

Ravnåsen 57A

Moytoppen



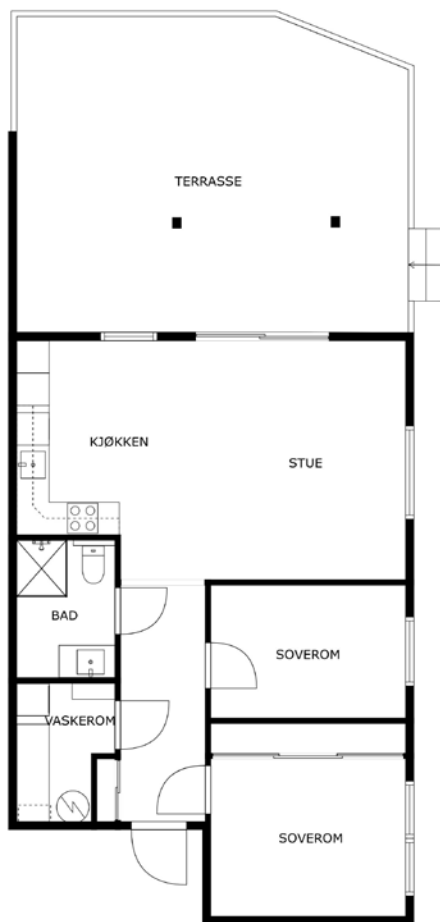
Prisantydning: **kr 2 980 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Flott og romslig leilighet med 2 soverom. Stor og solrik terrasse og parkering i carport.

OMRÅDE

Moytoppen

ADRESSE

Ravnåsen 57A, 4885 GRIMSTAD

Prisantydning

kr 2 980 000,-

Omkostninger: **kr 75 500,-**

Totalpris: **kr 3 055 500,-**

Formuesverdi: **kr 836 495,-**

Kommunale avgifter: **kr 13 602,- per år**

Eiendomskatt: **kr 3 792,-**

Fellesutgifter: **kr 2 000,-**



BRA-i: 71 m²

BRA Total: 71 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2018

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 1

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 93.1 m²

Camilla Stenberg Rimestad

Eiendomsmegler

404 08 031

camilla@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Grimstad

Storgaten 10, 4876 GRIMSTAD

37 25 70 00

sormegleren.no

RAVNÅSEN 57A

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 47, bnr. 84, snr. 23, ideell andel 1/1
i Grimstad kommune.

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA totalt: 71 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Andreas Natvig den 22.11.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato.

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 2018, dagens eier kjøpte når nytt og overtok i 2019. Romslig 3 roms med moderne farger og materialvalg. Stor terrasse, carport og utv bod. Boligen fremstår i normal teknisk stand utfra alder, kun mindre merknad i rapport. For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Vinduer, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Merker på foring/karm i et av soveromsvindu fra katt liknende.

Tiltak

- Tiltak:

- Male foring/karm.

Andre utvendige forhold,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

- Sameiet er såpass nytt at om det er godt bygget utvendig så bør det være mer snakk om normalt oppsyn og vedlikehold.

Tiltak

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

Våtrom

1 etasje > Vaskerom/bod

Overflater Gulv,TG2

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Noe lokalt fall mot sluk men mindre høydeforskjell enn dagens krav. Noe utfordrende å måle hele gulv pga lagrede ting.

Tiltak

- Tiltak:

- Oppsyn ved bruk.

Kjøkken

1 etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Parkettgulv. Innredning med trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje. Integreert kjøøl/frys, stekeovn,steketopp og oppvaskmaskin. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann. Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Løs tettelst frysedør Endel is som kan tyde på at den ikke tetter helt.

Tiltak

- Tiltak:

- Vedlikehold tettelst.

Tekniske installasjoner

Elektrisk anlegg,TG2

Automatsikringer i vaskerom.

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Kommentar:Byggeår.

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

Kommentar:

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Kommentar:Mindre arbeid utført etter byggeår, av faglært men på dugnad, finnes ingen dokumentasjon på dette. Tg2.

5.Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

7.Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Kommentar:

8.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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

14.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

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

16.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

Kommentar:

Leilighet

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Vaskerom står merket som bod på tegning.

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 bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

93.1 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt med grøntarealer og asfaltert innkjørsel.

Stor markterrasse med utgang fra stuen. Hage som strekker seg rundt leiligheten er felles tomt.

Beliggenhet

Meget barnevennlig og rolig beliggenhet. Boligen ligger i et nyere boligfelt på Vik, ca 5 km øst for Grimstad. Kort vei til barne- og ungdomsskole. Matbutikk og busstopp med gode bussforbindelser til Grimstad og Fevik/Arendal er like i nærheten. For øvrig er det kort vei til turområder og sykkelavstand til badestrand på Moysanden.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Eneboliger, rekkeboliger og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Fjære

Skolekrets

Kort avstand og trygg skolevei på sykkelsti til Fjære skole.

Offentlig kommunikasjon

Kort avstand til busstopp med gode bussforbindelser til Grimstad og Fevik/Arendal.

Bygningssakkyndig

Andreas Natvig

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

En del måtte byttes på ventilasjons anlegget , dette ble gjort av service folk samtidig som bytting av filter å alt er i orden nå.

Se ellers selgers egenerklæring

Innhold

Følgende planløsning: Gang, bad, vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken.

Carport med bod i bakkant.

Standard

Innvendig har leiligheten en praktisk, åpen løsning mellom stue og kjøkken, noe som gir god plass til både spisestue og sittegruppe.

Stuen har utgang til balkong med gode solforhold.

Kjøkkenet innehar tidsmessig innredning med i fliser over benkeplate. Integrerte hvitevarer; oppvaskmaskin, kjøleskap med frys, komfyr med induksjonstopp. samt ventilator over kokesone. Fliser over benkeplate.

Videre har leiligheten et romslig og pent bad med dusjhjørne i herdet glass, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Vaskerom/bod som i dag brukes som vaskerom.

2 soverom hvor det er satt inn skyvedørsgarderobe på det største soverommet.

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

Tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering i Carport.

Gjesteparkering.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

6611655

ENERGI**Oppvarming**

Elektrisk ved balansert ventilasjon.
Varmekabler på badet.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 13 602

Kommunale avgifter år

2024

Eiendomsskatt

Kr 3 792

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendommen har en e-skatt på kr. 316,50 pr. mnd

Formuesverdi primær

Kr 836 495

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 178 680

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN**Eierbrøk**

1/24

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader, kabel-tv

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 000

Andel fellesformue

Kr 16 560

Andel fellesformue dato

31.12.2023

SAMEIET**Sameienavn**

Sameiet Ravnåsen 35-57

Organisasjonsnummer

922125090

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

Dyrehold

Dyrehold skal godkjennes av styret i sameiet.

FORRETNINGSFØRER**Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning

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:

08.02.2017 - Dokumentnr: 120537 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 23

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/24

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 21.05.2019. Ferdigattesten gjelder leilighetsbygg med 8 leiligheter. 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

21.05.2019.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse, tilhører reguleringsplan Detaljplan for Borgåsen boligområde- del 2 , datert 23.08.2016.
Se arealplan under arbeid med plannavn Indre Hestehagen Boligområde, Vik, Monen
Kommuneplan med bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0
Plannavn Grimstad
Formål boligbebyggelse nåværende
På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

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 salgssoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 2 980 000

Totalpris

Kr 3 055 500

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 74500,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

Sum omkostninger: kr 75.000,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

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 sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 39 000,00 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 79 250,00,- 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

Linn Torunn Einertrø

Oppdragsanvarlig

Camilla Stenberg Rimestad

Eiendomsmegler

camilla.stenberg.rimestad@sormegleren.no

Tlf: 404 08 031

Sørmeglere AS, avd. Grimstad, Storgaten 10

4876 GRIMSTAD

Tlf: 372 57 000

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

17.12.2024



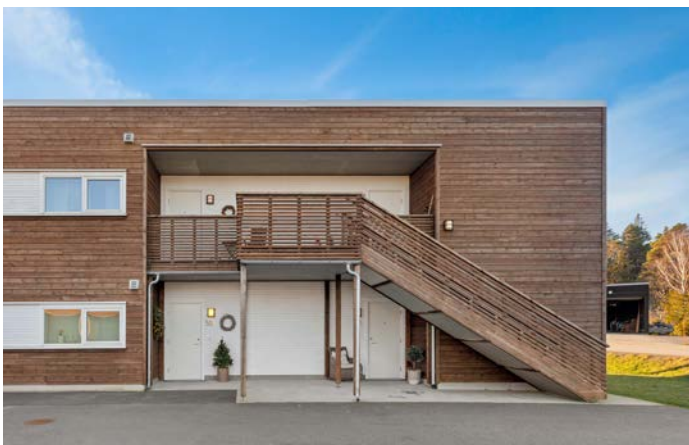
Her er det god plass til hagemøbler, grill og det som hører sommeren til.



Terrasse med utgang fra stuen.



Overbygd inngangsparti.



