun eier parkerings seksjon deler kostnader tilhørende parkeringsanlegg på lik linje som resterende seksjonseiere. Enstemmig vedtatt, legges inn under vedtektenes § 6-2

## **17. Bytte av lås på dør ved port.**

Utbygger har mistet 2stk K4 (teknisk rom) nøkler. Disse nøklene gir tilgang til teknisk rom, dør ved port, dør ved sykkelparkering B-blokk og dør ved sykkelparkering C-blokk.

For å forsikre oss om at det ikke er noen nøkler til bygget på avveie har vi bedt om at dette fikses/sylindere byttes.

Da det ikke er så enkelt som vi først trodde å bytte sylindere har de kommet med et alternativt forslag. Forslaget er at sylindere på begge dørene ved sykkelparkering byttes til samme sylindere som de respektive hovedinngangene, og at det monteres kodelås på dør ved port.

### **Vedtak:**

Denne saken ble trukket tilbake da det er avtalt mellom sameiet og utbygger om hva som skjer. Orienteringen ble enstemmig vedtatt.

## **18. Dugnad**

Styret foreslår at det arrangeres en dugnad før sommeren og en til høsten.

Dette vil være enkel dugnad som tar for seg rydding/vask/feiling av fellesarealer.

### **Vedtak:**

Forslag til dato:

Torsdag 23.05.2024 kl.18 (Vår rengjøring)

Tirsdag 10.09.2024 kl.18 (Høst rengjøring)

Datoene som foreslått ble enstemmig vedtatt. Styret får fullmakt til å kalle inn til dugnad når det er behov for det også for fremtiden.

## **19. Sammenslåing av bygg A, B og det nye C bygget i ett stort sameie**

Utbygger har foreslått, som det står i våres vedtekter, at bygg C blir slått sammen med vårt sameie. Styret har sett at det er flere gode grunner til dette, blant annet flere å dele utgifter på, men også det at byggene henger så tett sammen med flere fellesinstallasjoner. Styret foreslår at vi beholder våre vedtekter og ordensregler, men endrer formaliene sånn som antall leiligheter etc. Styret foreslår også at det nye sameiet betaler inn samme sum pr kvadrat som vi har oppspart oss pr nå. Det er kr 109,- pr kvadrat. Dette er også vedtatt i det andre sameiet. Det er også samme nivå på felleskostnader som vi betaler i dag.

### **Vedtak:**

Sammenslåingen ble diskutert og ble enstemmig vedtatt gjennomført. Utbygger har akseptert, og er ansvarlig for å dekke kostnaden til Re-seksjonering/sammenslåingen. Utbygger har på vegne av Trinn C allerede vedtatt en sammenslåing fra Trinn C sin side, med denne oppstartskostnaden på kr 109,- pr kvadrat for å likestille de oppsparte midlene som Sameiet Tønnevollskogen 1 har oppspart. Vedtektene endres slik at Trinn C blir inkludert. Når seksjonseierne overdrar sin seksjoner så starter seksjonseierne å betale inn felleskostnader til sameiet på lik linje med resten. Kostnader som påløper Trinn C etter overtakelse og fremover dekkes av sameiet i fellesskap.

Enstemmig vedtatt.

## **20. Vedtektsendring**

Punkt 2. Rettslig disposisjonsrett.

Under punkt 2-1 (5) står det i dag:

Sameiet Tønnevollskogen 1 kan utvides til å omfatte nabo bygg C (Terje Løvås Vei 16), dersom utbygger finner det hensiktsmessig, senest ett år etter ferdigstillelse av bygg C.

### **Vedtak:**

Fjerne setning: dersom utbygger finner det hensiktsmessig, senest ett år etter ferdigstillelse av bygg C. Enstemmig vedtatt.

# Protokoll for Sameiet Tønnevollskogen 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder  
Protokollvitne

Carl Vidar Egeland (sign.)  
Sindre Gjelsten (sign.)

15.05.2024  
15.05.2024

# Sameiet Tønnevollskogen 1

## Ordensregler for sameiet Tønnevollskogen 1

### § 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. Støyende virksomhet:

Arbeid som medfører støy og/eller utføres med støyende maskiner må ikke forekomme på søndager, ikke etter kl. 23.00 på vanlige hverdager eller etter kl. 23.00 på lørdager.

### § 3. Musikk:

Radio, TV og 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.

### § 4. Renhold:

Banking av tepper, risting av klær, gulvtepper og matter må ikke foretas fra balkong eller vindu.

### § 5. Avfall:

Husholdningsavfall skal sorteres og behandles etter kommunale forskrifter og plasseres i riktige beholdere. Avfall som ikke omfattes av kommunens henteordning skal ikke henstilles ved søppelkassene.

### § 6. Snøfjerning:

All snø fjernes fra balkonger.

### § 7. Kjæledyr.:

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:

Matlagning/grilling utendørs må gjennomføres på en slik måte at naboer ikke sjeneres. Det må kun brukes gass eller elektrisk grill på balkonger, og gassbeholdere skal oppbevares forsvarlig.

### § 9. Antenner.

Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

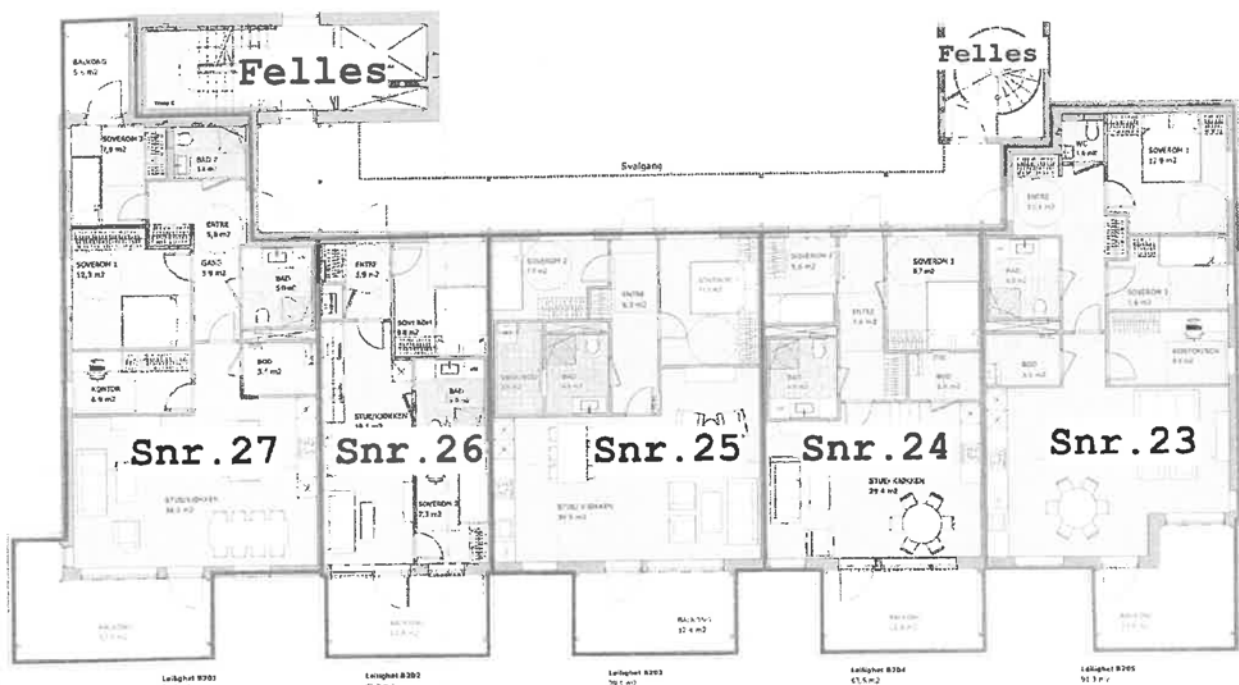
### § 10. Parkering

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

Arendal, 10.03.2022



Skisse av etasje 2, Tønnevoldskogen BT2



Arkitekt: Rambøll, Tønnevoldskogen BT2, Etasje 2

Leilighet 8201 41 m<sup>2</sup>     
 Leilighet 8202 46,9 m<sup>2</sup>     
 Leilighet 8203 79,1 m<sup>2</sup>     
 Leilighet 8204 65,5 m<sup>2</sup>     
 Leilighet 8205 91,3 m<sup>2</sup>

Tønnvoldskogen AS  
 Tønnevoldskogen BT2

Objekt: 1279

Fase: Forprosjekt  
 Prosjekt: Plan 2. Etasje

Prosjektnummer: 135003326-005

Dato: 01.06.21

Skala: 1:100

Format: A3

Tegnet: FGB/UPR

Revisert: HJB



Tegningsnummer: B  
 Oppgave: A 200 20 200

## Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-1/379/0

Bruksnavn		Beregnet areal	3 544.5
Etablert dato	01.04.2022	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.10.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

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

## Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
SF - Sammenslåing	27.09.2024	18.09.2024	24/00918	
SE - Seksjonering	11.04.2022	11.04.2022	SAK 22/2266	
OP - Oppmålingsforretning	03.03.2022	03.03.2022		
OP - Oppmålingsforretning	02.03.2022	02.03.2022	21/12755	
OP - Oppmålingsforretning	14.02.2022	14.02.2022	21/12755	
OP - Oppmålingsforretning	14.02.2022	14.02.2022	21/12755	

## Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		3 544.5	

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
301028165	0	181 - Garasjeuthus annekst til bolig	FA - Ferdigattest



### Bygning 301028165: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	2 577.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	2 577.0
Avløp		Har heis	<input checked="" type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	12.03.2020	09.03.2022
IG - Igangsettingstillatelse	03.11.2020	23.05.2022
EB - Endre bygningsdata	09.03.2022	09.03.2022
EB - Endre bygningsdata	09.03.2022	09.03.2022
MB - Midlertidig brukstillatelse	21.03.2022	23.05.2022
FA - Ferdigattest	09.10.2023	09.10.2023
DO - Data fra bygningsendring overført	23.05.2024	23.05.2024

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	0	0.0	1 780.0	1 780.0	0.0
K01	0	0.0	797.0	797.0	0.0

### Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
301028165-1	T - Tilbygg	MB - Midlertidig brukstillatelse	23.05.2024

### Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
K01	0	0.0	797.0	797.0	0.0	850.0	850.0

### Stater for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	26.04.2023	12.07.2023
MB - Midlertidig brukstillatelse	23.05.2024	23.05.2024

**Bygningsendringer****Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Terje Løvås vei	12E		4879 GRIMSTAD
Terje Løvås vei	12D		4879 GRIMSTAD
Terje Løvås vei	12C		4879 GRIMSTAD
Terje Løvås vei	12B		4879 GRIMSTAD
Terje Løvås vei	12A		4879 GRIMSTAD
Terje Løvås vei	14E		4879 GRIMSTAD
Terje Løvås vei	14D		4879 GRIMSTAD
Terje Løvås vei	14C		4879 GRIMSTAD
Terje Løvås vei	14B		4879 GRIMSTAD
Terje Løvås vei	14A		4879 GRIMSTAD
Terje Løvås vei	16A		4879 GRIMSTAD
Terje Løvås vei	16B		4879 GRIMSTAD
Terje Løvås vei	16C		4879 GRIMSTAD
Terje Løvås vei	16D		4879 GRIMSTAD
Terje Løvås vei	16E		4879 GRIMSTAD
Terje Løvås vei	16F		4879 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