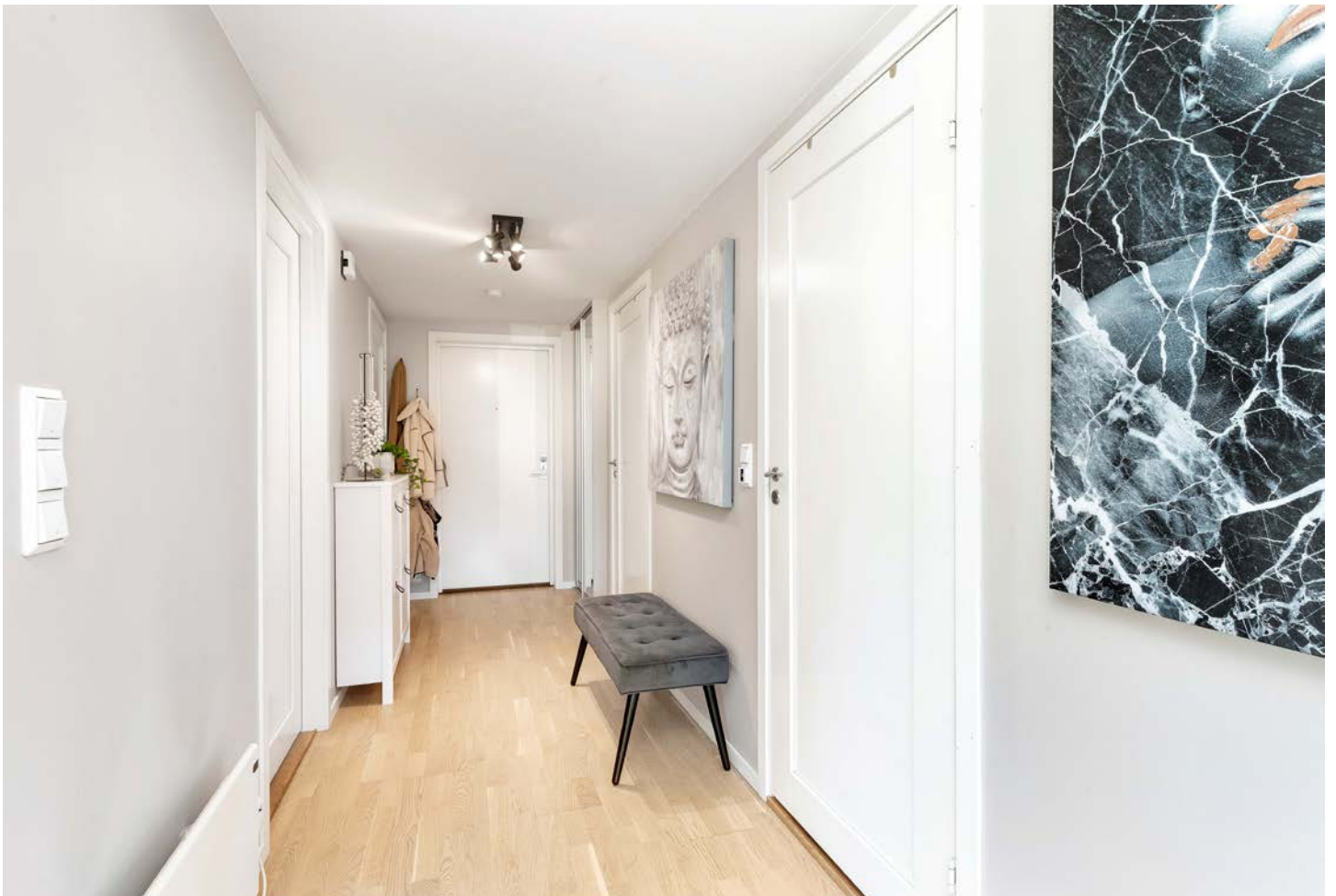
Leilighet i 1. etasje.



Endeleilighet og stor terrasse.



Åpen kjøkkenløsning og god plass til spisebord.



Velkommen inn!



Fra stuen er det utgang til terrasse med meget gode solforhold.



God plass til sittegruppe i stuen.



Kjøkkenet innehar tidsmessig innredning med i fliser over benkeplate.



Fliser over benkeplate.



Kjøkkenet innehar tidsmessig innredning med i fliser over benkeplate.



Detalj.



Detalj.



Åpen kjøkkenløsning.



Vaskerom/bod som i dag brukes som vaskerom.



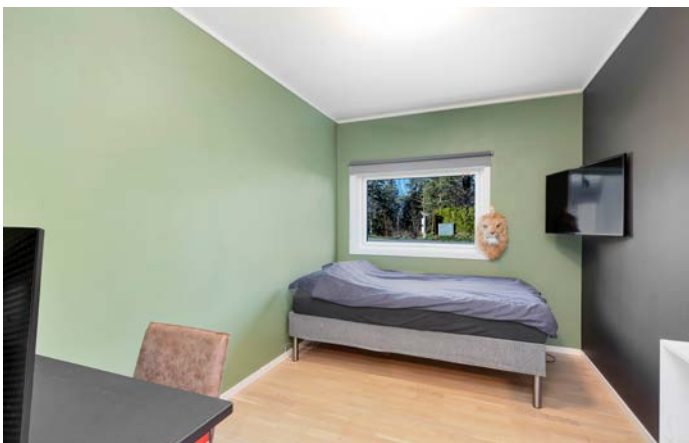
Bad.



Romslig, helfliset og pent bad med dusjhjørne, toalett og servan.



Soverom med skyvedørgarderobe.



Soverom.



Det medfølger Car-port og bod i bakkant.

Egenerklæring

Ravnåsen 57A, 4885 GRIMSTAD

22 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ravnåsen 57A	Ravnåsen 57A	

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?

2018

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.

Siden 2018

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Einertør, Linn Torunn

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

En del måtte byttes på ventilasjons anlegget, dette ble gjort av service folk samtidig som bytting av filter å alt er i orden nå.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet en del på Ventilasjonsanlegget.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ren Ventilasjon

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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: **Einertør, Linn Torunn** Date: **2024-11-22**

Identification

 **Einertør, Linn Torunn**



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

Tilstandsrapport

📍 Ravnåsen 57 A, 4885 GRIMSTAD

📖 GRIMSTAD kommune

gnr. 47, bnr. 84, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 12.11.2024

Rapportdato: 22.11.2024

Oppdragsnr.: 13333-3866

Referansenummer: FS1735

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie bygget 2018, dagens eier kjøpte når nytt og overtok i 2019. Romslig 3 roms med moderne farger og materialvalg. Stor terrasse, carport og utv bod.

Boligen fremstår i normal teknisk stand utfra alder, kun mindre merknad i rapport.

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

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

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

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

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

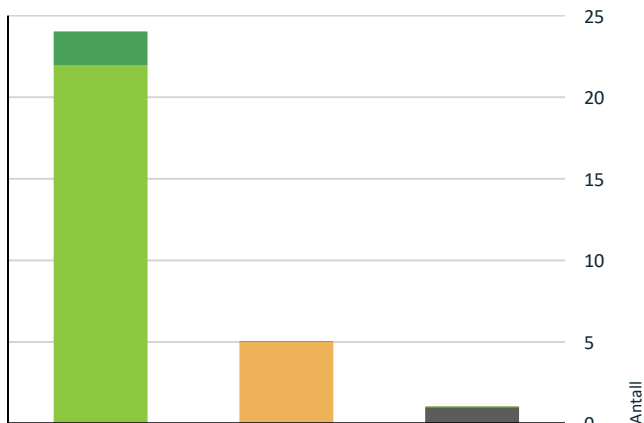
Leilighet

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

Vaskerom står merket som bod på tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom/bod > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1 etasje > Vaskerom/bod > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2018

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers bolig

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med royal impregnert kledning. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Ikke observert åpenbare avvik. Normalt oppsyn og vedlikehold.

TG 2 Vinduer

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Merker på foring/karm i et av soveromsvindu fra katt liknende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Male foring/karm.



TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- skyvedør stue, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

Liten avstand mellom støpt dekke og inngangsdør/dørblad, antas at snø etc kan tette seg noe.

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

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.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

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



TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:

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

Sameiet er såpass nytt at om det er godt bygget utvendig så bør det være mer snakk om normalt oppsyn og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

INNSENDIG

Tilstandsrapport

📍 TG 1 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Noe merker er det rundt om.

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 tre og støpt gulvdekke.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell, ingen vesentlige/unnormale avvik avdekket. Mindre nivåforskjellen kan forekomme.

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

📍 TG 1 Radon

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

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

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karm og dørsvill må forventes.



Noe stedvis bruksmerker.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

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

1 ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er fall fra dør mot dusj og lokalt fall dusjsone. 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.

1 ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning, vegghengt wc og dusjdør/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Det er synlig drencspalte under wc som muliggjør å se lekkasje fra sistene om riktig bygget i innboksing.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra kjøkken mot dusj. Målt like ved hull pga redusert tilgang i kjøkkenskap.

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

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



1 ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte slette vegger og tak. Fremstår normalt.

1 ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokalt fall mot sluk men mindre høydeforskjell enn dagens krav. Noe utfordrende å måle hele gulv pga lagrede ting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk.

1 ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg som membranløsning. Klemte i sluk OK.

1 ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Ventilasjon

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

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM/BOD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført fordi røropplegg vender mot annen leilighet/yttervegg eller annen våtrom.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekran plassert i vaskerom.

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

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs tettelst frysedør Endel is som kan tyde på at den ikke tetter helt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold tettelst.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk



TG 1 Avløpsrør

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

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom. Normalt filterbytte og service påregnes etter produsentens anbefalinger. Filter nylig byttet og kanaler renset ifølge eier. Ikke videre vurdert.

TG 1 Varmekabler

Baderom, funksjon OK.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i vaskerom. Estimert levetid på bereder er 15-25 år. Fast tilkoblet strøm.

TG 2 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 i vaskerom.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeår.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Mindre arbeid utført etter byggeår, av faglært men på dugnad, finnes ingen dokumentasjon på dette. Tg2.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør 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

Mindre arbeid utført etter byggeår, av faglært men på dugnad, finnes ingen dokumentasjon på dette. Tg2.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

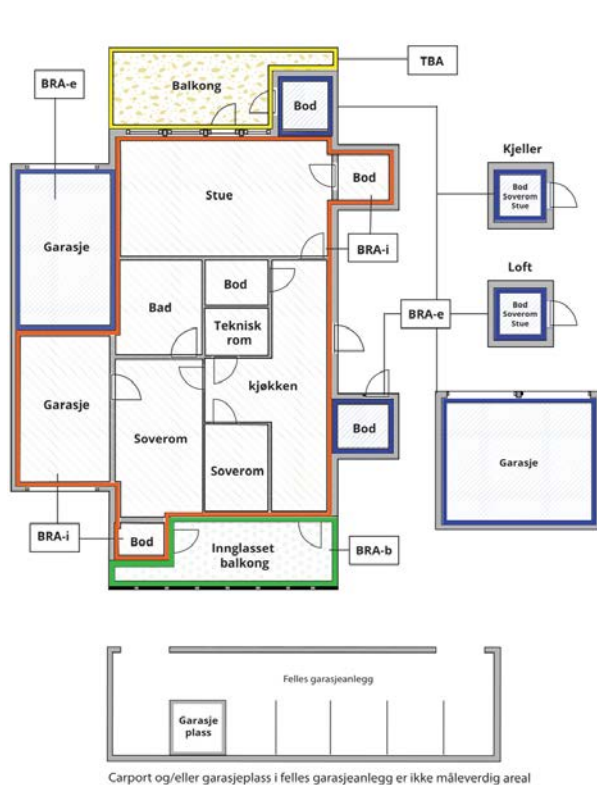
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	71			71	
SUM	71				
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad , Vaskerom/bod , Gang		

Kommentar

Utv bod ved carport ca 5 kvm, ikke medtatt i areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vaskerom står merket som bod på tegning.