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot - Arendal boligbyggelag

Dato utkjørt: 21.10.24 Side 1 av 2

Sameiet Tønnevollskogen 1	<b>Vår ref.:</b> 255/26	<b>Fødselsdato eier:</b>
Terje Løvås vei 14 E	<b>Type:</b> Tilknyttet Sameie	
4879 GRIMSTAD	<b>Eiere:</b> Andreas Terjesen	
<b>Organisasjonsnr:</b> 929 287 088	<b>Seksjonsnr:</b> 26	

**1: Felleskostnader**

<b>Tot. innev. måned:</b>	<b>3 004</b>	
Felleskostnader:	Fellesutgifter	1 336
Tilleggsytelser:	Renovasjon	402
	Tv og Internett	416
	Felleskostnader garasje	50
Måler:	Energimåler Tønnevollskogen: Enhet: 255/26 ( 137 - 26)	600
	Varmt tappevann Tønnevollskogen: Enhet: 255/26 ( 138 - 26)	200

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder:

Adresse:

Postnr/-sted:

Telefon:

E-post:

**5: Restanse felleskostnader pr. 21.10.2024**

<b>Utestående saldo:</b>	<b>3 004</b>		
Felleskostnader:	3 004	Restanse:	3 004
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

**6: Ligning - 2023**

Annen formue:	7 406	Gjeld:	0	Andre inntekter:	189
		Utgifter:	0		

**7: Pålydende**

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 26		Partialobligasjonsnr:

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 2022  
Gårds/bruksnr: 1/379 - seksjon:26  
Bygningstype: Uspesifisert  
Feste/eiet tomt: Eiet

**9: Forsikring**

Forsikret i: If Skadeforsikring      Polisenr: SP0004006403

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt:	05.12.2022	Første innflytting:	05.12.2022	SSBnr:	H0204
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	0	BRA	49
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	Leilighet		
Fasiliteter:					

Systemnøkler- Arendal Boligbyggelag rekvirerer

TechemPortal for måleravlesninger

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot - Arendal boligbyggelag

Dato utkjørt: 21.10.24 Side 2 av 2

Sameiet Tønnevollskogen 1

Terje Løvås vei 14 E

4879 GRIMSTAD

Organisasjonsnr: 929 287 088

**Vår ref.:** 255/26

**Type:** Tilknyttet Sameie

**Eiere:** Andreas Terjesen

**Fødselsdato eier:**

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Tv/internett-Telia

# Kommunedelplan

Adresse: Terje Løvås vei 14E, 4879 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 1/379/0/26

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

Formål:



Grimstad  
kommune



Målestokk: 1:2,500

Dato: 2024-10-31

Hensynssone:



# Veikart

Adresse: Terje Løvås vei 14E, 4879 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 1/379/0/26

Målestokk: 1:3,500  
Areal: 3545 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-10-31



**Tegnforklaring - Veikart**

**Bilveg**

**Ikke bilveg**



— · — ·	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 F	---	Adkomstveg (bru) N
⊙	Kollektivknutepunkt (tunnel) N	+++	Bane (tunnel) N	---	Samleveg (tunnel) F
○	Kollektivknutepunkt (bru) F	+++	Bane (bru) F	---	Samleveg F
○	Kollektivknutepunkt N	+++	Bane (bru) N	---	Samleveg (tunnel) N
⊙	Kollektivknutepunkt (bru) N	+++	Bane N	---	Samleveg (bru) F
⊙	Vegkryss (tunnel) F	---	Skitrekk F	---	Samleveg N
■	Vegkryss F	---	Skitrekk N	---	Hovedveg (tunnel) F
⊙	Vegkryss (tunnel) N	---	Turvegrase F	---	Hovedveg F
⊙	Vegkryss (bru) F	---	Turvegrase (tunnel) N	---	Hovedveg (tunnel) N
■	Vegkryss N	---	Turvegrase (bru) F	---	Hovedveg (bru) F
⊙	Vegkryss (bru) N	---	Turvegrase N	---	Hovedveg N
<b>Samferdsel linjer</b>					
· · ·	Motorferdsel i utmark F	---	Turvegrase (bru) N	---	Hovedveg (bru) N
· · ·	Motorferdsel i utmark N	---	Turvegrase (tunnel) F	---	Fjernveg (tunnel) F
---	Småbåtled F	---	Gangveg F	---	Fjernveg F
---	Småbåtled N	---	Gangveg (tunnel) N	---	Fjernveg (tunnel) N
---	Skipsled F	---	Gangveg (bru) F	---	Fjernveg (bru) F
---	Skipsled N	---	Gangveg N	---	Fjernveg N
---	Kollektivtrase (tunnel) F	---	Gangveg (bru) N	---	Fjernveg (bru) N
---	Kollektivtrase F	---	Gangveg (tunnel) F	---	Vegnett (tunnel) F
---	Kollektivtrase (bru) F	---	Gangveg (tunnel) N	---	Vegnett F
---	Kollektivtrase (tunnel) N	---	Gangveg (bru) N	---	Vegnett (tunnel) N
		○ ○ ○	Sykkelveg (tunnel) F	---	Vegnett (bru) F
		○ ○ ○	Sykkelveg F	---	Vegnett N
		○ ○ ○	Sykkelveg (tunnel) N	---	Vegnett (bru) N
		○ ○ ○ ○	Sykkelveg (bru) F	---	
		○ ○ ○	Sykkelveg N	---	
		○ ○ ○ ○	Sykkelveg (bru) N	---	

## Matrikkelrapport for Seksjon 4202-1/379/0/26

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	20.04.2022	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.10.2024	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
ANDREAS TERJESEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

### Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
SF - Sammenslåing	27.09.2024	18.09.2024	24/00918	
SE - Seksjonering	11.04.2022	11.04.2022	SAK 22/2266	

### Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
301028286	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	FA - Ferdigattest

#### Bygning 301028286: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 486.0
Antall boenheter	18	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 486.0
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	07.10.2021	09.03.2022
IG - Igangsettingstillatelse	07.10.2021	03.01.2023
EB - Endre bygningsdata	11.04.2022	11.04.2022
MB - Midlertidig brukstillatelse	28.11.2022	03.01.2023
FA - Ferdigattest	09.10.2023	09.10.2023

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0204	48.0	3	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	5	415.0	0.0	415.0	0.0
H04	3	241.0	0.0	241.0	0.0
H03	5	415.0	0.0	415.0	0.0
H02	5	415.0	0.0	415.0	0.0

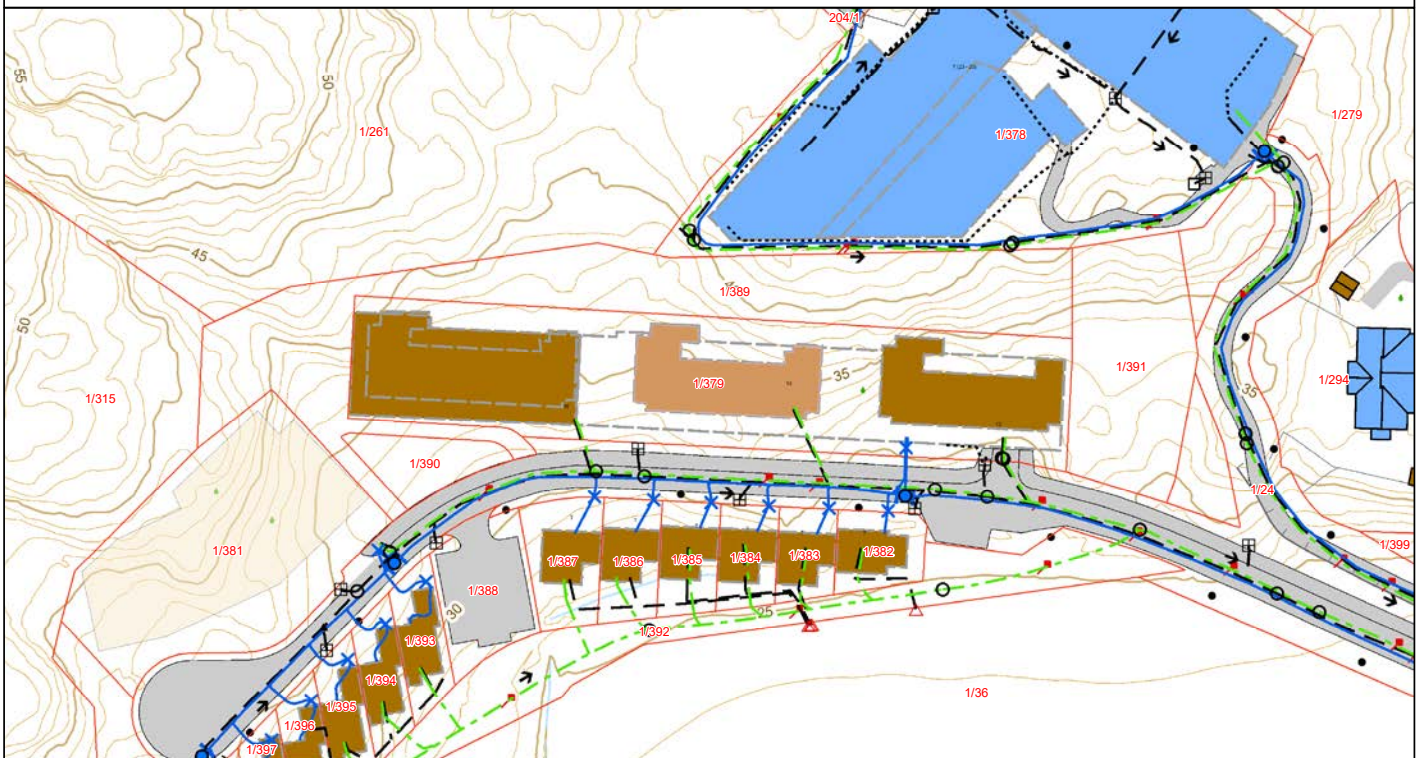
### Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Terje Løvås vei	14E		4879 GRIMSTAD

# Ledningskart

Adresse: Terje Løvås vei 14E, 4879 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 1/379/0/26

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 3545 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-10-31