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

Leilighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	71	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2024	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	47	84		23	4062 m ²	Seeiendom.no	Eiet

Adresse

Ravnåsen 57 A

Hjemmelshaver

Einertrø Linn Torunn

Kommentar

Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.11.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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 boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter 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

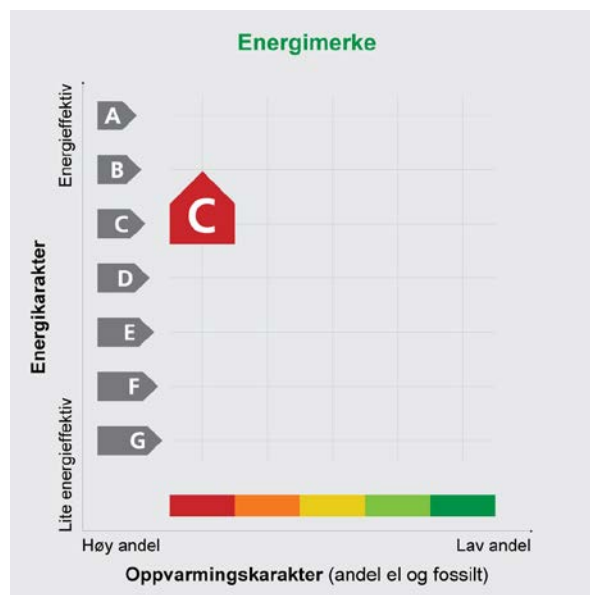
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FS1735>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Adresse	Ravnåsen 57A
Postnr	4885
Sted	GRIMSTAD
Leilighetsnr.	
Gnr.	47
Bnr.	84
Seksjonsnr.	23
Festenr.	
Bygn. nr.	300587420
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-958227
Dato	20.12.2018



Innmeldt av Block Watne AS v/ Olav Øvstebø

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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

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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2018

BRA: 72,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2010

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.010

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ravnåsen 57A

Postnr/Sted: 4885 GRIMSTAD

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 20.12.2018 16:17:48

Energimerkenummer: A2018-958227

Ansvarlig for energiattesten: BLOCK WATNE AS

Energimerking er utført av: Block Watne AS v/ Olav Øvstebø

Gnr: 47

Bnr: 84

Seksjonsnr: 23

Festenr:

Bygnnr: 300587420

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	63 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	72 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m ²
Oppvarmet BRA	72 m ²
Totalt BRA	72 m ²
Oppvarmet luftvolum	181 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,12 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,82 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	101,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	49 W/m ²
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 ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 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 ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,36
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,77
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling

Manuell eller automatisk solskjerming MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
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	1,00
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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	Torungen (Arendal) (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.12.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,010
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Block Watne AS
Navn person	Olav Øvstebø

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	37,7
Ventilasjonsvarme	3,5
Varmtvann	29,8
Vifter	6,2
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonkjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	106,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8350 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	115,49 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5811 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	103,65 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7494 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8350 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8350 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %
--------------------------------------	-------

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

Ordensregler

Sameiet Ravnåsen 35-57

§1

Hver enkelt eier plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet, og for at husstanden og andre so gis adgang til leiligheten ikke volder støy, ubehag eller ulempe for noen. Bråk i trappeoppgang og fellesareal må unngås.

§2

Det skal være ro i og utenfor leiligheter, i boder og på fellesareal etter kl 22.00 på hverdager og etter kl 23.00 i helgene. Ved fest, store sammenkomster eller mye trafikk til og fra leiligheten etter normal tid, skal det legges ut nabovarsel senest en dag i forveien(Det skal være ro etter 24.00).

§3

Bruk av drill, slipemaskin, hammer og annet verktøy som sjenerer naboene skal ikke forekomme etter kl 22.00 alle dager.

§4

Parkering er ikke tillatt ved og langs innkjøringen. Parkering skjer på oppmerkede plasser. Det er kun tillatt å parkere på gjesteparkering for biler, foran egen carport og oppmerket område for gjesteparkering. Området er ikke egnet for campingvogn, traktor, lastebil, bobiler ellet større kjøretøyer. Gjesteparkering er kun tillatt parkering for inntil 24 timer av gangen.

§5

Banking og risting av tepper, mater, klær osv må ikke gjøres på verandaen av hensyn til naboene. Om vinteren må snø fjernes fra verandaen. Da må de i 2.etg ha ett samarbeid med de under om hvor snøen blir kastet. Samt at trappeoppgangene må være fri for snø, her har 2. etg ansvar for dette.

§6

Avfall sorteres og legges i riktige avfallscontainere. Alle har et ansvar for å holde ordne ved avfallsanlegget.

§7

Sykler, sparkstøtting og barnevogner må ikke settes foran trapper og hovedinngang slik at de hindrer alminnelig ferdsel.

§8

Alle rom i leiligheten må holdes tilstrekkelig oppvarmet for å unngå at vannrør/kloakkrør fryser. Sluk/avløpsrør på bad må rengjøres slik at de ikke går tette.

§9

Klær og klesvask skal tørkes inne eller på egen veranda.

§10

Eier har ikke lov til å montere egne parabolantenner.

§11

Dersom det skal bygges platting eller gjerde må man avtale md styret først. Gjerder skal være i samsvar med gjerde på balkongene.

§12

Utleie av leilighet. Dersom en skal leie ut sin leilighet skal en sende varsel om dette til styret i forkant på epost med kontaktinformasjonen til leietakerne og tidsrammen de skal leie i. Dette av hensyn til brannvern. Korttids utleiedager i løpet av året skal ikke overstige 120 dager. Alle eiere må følge regjeringens retningslinjer for utleie.

VEDTEKTER

For

Sameiet Ravnåsen 35 — 57, Grimstad

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret 16.06.2020.

1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Ravnåsen 35 — 57, Grimstad (gjelder adresse nr med oddetall).

2 Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 47 bnr 84 i Grimstad kommune ligger i sameie mellom de **24** eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ingen kan erverve mer enn to boligsseksjoner i sameiet med mindre det er tillatt i ht. eierseksjonsloven (esi.) § 22.

Kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold ut over det som inngår i pkt.3 første ledd.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

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

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

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

5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for

sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og —anlegg påhviler sameieme i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader — ansvaret utad

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

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

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

7 Lovbestemt panterett

De andre sameieme har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. esl. § 25.

8 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anleggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker

behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen, og forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede.

Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme. Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Banke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karaktr, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) fastsette budsjett for kommende år,
- 4) velge styreleder når lederen er på valg,
- 5) velge styremedlemmer som er på valg,
- 6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- 7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
- 8) behandle forslag fra styret og
- 9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt blant styrets medlemmer.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

9.3. Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styre

Et styremedlem (eventuelt varamedlem) må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11 representere sameierne på samme måte som styret.

10 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

11 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. esl. § 44. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet skal ha revisor, jf. esl. § 45. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

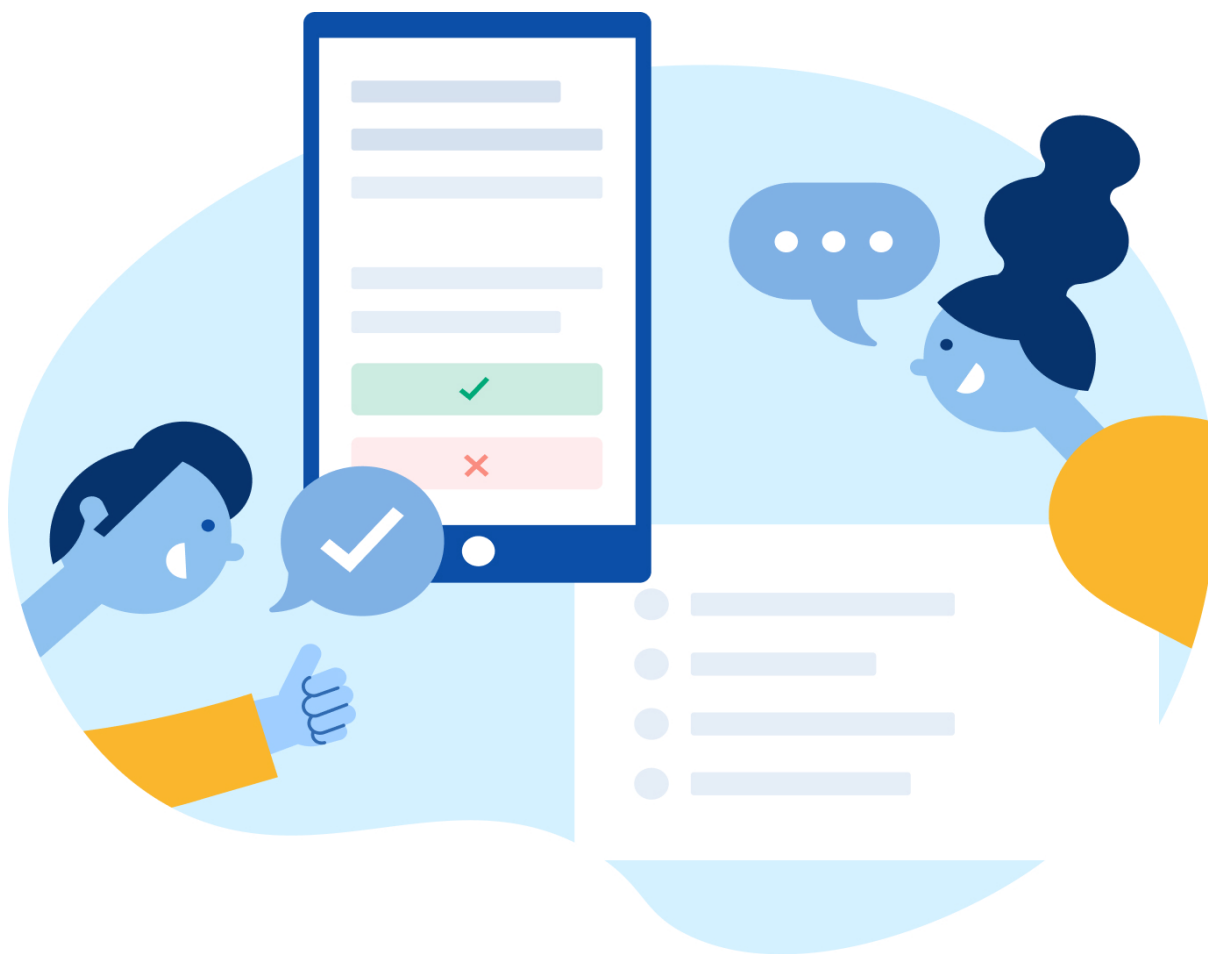
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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