## Tegnforklaring - Ledningskart

### Eiendomsgrenser

#### noyaktighet

— Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

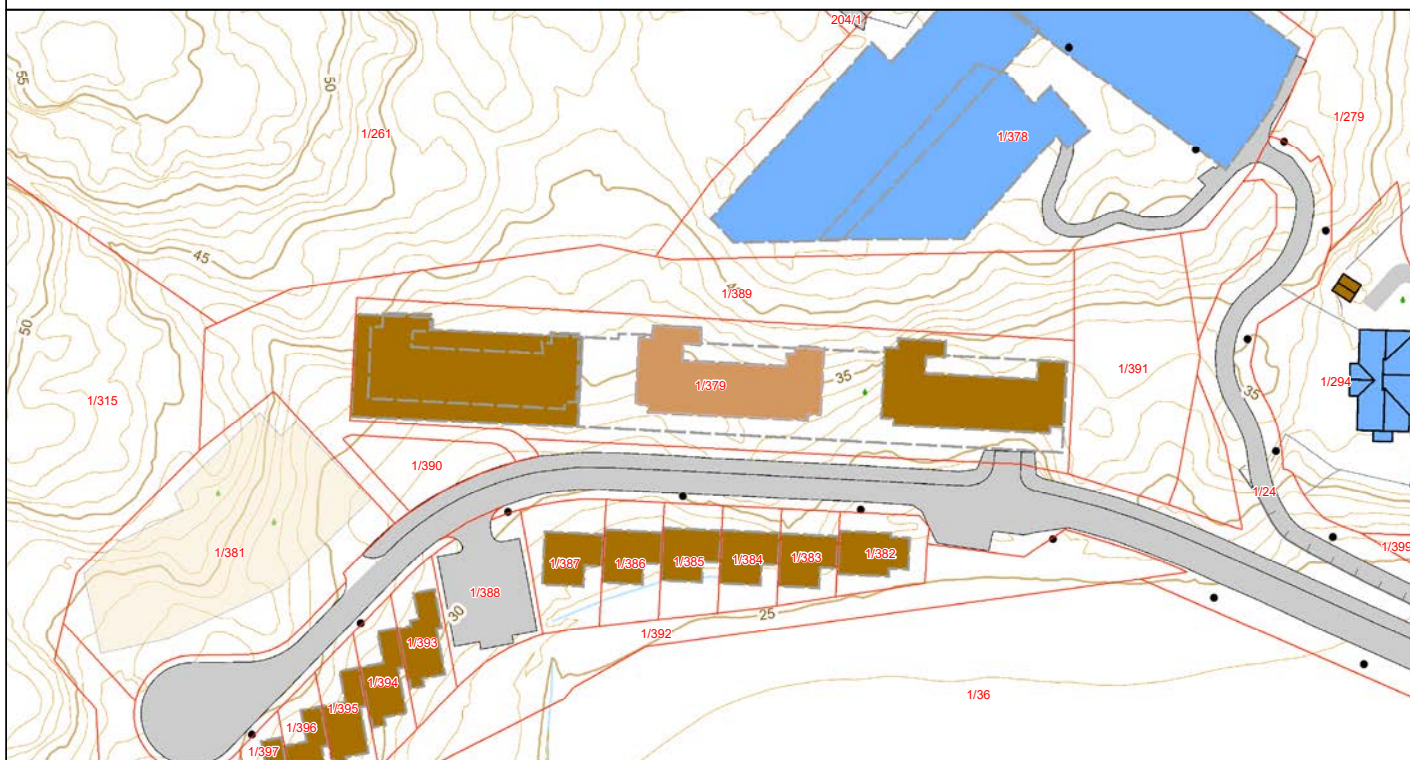
### Vann og avløp

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

# Grunnkart

Adresse: Terje Løvås vei 14E, 4879 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 1/379/0/26

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 3545 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-10-31



## **Tegnforklaring - Grunnkart**

### **Eiendomsgrenser**

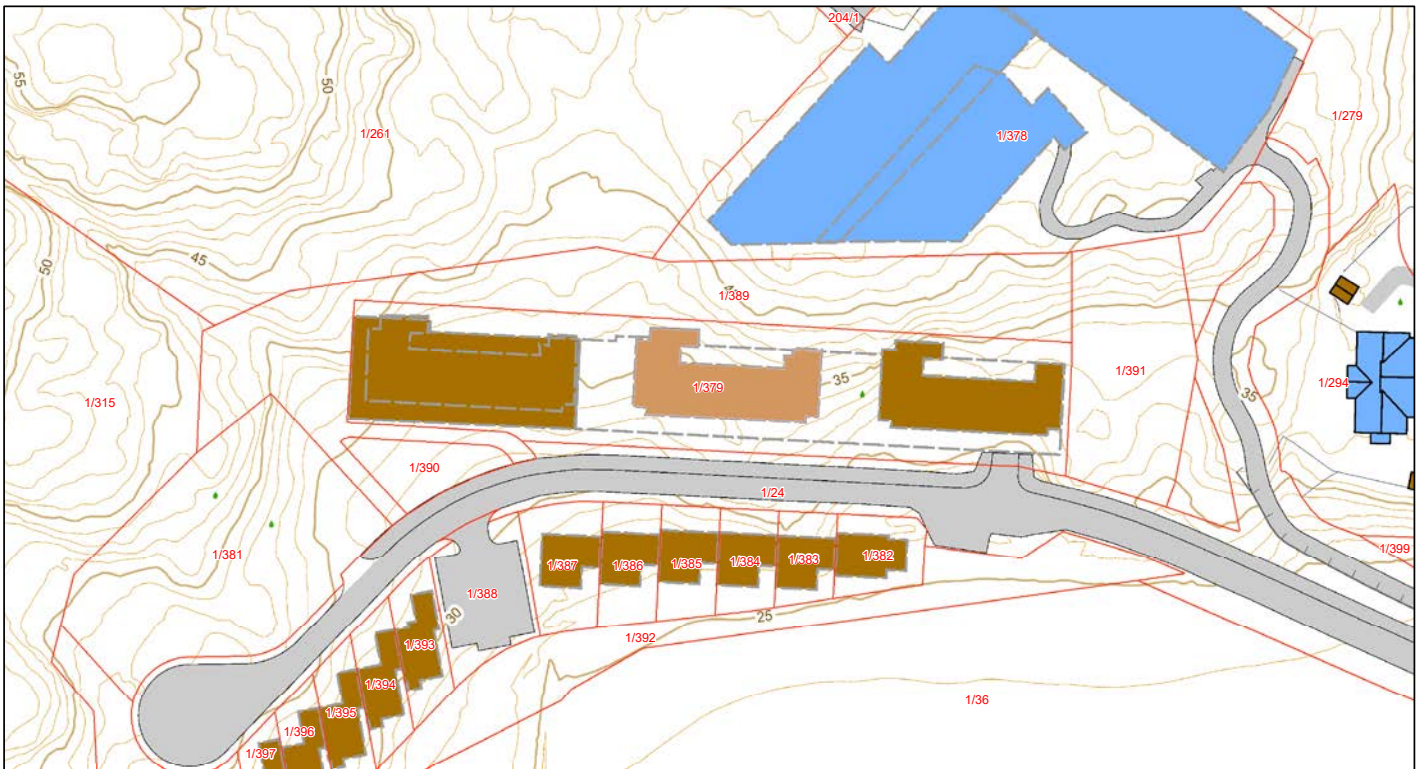
#### **noyaktighet**

— Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

# Oversiktskart

Adresse: Terje Løvås vei 14E, 4879 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 1/379/0/26

Målestokk: 1:1,000  
Registrert areal: 3545 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-10-31





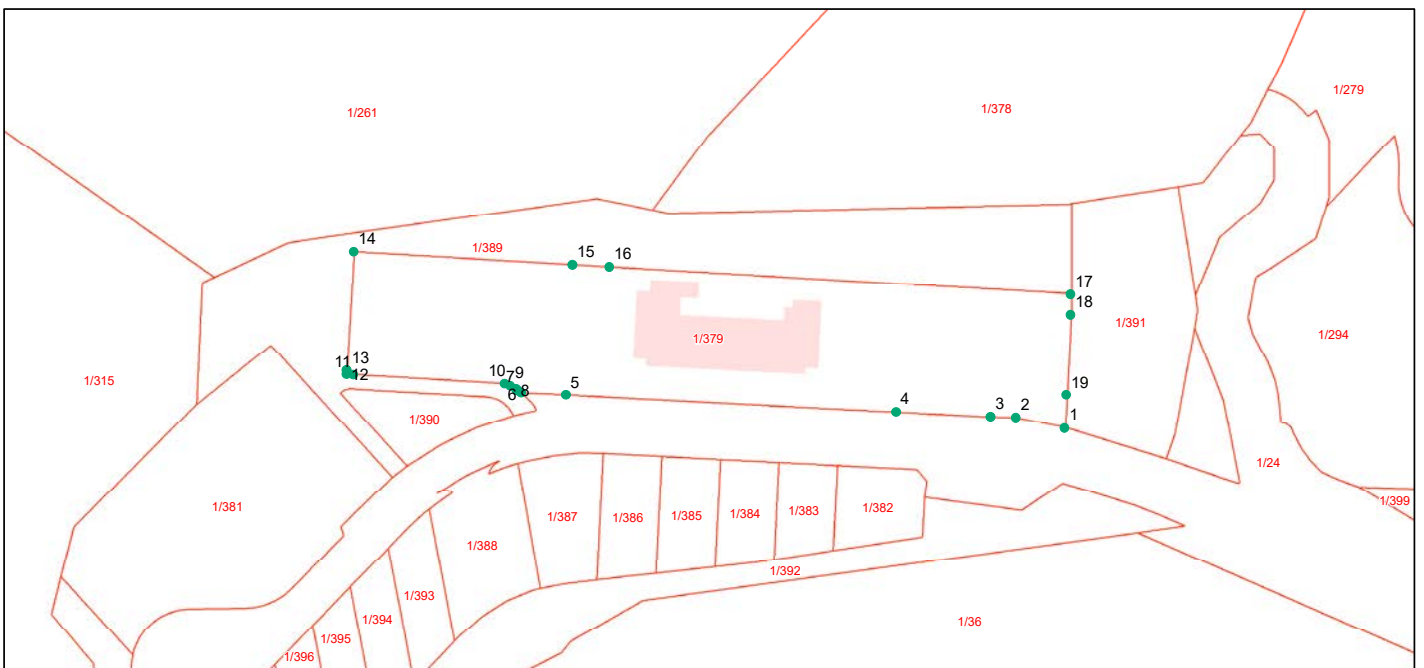
# Matrikkelkart

Adresse: Terje Løvås vei 14E, 4879 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 1/379/0/26

Beregnet areal: 3545 m<sup>2</sup>  
Målestokk: 1:1,000  
Dato: 2024-10-31



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 12 cm eller bedre)  
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)  
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunktrapport

Rapportdato : 31.10.2024

## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
3544.5		EURF89 UTM Sone 32