-o0o-



Ekstraordinært årsmøte 2023

Sameiet Ravnåsen 35-57

Digitalt årsmøte avholdes 18. september - 21. september 2023

Velkommen til årsmøte i Sameiet Ravnåsen 35-57

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. september kl. 09:00 og lukker 21. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3277>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Ny fellesavtale på TV og Internett

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Ravnåsen 35-57

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Tanja Fredensborg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Anne Berit Fossnes og Knut Engum Simensen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Ny fellesavtale på TV og Internett

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi i styret har hentet inn nye tilbud på TV og Internett da dette ble vedtatt på årsmøtet. Vi har hentet tilbud fra Telenor og Telia som ble vedlagt møteinnkallingen.

Les nøye gjennom tilbudene og stem på det forslaget du vil ha.

Forslag til vedtak 1

Ønsker å inngå ny avtale med Telia

Forslag til vedtak 2

Ønsker å inngå avtale med Telenor

Forslag til vedtak 3

Ønsker å beholde avtalen vi har i dag

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.09.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.09.23

Selskapsnummer: 3277 Selskapsnavn: Sameiet Ravnåsen 35-57

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Tanja Fredensborg er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anne Berit Fossnes og Knut Engum Simensen er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

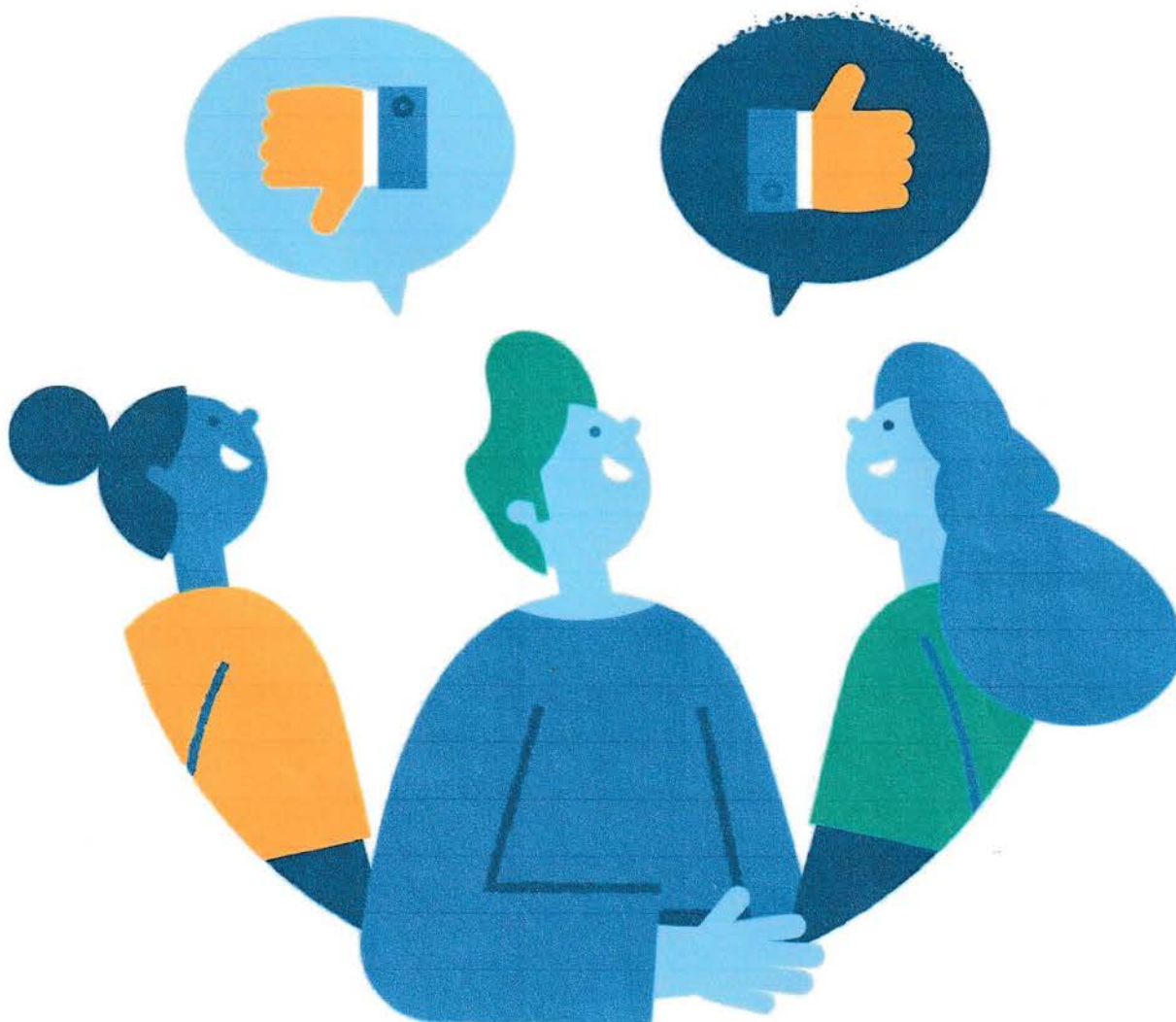
For

Mot

Sak 4 Ny fellesavtale på TV og Internett

Hvilket forslag stemmer du for?

- Ønsker å inngå ny avtale med Telia
- Ønsker å inngå avtale med Telenor
- Ønsker å beholde avtalen vi har i dag



Årsmøte 2023

3277 Sameiet Ravnåsen 35-57

Innhold:

Innkalling til årsmøte

Årsrapport

Årsregnskap

Valg

Annen informasjon

Registreringsblankett

Til seksjonseierne i Sameiet Ravnåsen 35-57

Velkommen til årsmøte, 12.mars 2024 kl. 18:00- 20:00 på Dømmesmoen, Gml.skolen (gult bygg) 2.etg.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Ravnåsen 35-57 det kommende året.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. (blanket bakerst)

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Ravnåsen 35-57
avholdes 13.mars 2024 kl. 18:00 – 20:00 på Dømmesmoen.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. INFORMASJON FRA STYRET

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår å opprettholde godtgjørelsen på 15.000,- samlet til styret

SAKER TIL BEHANDLING

5. GODKJENNING AV VEDTEKTER I FORBINDELSE MED DYREHOLD

Styret foreslår at forslaget til vedtekter godkjennes

6. PARKERINGSSKILT

Styret foreslår godkjenning av sameiet på innkjøp av parkeringsskilt til alle tre blokkene

7. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker

8. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Grimstad01.03.2024.
Styret i Sameiet Ravnåsen 35-57


Tanja Fredensborg


Heidi Høvik Cederkvist


Marit Gaarder Rakvåg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tanja Fredensborg	Ravnåsen 41 A
Styremedlem	Heidi Høvik Cederkvist	Ravnåsen 35 B
Styremedlem	Marit Gaarder Rakvåg	Ravnåsen 53 B
Varamedlem	Anne Berit Fossnes	Ravnåsen 43 B
Varamedlem	Knut Engum Simensen	Ravnåsen 37 B

Valgkomiteen

Hanne-Elise Stenseth Ballovarre Ravnåsen 55 B

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Ravnåsen 35-57

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Ravnåsen 35-57 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922125090, og ligger i GRIMSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

47 84

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Ravnåsen 35-57 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Sameiets revisor er BDO - avd Tønsberg.