## Grensepunkttrapport

Rapportdato : 31.10.2024

### Grensepunkt/Grenselinje

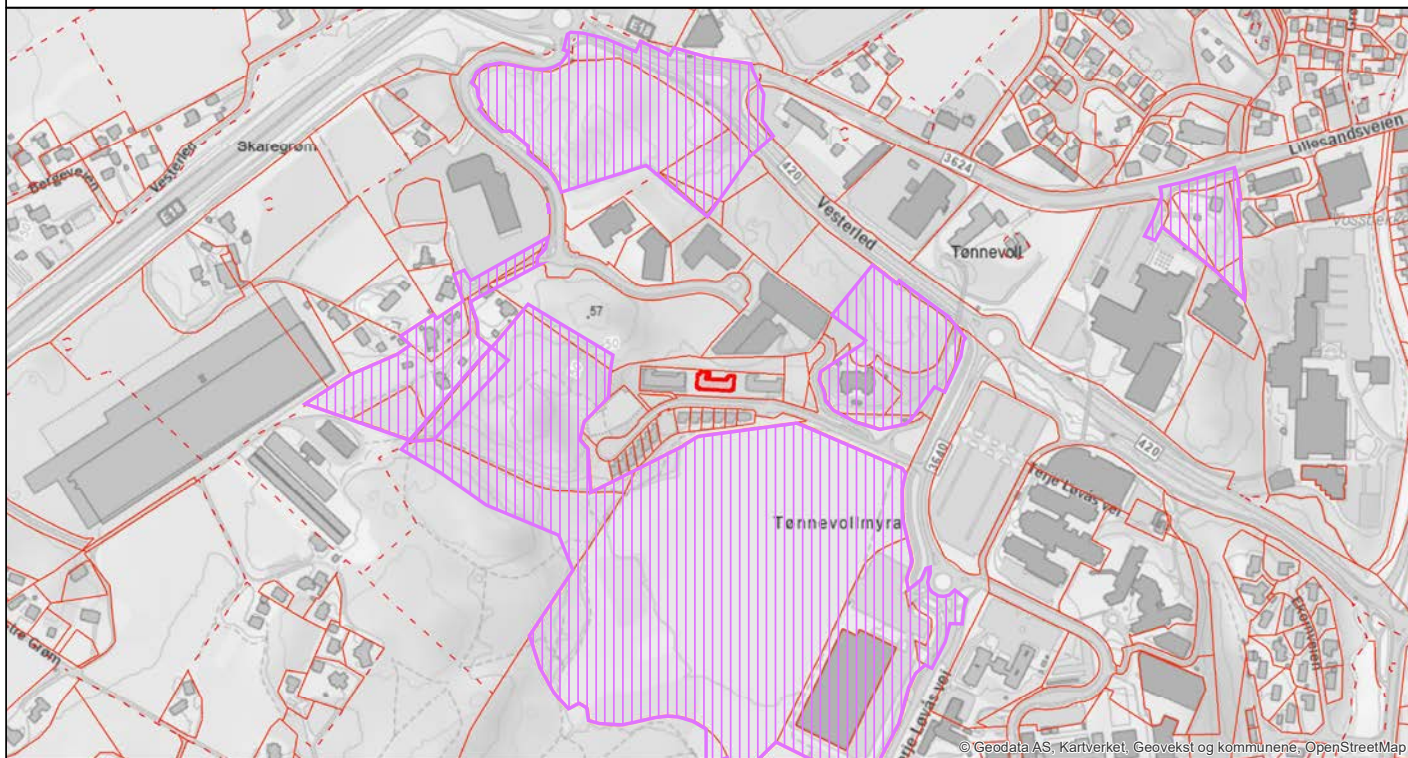
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6466386.64333	474924.788564	Ikke spesifisert	9.81	Umerket		Tatt fra plan	10	0
2	6466388.61182	474915.201154	Ikke spesifisert	5.01	Umerket		Tatt fra plan	10	0
3	6466388.75538	474910.19703	Ikke spesifisert	18.62	Umerket		Tatt fra plan	10	0
4	6466389.7207	474891.638916	Ikke spesifisert	65.05	Umerket		Tatt fra plan	10	0
5	6466393.0879	474826.781775	Ikke spesifisert	8.78	Umerket		Tatt fra plan	10	0
6	6466393.53773	474818.03185	Ikke spesifisert	0.91	Umerket		Tatt fra plan	10	0
7	6466394.07292	474817.292398	Ikke spesifisert	0.33	Umerket		Tatt fra plan	10	0
8	6466394.26942	474817.024249	Ikke spesifisert	1.25	Umerket		Tatt fra plan	10	0
9	6466394.88285	474815.927004	Ikke spesifisert	1.24	Umerket		Tatt fra plan	10	0
10	6466395.34179	474814.783447	Ikke spesifisert	29.81	Umerket		Tatt fra plan	10	0
11	6466397.10288	474785.069104	Ikke spesifisert	1.36	Umerket		Tatt fra plan	10	0
12	6466397.18252	474783.718945	Ikke spesifisert	0.83	Umerket		Tatt fra plan	10	0
13	6466398.00852	474783.765304	Ikke spesifisert	23.31	Umerket		Tatt fra plan	10	0
14	6466421.23503	474785.154785	Ikke spesifisert	43.11	Umerket		Tatt fra plan	10	0
15	6466418.6942	474828.10865	Ikke spesifisert	7.3	Umerket		Tatt fra plan	10	0
16	6466418.26274	474835.383605	Ikke spesifisert	90.87	Offentlig godkjent grensemerke		Tatt fra plan	10	0
17	6466412.90516	474925.936516	Ikke spesifisert	4.04	Umerket		Tatt fra plan	10	0
18	6466408.87603	474925.936234	Ikke spesifisert	15.85	Umerket		Tatt fra plan	10	0
19	6466393.07789	474925.12485	Ikke spesifisert	6.46	Umerket		Tatt fra plan	10	0

## Arealplaner under arbeid

Adresse: Terje Løvås vei 14E, 4879 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 1/379/0/26  
Planident: 269,325,314  
Plannavn: Campus grimstad -detaljregulering, Fagerli, Campusparken med svømmehall  
Målestokk: 1:0  
Dato: 2024-10-31



Grimstad  
kommune



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

# Reguleringsplan

Adresse: Terje Løvås vei 14E, 4879 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 1/379/0/26

Planident: 346

Ikrafttredelsesdato: 10.12.2019

Plannavn: Campus BA1

Formål: 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

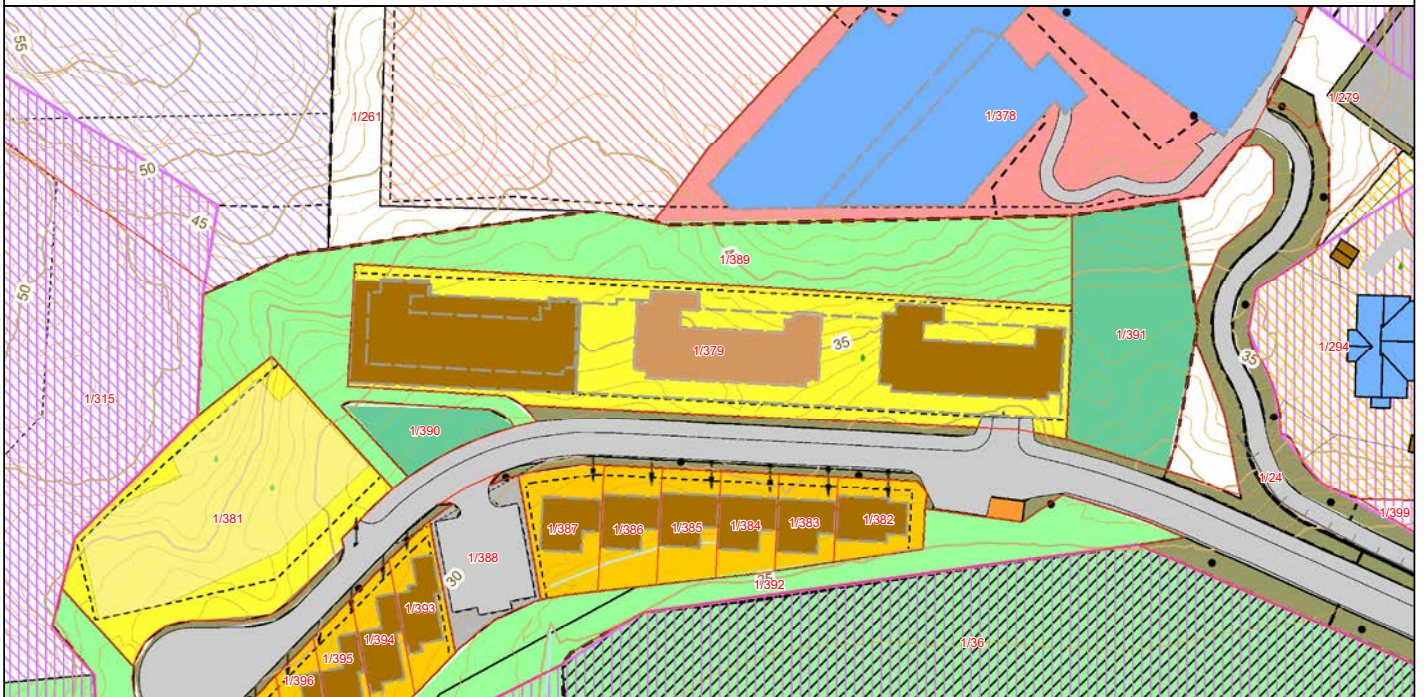


Grimstad  
kommune

























Målestokk: 1:1,000  
Dato: 2024-10-31

Hensynssone:



## Tegnforklaring -

## Reguleringsplan

	1242 - Avkjørsel
-----	Regulert høydelinje
- . - .	Reguleringsplan hensynssonegrense
- - - -	Avgrensning skriftlig bestemmelse
———	1203 - Regulert tomtegrense
-----	1211 - Byggegrense
-----	1222 - Frisiktlinje
-----	1225 - Regulert parkeringsfelt
———	1228 - Regulert støttemur
———	Reguleringsplan formålsgrense
- - - -	Reguleringsplanomriss
////	RpAngittHensynSone
	1001 - Bebyggelse og anlegg
	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
	1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
	1610 - Lekeplass
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting
	1823 - Næring, kontor, tjenesteyting UTGÅTT
	1824 - Næring, tjenesteyting
	2010 - Veg
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Gate med fortau
	2016 - Gangveg, -areal, gågate
	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
	2080 - Parkering
	2082 - Parkeringsplasser
	3001 - Grønnstruktur
	3030 - Turdrag
	3050 - Park
	3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning



# Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 31.10.2024

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grimstad kommune

### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 Gårdsnr.: 1 Bruksnr.: 379 Seksjonsnr.: 26

Adresse: Terje Løvås vei 14E, 4879 GRIMSTAD

Referanse: 21240192

#### April 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Abonnement vann	01.04.2024	30.04.2024	kr 188,76
Abonnement avløp	01.04.2024	30.04.2024	kr 232,72
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 421,48

#### Mars 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Abonnement vann	01.03.2024	31.03.2024	kr 188,76
Abonnement avløp	01.03.2024	31.03.2024	kr 232,72
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 421,48

#### Februar 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Abonnement vann	01.02.2024	29.02.2024	kr 188,76
Abonnement avløp	01.02.2024	29.02.2024	kr 232,72
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 421,48

#### Januar 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Abonnement vann	01.01.2024	31.01.2024	kr 188,76
Abonnement avløp	01.01.2024	31.01.2024	kr 232,72
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 421,48

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

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

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

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



# 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 oppjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 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.

## Budsjett

	Regnskap 31.10.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Inntekter felleskostnader	724 316	388 861	872 436	867 900
Inntekter a-konto strøm	3 632	0	0	0
Andre driftsinntekter	578 430	300 693	637 140	692 220
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 306 378</b>	<b>689 554</b>	<b>1 509 576</b>	<b>1 560 120</b>
<b>Drifts kostnader</b>				
Lønnskostnader	37 115	0	0	0
Revisjonshonorar	0	0	10 000	10 000
i rskontigent boligbyggelag	10 500	2 550	10 500	13 300
Forretningsførerhonorar bbl	45 685	21 368	54 819	58 108
Kommunale avgifter	158 791	46 559	126 760	210 440
Kabel-tv	156 265	61 317	163 380	167 580
Forsikring	90 933	49 264	95 000	115 000
Vedlikehold	186 686	113 622	400 000	370 000
Elektrisk energi	209 368	191 069	426 000	426 000
Andre driftskostnader	123 355	55 991	229 117	205 692
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 018 697</b>	<b>541 740</b>	<b>1 515 576</b>	<b>1 576 120</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>287 681</b>	<b>147 814</b>	<b>-6 000</b>	<b>-16 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter	51	2 027	6 000	16 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>	<b>51</b>	<b>2 027</b>	<b>6 000</b>	<b>16 000</b>
<b>i rsresultat</b>	<b>287 732</b>	<b>149 841</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overført til/fra opptjent egenkapital	0	149 841	0	0
<b>Sum disponert</b>	<b>0</b>	<b>149 841</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

\_\_\_\_\_  
Erik Aarrestad  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Sindre Gjelsten  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Asle Myklebust  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jakob Svendsen  
Styremedlem



## Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 31.10.2024

### Opplysninger til eiendomsmeidler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Grimstad kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4202 **Gårdsnr.:** 1 **Bruksnr.:** 379 **Seksjonsnr.:** 26

**Adresse:** Terje Løvås vei 14E, 4879 GRIMSTAD

**Referanse:** 21240192

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

#### Kommentar

Eiendommen har en e-skatt på kr 349,17 pr. mnd

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

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

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

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

# 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:

Terje Løvås vei 14E, 4879 GRIMSTAD

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

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

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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



## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

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

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