Styrets arbeid

Årsrapport 2023

- Styret har gjennomført styremøter ca hver 6. uke, hvilket har resultert i 6 styremøter
- Styret har videre jobbet videre med å lage maler for ulike bygningsmessige endringer, beplantning etc , slik at det skal bli lettere for beboere å gjøre endringer på sine boenheter.
- Styret har også fullført arbeidet med års hjul for sameiet, samt nytt oppsett for årsmøte, tidfestet dugnad og økt informasjonsflyt.
- Samt at styret har opprettet og satt i gang med sparing på bufferkonto, da dette ikke tidligere var igangsatt. Dette har resultert i av ca 50% av anbefalt buffer er opparbeidet pr nå.
- Styret har skaffet ulike forsikringstilbud, men valgt å ikke endre forsikringsavtale.
- Styret har laget vedtekter for dyrehold (behandles på årsmøtet)
- Styret har gjennomført befaring og kontroll av grunnmur og tak før reklamasjonstiden utløp.
- Av større vedlikeholdsprosjekter har vi ikke igangsatt noe
- Av store avtaler opprettholdes a) vintervedlikeholdsavtalen med Ødegarden, der vi deler kostnadene med de to andre sameiene på toppen av Ravnåsen. B) Service på ventilasjonsanlegg.
- I forbindelse med sommervedlikehold viderefører vi avtalen med Knut fra sist sommer, da resultatet var meget tilfredsstillende, og han kunne tenke seg å gjenta denne jobben mot samme betaling.
- Styret viser også til dette årsmøtets saker fra i fjor ifm. avtalen om nett/ tele som utgikk i januar 2024, og gjennomførte en avstemming der resultatet ble skifte av nettleverandør til Telenor, hvilket nå er gjennomført.
- Det er ikke avholdt noen felles sosiale sammenkomster dette året, men styret jobber fremdeles mot felles dugnad/ sommerfest i mai måned og felles julegrantenning i november/ desember
- Styret har grunnet store administrative utfordringer ved skifte av sameieselskap, valgt å forbli i Obos

Fremtidige planer:

- Styret jobbe med å få på plass enda flere maler for ytre endringer på boenhetene, vurdere behovet for utendørs belysning og beplantning på fellesområder, samt kontinuerlig vurdere muligheter for gode felles avtaler på felles utfordringer og behov.
- Styret vil fjerne "blomsterbed" ved enden av blokk 43-49 og overføre noen av syrinene til bed utenfor 41a, samt legge gress og fjerne bark ved begge bed.
- Styret vil jobbe for et tettere samarbeid med veiet og har etterspurt møteplan samt referat fra styremøter og årsmøte i veiet.
- Styret vil kontinuerlig revidere vedtekter og presentere disse for beboere på nest årsmøte.
- Styret ønsker å starte med beboermøter i hver blokk x 2 pr år slik at de som bor sammen kan bestemme sammen hvordan de ønsker å ha det.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning i fellesomkostninger for å starte sparing i bufferkonto, og at disse pengene ble overført på egen sparekonto ved årsskifte, totalt oppsparte midler pr 31.12.23 er 242.200,- kr

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Oppført gjeld er utestående regninger og manglende innbetalte fellesutgifter og fellesregninger med de to andre sameiene.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 397431,-

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Ravnåsen 35-57.

Det er ikke vært skader på bygningsmassen i 2023. Det har vært gjennomført en inspeksjon og vurdering av grunnmurer og tak uten store avvik, før garantitiden utløp.

Styret har innhentet ulike tilbud med tanke på å bytte forsikringsselskap, men har valgt å opprettholde den avtalen vi allerede har, grunnet gode forsikringsordninger pr i dag.

Lån

Sameiet Ravnåsen 35-57 har ikke lån pr. 31.12.2023

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Styret har også startet sparing i bufferkonto for hver leilighet, der vi nå har opparbeidet 50% av ønsket bufferkapital for sameiet.

Budsjettet er basert på økte felleskostnader for 2024, samt en økning i felleskostnader i løpet av året på maksimum 2,5 %

Styret viser til muligheten til å omdisponere noen midler ved ekstremværsituasjon, slik som i januar i år, og hvorpå det da vil påløpe mere kostnader for vintervedlikehold.

Ved slike situasjoner forbeholder styret seg retten til å innhente kapital for å dekke fakturaer, dette må gjøres enten gjennom å fakturere den enkelt beboer eller ved å benytte oppsparte midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET RAVNÅSEN 35-57

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET RAVNÅSEN 35-57.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Perinco Dokumentnøkkel: GTTDO-ZAFSF-13605-SVA3V-Q74SN-6XZ7Z

SAMEIET RAVNÅSEN 35-57
ORG.NR. 922 125 090, KUNDENR. 3277

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	576 000	432 000	576 000	672 000
SUM DRIFTSINNEKTER		576 000	432 000	576 000	672 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-4 230	-2 820	-3 000
Styrehonorar	4	-20 040	-30 000	-15 000	-25 000
Revisjonshonorar	5	-6 619	-5 331	-5 135	-7 500
Andre honorarer		0	0	-5 000	0
Forretningsførerhonorar		-56 270	-54 105	-56 810	-60 000
Konsulenthonorar		0	-4 298	0	0
Drift og vedlikehold	6	-59 957	-117 449	-182 500	-138 000
Forsikringer		-56 633	-49 613	-54 600	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-181 752	-146 988	-170 000	-160 000
Andre driftskostnader	7	-5 461	-3 129	-2 400	-8 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-388 847	-415 142	-494 265	-462 000
DRIFTSRESULTAT		187 153	16 858	81 735	210 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	3 131	701	0	600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 131	701	0	600
ÅRSRESULTAT		190 284	17 559	81 735	210 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		190 284	17 559		

SAMEIET RAVNÅSEN 35-57
ORG.NR. 922 125 090, KUNDENR. 3277

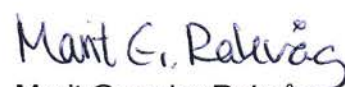
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		328	3 035
Kundefordringer		5 850	0
Forskuddsbetalte kostnader		15 867	14 629
Driftskonto OBOS-banken		139 355	164 446
Sparekonto OBOS-banken		242 200	40 762
SUM OMLØPSMIDLER		403 599	222 873
SUM EIENDELER		403 599	222 873
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		397 431	207 148
SUM EGENKAPITAL		397 431	207 148
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 000	6 000
Leverandørgjeld		168	9 725
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 168	15 725
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		403 599	222 873
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Styret i Sameiet Ravnåsen 35-57


 Tanja Fredensborg


 Heidi Høvik Cederkvist


 Marit Gaarder Rakvåg

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	406 080
Kabel-TV	169 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	576 000

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 115

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 20 040.

Av dette er kr 5 040 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 799, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 619.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 859
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-25 845
Kostnader dugnader	-629
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-59 957

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-755
Andre kostnader tillitsvalgte	-799
Andre kontorkostnader	-1 225
Bank- og kortgebyr	-2 682
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 461

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 362
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 438
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	331
SUM FINANSINNTEKTER	3 131

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6611655. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

3277 Sameiet Ravnåsen 35-57

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Ravnåsen 35-57

Møtedato: 12.03.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Dømmesmoen, Grimstad.

Til stede: 11 seksjonseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 14 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Tanja Fredensborg.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Tanja Fredensborg foreslått.

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Marit Gaarder Rakvåg foreslått. Som protokollvitne ble Solfrid Ristesund foreslått.

Vedtak: Godkjent

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

1. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A) Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Overføring av årets resultat til balansen

Styret foreslår overføring av årets resultat til bufferkonto

Vedtak: Godkjent

2. Fastsettelse av honorarer

Styret ønsker ikke å øke styregodtgjørelse, men beholde 15.000 kr som total godtgjørelse fordelt likt på styreleder og to styremedlemmer.

Vedtak: Godkjent

3. Behandling av innkomne forslag og saker

A) Retningslinjer for dyrehold i sameiet

Styret ønsker godkjenning av vedtekter om dyrehold i sameiet.

I juni 2023 ble det sendt ut retningslinjer for dyrehold i sameiet, styret ønsker nå å innføre disse i vedtektene.

Vedtak: Godkjent

B) Skilt for parkering

Det er et gjentakende problem at biler fra besøkende til eneboligene parkerer på ledige plasser mellom blokkene i vårt sameie.

Saken har vært opplyst til styret i velet, samt informert om i sosiale medier tilknyttet vel/sameie, uten særlig resultat.

Det er nå fremmet ønske om at sameiet skal gå til innkjøp av skilt med parkeringsinformasjon som skal settes opp ved alle tre blokkene i sameiet.

Fra årsmøtet:

Det ble foreslått å ta med husnummerene på skiltet, så det blir klart hvilke enheter gjesteparkeringene gjelder.

Vedtak: Godkjent

4. Valg av tillitsvalgte

A) Styremedlem

Som styremedlem for 2 år, ble Anne Sophie Bringsverd foreslått.

Vedtak: Godkjent

B) Varamedlem

Som varamedlem for 2 år, ble Solveig Mykland og Ragnhild Ufs foreslått.

Vedtak: Solveig Mykland enstemmig vedtatt med håndsopprekning

C) Valgkomité

Som representant i valgkomiteén for 1 år, ble Solfrid Ristesund foreslått

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 18:37. Protokollen signeres av

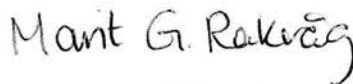
Møteleder

Navn: Tanja Fredensborg



Fører av protokollen

Navn: Marit Gaarder Rakvåg



Protokollvitne

Navn: Solfrid Ristesund



Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Rolle	Navn	Adresse	Valgt for
Styreleder	Tanja Fredensborg	Ravnåsen 41 A	2022-2025
Styremedlem	Marit Gaarder Rakvåg	Ravnåsen 53 B	2022-2025
Styremedlem	Anne Sophie Bringsverd	Ravnåsen 53 A	2024-2026
Varamedlem	Knut Engum Simensen	Ravnåsen 37 B	2023-2025
Varamedlem	Solveig Mykland	Ravnåsen 45 B	2024-2026

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SAMEIET RAVNÅSEN 35-57

Organisasjonsnummer: 922125090

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. september kl. 09:00 til 9. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Tanja Fredensborg er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Anne Sophie Bringsverd og Solveig Johanne Mykland er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte

Valg av styremedlem for 2 år på bakgrunn av at tidligere medlem har flyttet.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Anne Berit Fossnes (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anne Berit Fossnes

Solveig Mykland

Anne Sophie Bringsværd
Solveig Graune Mykland



Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 13.11.2024

Opplysninger til eiendomsmeidler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Grimstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 **Gårdsnr.:** 47 **Bruksnr.:** 84 **Seksjonsnr.:** 23

Adresse: Ravnåsen 57A, 4885 GRIMSTAD

Referanse: 21240208

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Kommentar

Eiendommen har en e-skatt på kr. 316,50 pr. mnd

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 eiendomsforespørslers.



Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 11.11.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grimstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 Gårdsnr.: 47 Bruksnr.: 84 Seksjonsnr.: 23

Adresse: Ravnåsen 57A, 4885 GRIMSTAD

Referanse: 21240208

April 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Abonnement vann	01.04.2024	30.04.2024	kr 188,76
A konto vann	01.04.2024	30.04.2024	kr 112,18
Leie og tilsyn, diam. < 25mm	01.04.2024	30.04.2024	kr 47,91
Abonnement avløp	01.04.2024	30.04.2024	kr 232,72
A konto avløp	01.04.2024	30.04.2024	kr 151,02
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 732,59

Mars 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Abonnement vann	01.03.2024	31.03.2024	kr 188,76
A konto vann	01.03.2024	31.03.2024	kr 112,18
Leie og tilsyn, diam. < 25mm	01.03.2024	31.03.2024	kr 47,91
Abonnement avløp	01.03.2024	31.03.2024	kr 232,72
A konto avløp	01.03.2024	31.03.2024	kr 151,02
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 732,59

Februar 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Abonnement vann	01.02.2024	29.02.2024	kr 188,76
A konto vann	01.02.2024	29.02.2024	kr 112,18
Leie og tilsyn, diam. < 25mm	01.02.2024	29.02.2024	kr 47,91
Abonnement avløp	01.02.2024	29.02.2024	kr 232,72
A konto avløp	01.02.2024	29.02.2024	kr 151,02
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 732,59

Januar 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Abonnement vann	01.01.2024	31.01.2024	kr 188,76
A konto vann	01.01.2024	31.01.2024	kr 112,18
Leie og tilsyn, diam. < 25mm	01.01.2024	31.01.2024	kr 47,91
Abonnement avløp	01.01.2024	31.01.2024	kr 232,72
A konto avløp	01.01.2024	31.01.2024	kr 151,02
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 732,59

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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 eiendomsforsørsler.



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 11.11.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4202	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	84	Festenr.		Seksjonsnr.	23
Adresse	Ravnåsen 57A, 4885 GRIMSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Renovasjon	4 589,16 kr
Sum	4 589,16 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Nedgravd Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	1 445,60 kr
Restavfallsgebyr Nedgravd	1 stk	3 373,01 kr	1/1	0 %	3 373,01 kr	3 373,00 kr
				Sum	4 818,59 kr	4 818,60 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnkart

Adresse: Ravnåsen 57A, 4885 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 47/84/0/23



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 93 m²
Dato: 2024-11-11



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

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

Reguleringsplan

Adresse: Ravnåsen 57A, 4885 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 47/84/0/23

Planident: 206

Ikrafttredelsesdato: 23.8.2016

Plannavn: Detaljplan for Borgåsen boligområde- del 2



Grimstad
kommune

N

Målestokk:

1:1,000

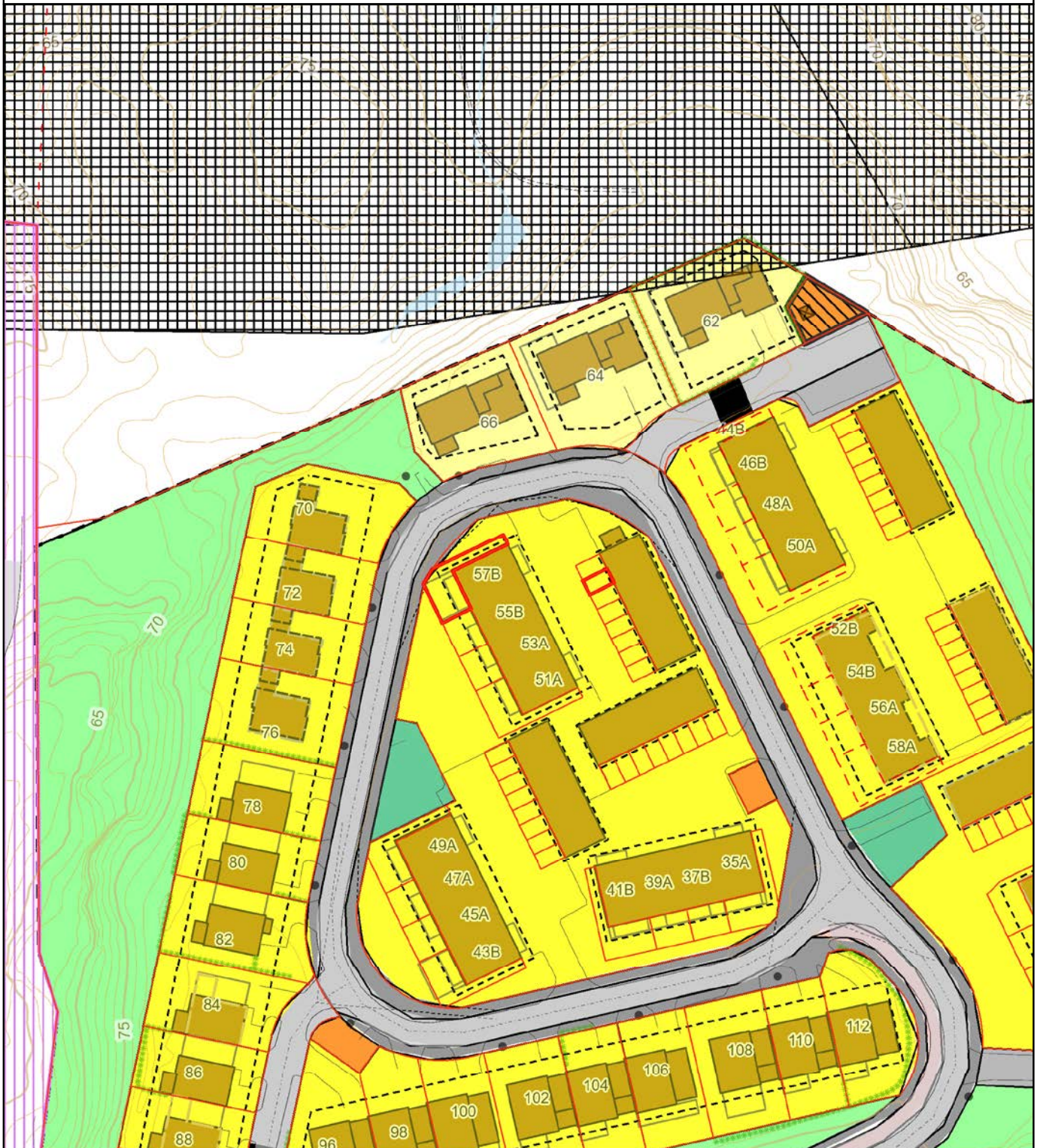
Dato:

2024-11-11
























Formål: 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

Hensynssone:



Tegnforklaring - Reguleringsplan

	E18 - Båndleggingszone
	<all other values>
	1203 - Regulert tomtegrense
	1211 - Byggegrense
	1221 - Regulert senterlinje
	1222 - Frisiktlinje
	1259 - Måle- og avstandslinje
	Reguleringsplan formålsgrense
	Reguleringsplanomriss
	510 - Høyspenningsanlegg
	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
	1510 - Energianlegg
	1550 - Renovasjonsanlegg
	1610 - Lekeplass
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Gate med fortau
	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
	2082 - Parkeringsplasser
	3040 - Friområde
	3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

BORGÅSEN BOLIGOMRÅDE – del 2Detaljregulering
PLANBESTEMMELSER

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

Behandling

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

1.0 GENERELT

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

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

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

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

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

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

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

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

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

2.0 FELLESBESTEMMELSER

Uteområder

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

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

Parkeringsdekning

- 2.2 Bebyggelsen skal ha følgende parkeringsdekning pr. boenhet:

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

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

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

For blokkbebyggelsen medregnes 1 fast plass i p-kjeller og 0,3 plasser i fellesområde f_P1 for besøkende.

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

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

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

3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Arkitektur

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

Grad av utnyttning

- 3.2 Grad av utnyttning er oppgitt i % BYA på plankartet. Åpne biloppstillingsplasser medregnes med 18 m² pr. plass. Kun plasser som er nødvendig for å oppfylle kravet til minste parkeringsdekning skal tas med i beregningen av utnyttelse.

Takform, maks møne-/gesimshøyde

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

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

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

Byggegrense

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

Frittliggende garasjer med grunnflate (BYA) under 50 m² kan plasseres utenfor byggegrense, men ikke nærmere tomtegrense enn 1,0 meter. Garasjer med åpningen mot vei, må plasseres minst 5 meter fra tomtegrense mot vei.

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

I områdene Bf1 – Bf4 og Bf10 – Bf12 kan garasje med grunnflate under 50 m² plasseres utenfor byggegrense, inn til 1,0 meter fra tomtegrense. Avstand mellom grense mot offentlig kjørevei og garasjeport/-åpning må være minst 5,0 meter. Garasje eller andre bygg må ikke plasseres i siktsoner til kryss eller avkjørsler.

Tomtedeling

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

Område Bf7

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

Område Bf11

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

Område Bf12

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

Område Bf13

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

Energianlegg - trafo

- 3.10 Områdene o_EA1, o_EA2 og o_EA4 er satt av til mulige trafo-plasseringer. Områdene disponeres til formålet etter behov.

Vannforsyningsanlegg o_VF1

- 3.11 Område o_VF1 nyttes til offentlig trykkforsterker.

Renovasjon

- 3.12 Områdene f_RA1 – f_RA8 disponeres til fellesordninger for renovasjon. Innsamlingsbeholdere skal stå i egnede boder eller halvtেকker. Evt. alternative løsninger anlegges i samråd med Grimstad kommune.

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

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

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

Lekeplass

- 3.13 Område o_LEK1 opparbeides som kvartalslekeplass for alle boligene innenfor planområdet.

f_LEK2 – f_LEK5 nyttes til sandlek for de minste barna. For boligene i områdene Bf5 og Bb1 etableres sandlek for de minste barna innenfor del av område o_LEK1. Område o_LEK1 skal inngjerdes.

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

Felles lekeplasser er felles for:

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

Lekeplassene overtas av Grimstad kommune til drift og vedlikehold.

4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kryss med fv. 420

- 4.1 Byggetegninger for og plan for gjennomføring av kryss o_KV1 og fv. 420 (o_KV0) skal godkjennes av Statens vegvesen. Gang-/sykkelvei syd for fv. 420 gjennomføres senere som del av en sammenhengende trasé.

Offentlige veier

- 4.2 Planen viser senterlinje, veibane m/skulder og sideareal (annen veigrunn). Traséenes høydeprofil kan justeres ved teknisk prosjektering.
- 4.3 Avkjørsler fra offentlig vei er vist på plankartet. Avkjørslene skal utformes og ha sikt i samsvar med de generelle krav i Grimstad kommunes veinormal. Avkjørslenes nøyaktige plassering fastsettes ved gjennomføring.
- Avkjørsel til boligeiendom gnr./bnr. 47/31, 39 etableres som alternativ atkomst til nåværende veiforbindelse via privat vei Moen.
- 4.4 Vei o_KV1 skal tilrettelegges for mulig videreføring til nytt kryss med Kleppekjærveien.
Vei o_KV1 skal tilrettelegges for mulig videreføring til nytt kryss med privat vei Moen.

Private veier

- 4.5 Vei f_KV5 er felles for boligene i område Bf2.
- Vei f_KV6 er felles kjørevei for tilliggende boliger i del av områdene Bk2 og Bk5. Veien kan nyttes som gangforbindelse til friområde o_F6 av alle boligene innenfor planområdet.
- Vei f_KV7 er felles kjørevei for boligene i område Bf10. Veien kan nyttes som gangforbindelse til friområde o_F5 av alle boligene innenfor planområdet.
- Vei f_KV9 er felles kjørevei for tilliggende boliger i del av område Bf14. Veien kan nyttes som gangforbindelse til friluftsområdene utenfor planområdet.

Gang-/sykkelvei o_GS1

- 4.6 Utgår.

Gang-/sykkelvei o_GS2

- 4.7 Gang-/sykkelvei o_GS2 kan nyttes som kjøreatkomst til boligeiendommene gnr./bnr. 39/25, 39/36, 39/51 og 39/58.

Parkeringsplasser

- 4.8 Felles parkeringsplasser skal opparbeides med asfaltdekke med inndelte plasser. HC-plasser skal merkes med skilt eller maling.
- Område f_P1 nyttes til besøksparkering for boenhetene i område Bb1, jfr. punkt 2.2. Øvrige plasser er felles for alle boligene innenfor planområdet.
- Områdene f_P2 er felles for boligene i område Bf14. Område f_P3 er felles for boligene i områdene Bk3 - Bk6.

Driftsavkjørsel

- 4.9 Vei a_KV8 nyttes til driftsavkjørsel til jordet på vestsiden (utenfor planområdet).

5.0 GRØNNSTRUKTUR

Friområder o_F1 – o_F6, a_F7

- 5.1 Friområdene skal nyttes til opphold og fri lek. Tiltak som fremmer bruken i tråd med formålet er tillatt, herunder etablering av stier, møteplasser, ski-/akebakker mv. I område o_F5 anlegges ballslette som vist på plankartet.
- 5.2 Det skal utarbeides en overordnet plan/oversikt som viser nærliggende områder og anlegg for friluftsliv, rekreasjon/lek, idrett/sport, turveier og samlingsplasser/utsiktspunkter som er offentlig tilgjengelige.
- 5.3 I område o_F6 (mellom områdene Bk5 og Bf14) kan det etableres driftsavkjørsel for traktor til LNF-områdene på nordsiden.

6.0 HENSYNSSONER

Frisikt – H_140

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

Høyspenninganlegg

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

Infrastruktursoner

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

7.0 REKKEFØLGEKRAV

- 7.1 Kryss med fv. 420 skal være etablert som vist på plankartet før nye boliger innenfor planområdet tas i bruk, med unntak av boligene i områdene Bf1 og Bf2.
- 7.2 Bil- og sykkelparkering skal være etablert i tråd med kravene i punkt 2.2 før det gis brukstillatelse for tilhørende bolig.
- 7.3 Kvartalslek o_LEK1 skal være anlagt før første bolig i området tas i bruk. Felles sandlekeplasser skal være anlagt før den første av boligene som plassen skal betjene iflg. punkt 3.13.
- 7.4 Fellesordninger for post og renovasjon skal etableres i takt med utbyggingen.
- 7.5 Siktsoner skal opparbeides samtidig med veianleggene.
- 7.6 Før brukstillatelse for bygning kan gis må det være etablert tilstrekkelig slokkevannskapasitet iht. gjeldende bestemmelser.
- 7.7 Ballslette i område o_F5 må være etablert før siste bolig i område tas i bruk.
- 7.8 Utbyggingen av området skal skje i tak med skolekapasiteten.

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

Kommunedelplan

Adresse: Ravnåsen 57A, 4885 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 47/84/0/23

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

Formål:

Hensynssone:



Grimstad
kommune

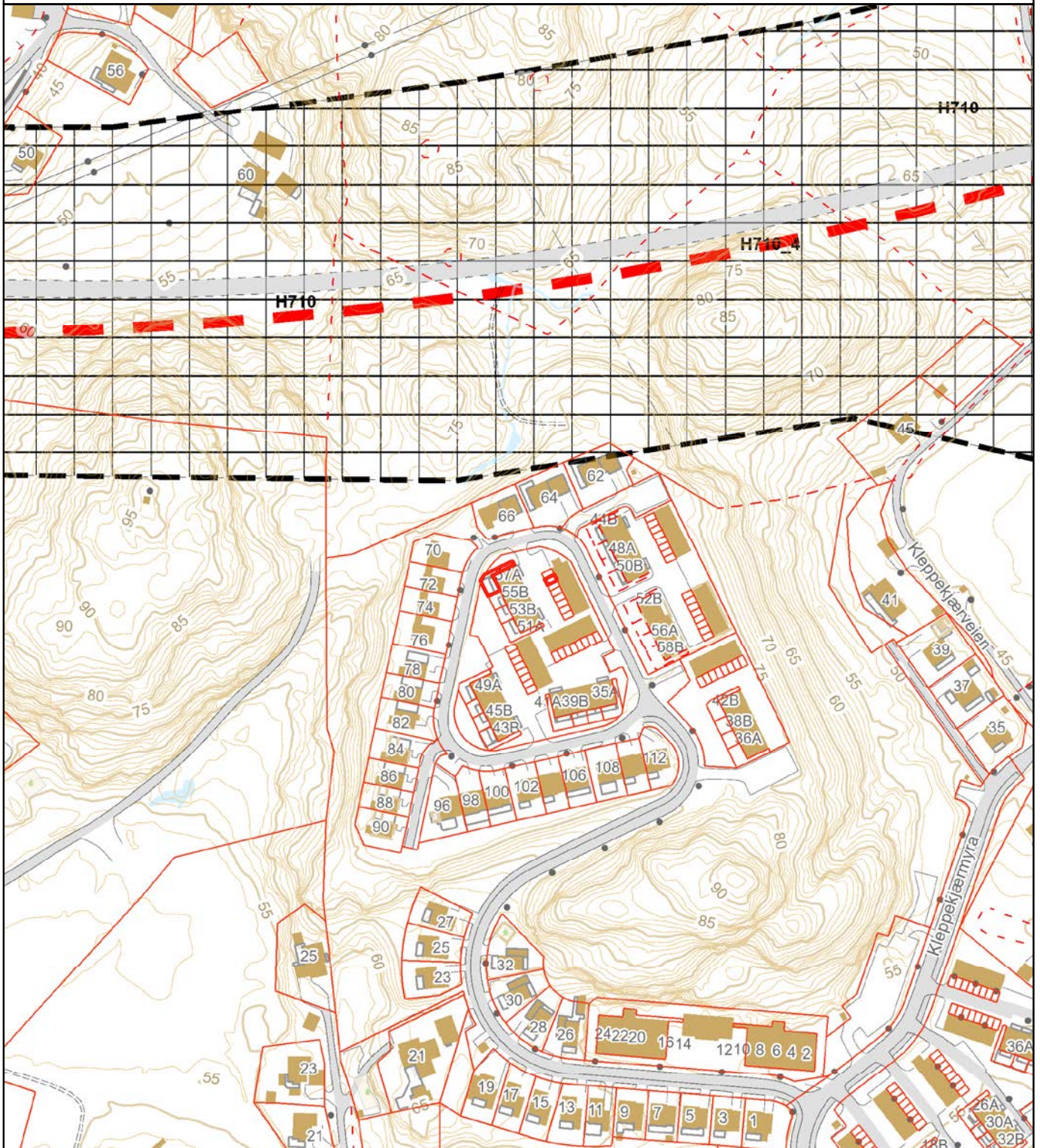
N

Målestokk:

1:2,500

Dato:

2024-11-11



Kommuneplan

Adresse: Ravnåsen 57A, 4885 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 47/84/0/23

Planident:

Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019

Plannavn: Grimstad

Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0

Formål: Boligbebyggelse nåværende



Grimstad
kommune

Målestokk:

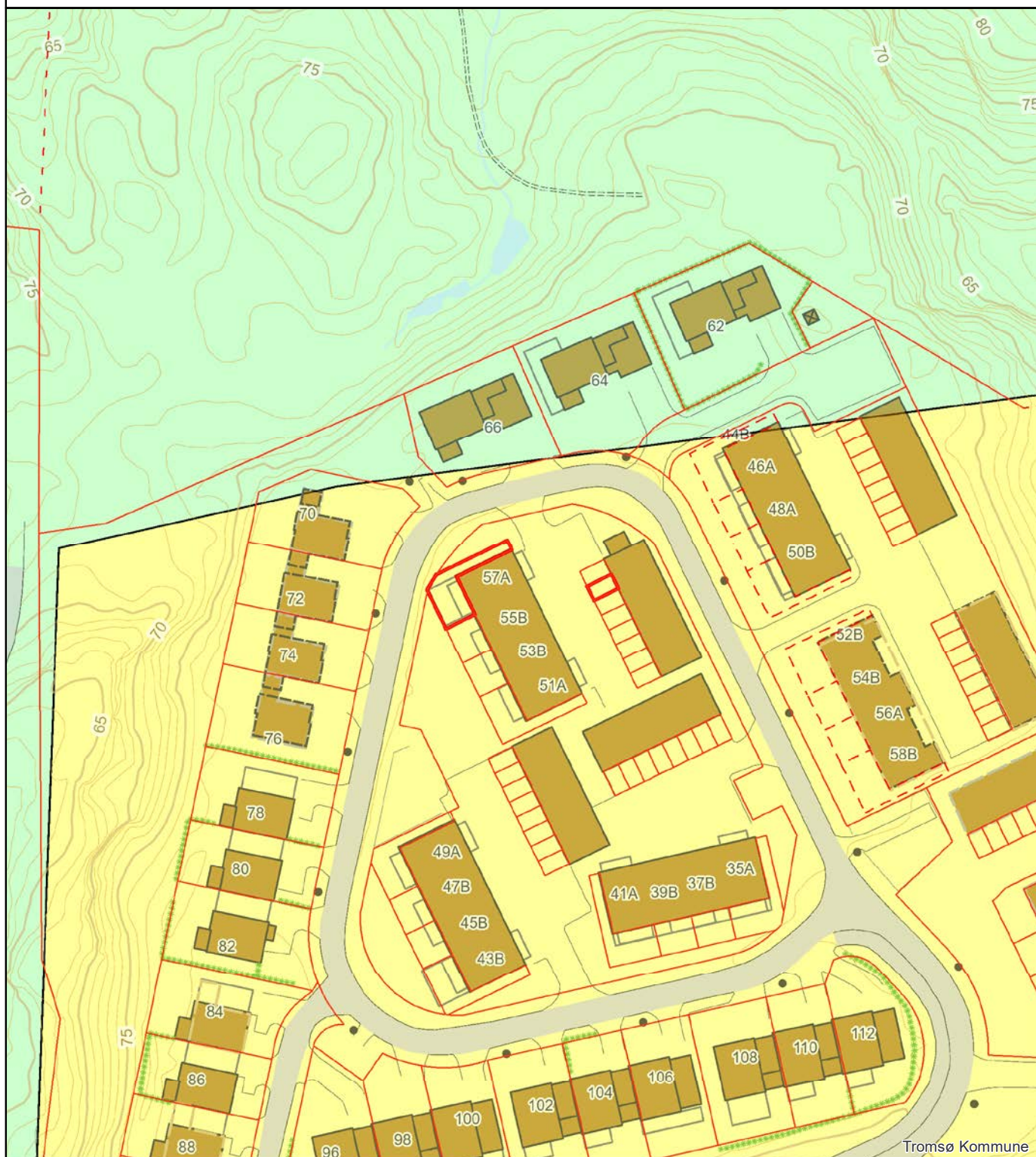
1:1,000

Dato:

2024-11-11



Hensynssone:



Tromsø Kommune

Tegnforklaring -

Kommuneplan

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

presentasjon

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

KpArealformalOmrade

KAO_Presentasjon

- Bebyggelse nåværende
- Bebyggelse framtidig
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Fritidsbebyggelse nåværende
- Fritidsbebyggelse framtidig
- Sentrumsformål nåværende
- Sentrumsformål framtidig
- Kjøpesenter nåværende
- Kjøpesenter framtidig
- Forretninger nåværende
- Forretninger framtid
- Tjenesteyting nåværende
- Tjenesteyting framtidig
- Fritids - og turismål nåværende
- Fritids - og turismål framtidig
- Råstoffutvinning nåværende
- Råstoffutvinning framtidig
- Næringvirksomhet nåværende
- Næringsvirksomhet framtidig
- Idrettsanlegg nåværende
- Idrettsanlegg framtidig
- Andre typer beb.anl.nåværende

- Andre typer beb.anl framtidig
- Uteoppholdsareal, nåværende
- Uteoppholdsareal, framtidig
- Grav - og urnelund nåværende
- Grav - og urnelund framtid
- Komb beb.anl.form nåværende
- Komb beb. anl. form framtidig
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Veg nåværende
- Veg framtidig
- Lufthavn nåværende
- Lufthavn framtidig
- Havn nåværende
- Havn framtidig
- Kollektivknutepunkt nåværende
- Kollektivknutepunkt framtid
- Parkeringsplass nåværende
- Parkering framtidig
- Trase for tekn infrastruktur nåværende
- Kombinert formål, nåværende
- Kombinert formål, framtidig
- Grønnstruktur nåværende
- Grønnstruktur framtidig
- Naturområde nåværende
- Naturområde framtidig
- Turdrag nåværende
- Friområde nåværende
- Friområde framtidig
- Park nåværende
- Park framtidig
- LNRF, nåv.
- LNRF nåværende
- LNRF tiltak for stedb.næring nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. framtidig
- LNRF spredt boligbeb. nåværende
- LNRF spredt boligbeb. framtidig
- LNRF spredt fritidsbeb. nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands framtidig
- Sjø og vassdr ferdsel nåværende
- Sjø og vassr farleder nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn framtidig
- Sjø og vassdr fiske nåværende
- Sjø og vassdr akvakultur nåværende
- Sjø og vassdr., drikkevann, nåv.
- Sjø og vassdr naturomr nåværende
- Sjø og vassdr naturomr framtidig
- Sjø og vassdr friluftsomr nåværende
- Sjø og vassdr friluftsomr framtidig
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framtid

Arealplaner under arbeid

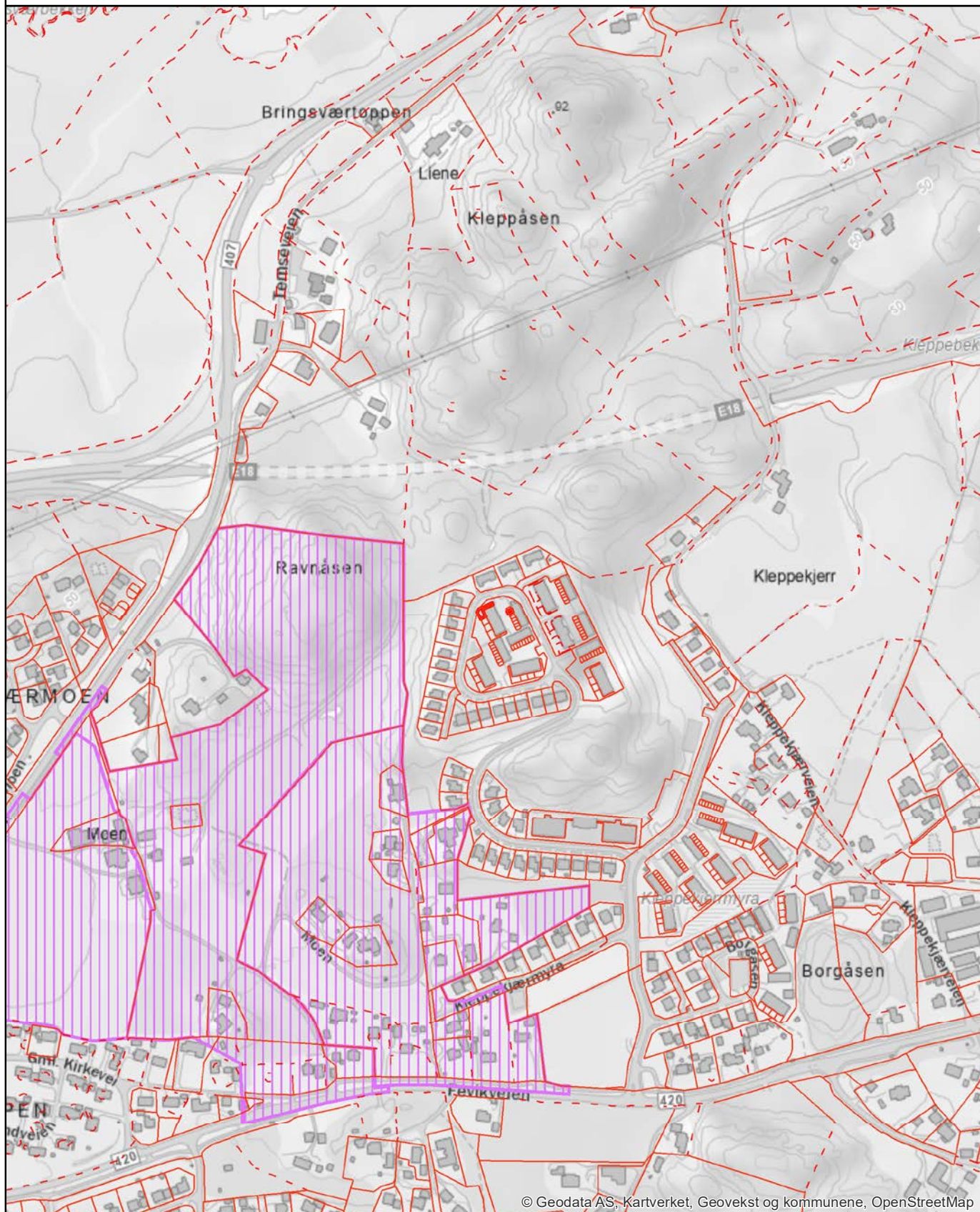
Adresse: Ravnåsen 57A, 4885 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 47/84/0/23
Planident: 278,286
Plannavn: Indre Hestehagen Boligområde, Vik, Monen



Grimstad
kommune



Målestokk: 1:5,000
Dato: 2024-11-11



Tegnforklaring - Kommunedelplan

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



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



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



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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. 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 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:

Ravnåsen 57A, 4885 GRIMSTAD

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

CAMILLA STENBERG RIMESTAD | Eiendomsmegler | **404 08 031**

camilla.stenberg.rimestad@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. GRIMSTAD** | Storgaten 10 | 37

25 70 00