

aktiv.





Eiendomsmegler

**Håkon Olsen**

**Mobil** 941 70 220

**E-post** [hakon.olsen@aktiv.no](mailto:hakon.olsen@aktiv.no)

**Aktiv Eiendomsmegling Arendal**

Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 83 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 373 600,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 250,-  
**Selger:** Endre Henningsen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2012  
**BRA-i/BRA Total** 64/69 kvm  
**Tomtstr.:** 791.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 200, bnr. 752  
**Snr.** 3  
**Oppdragsnr.:** 1409250194

# Oppgradert 3-roms endeleilighet over to plan – garasjeplass, elbillader og solrik balkong

Innholdsrik endeilighet over to plan med svært sentral beliggenhet – kun en kort spasertur fra Grimstad sentrum, Universitetet i Agder (UIA), Oddensenteret og sjøen.

Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med stue, kjøkken, bad og soverom i hovedetasjen, samt en praktisk loftsetasje med hyggelig stue og eget toalettrom. Det er to romslige balkonger med gode solforhold – én med utgang fra stuen med sol fra morgen til kveld, og én ved inngangspartiet med ettermiddags- og kveldssol.

Boligen fremstår som velholdt og jevnlig oppgradert, blant annet med nytt bad i 2024. Den er utstyrt med sentralstøvsuger og ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. I underetasjen er det garasjeanlegg med elektrisk portåpner, parkeringsplass med elbillader, egen bod og tilgang til felles bod.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 42 |
| Egenerklæring .....     | 64 |
| Energiattest .....      | 69 |
| Nabolagsprofil .....    | 75 |
| Budskjema .....         | 94 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 64 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 69 m<sup>2</sup>

TBA: 19 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

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

2. etasje

BRA-i: 64 m<sup>2</sup> Gang, Stue/kjøkken, Bad, 2 Soverom

3. etasje

BRA-i: 0 m<sup>2</sup> Det er målt en gulvflate på ca. 24 m<sup>2</sup> i 3 etasjen.

På grunn av lav innvendig takhøyde oppfyller arealet ikke kravene til måleverdige arealer og inngår derfor ikke i leilighetens bruksareal.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

19 m<sup>2</sup> Terrasser

### Ikke målbare arealer

Loftsetasje.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet:

Bruksareal: 64m<sup>2</sup>

P-rom 64m<sup>2</sup>

Det medfølger én parkeringsplass til en bil i felles parkeringskjeller inkl. elbil lader.

Det er målt en gulvflate på ca. 24 m<sup>2</sup> i 3 etasjen.

På grunn av lav innvendig takhøyde oppfyller arealet ikke kravene til måleverdige arealer etter NS 3940:2023,

og inngår derfor ikke i leilighetens bruksareal.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

791.5 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Felles tomt for sameie. Hovedsakelig bestående av bygningsmasse, ellers opparbeidet med asfalterte- og hellebelagte områder.

**Beliggenhet**

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet. Fra eiendommen er det kun en kort gåtur til

Grimstad sentrum. Her finner du det du skulle trenge av servicetilbud i hverdagen, samt Odden

butikkssenter. I sentrum er det flere hyggelige restauranter og kafèer hvor en kaffe eller bedre måltid kan nytes.

Fra eiendommen er det et flott utgangspunkt for en spasertur langs bryggene i idyllisk sørlandsmiljø.

Universitetet ligger i gangavstand fra eiendommen.

Eiendommen passer perfekt for deg som ønsker en sentral beliggenhet med "alt" i nærområdet.

**Adkomst**

Fra sentrum kjører man opp Jørgen Bangs gate, litt opp i bakken, ser man bygget på venstre side merket med AKTIV til salgs plakat. Velkommen!

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Se vedlagte nabolagsprofil.

**Skolekrets**

Kort vei til universitetet i Agder UiA. ,Jappa barneskole, Grimstad ungdomsskole. Dahlske vgs.

**Offentlig kommunikasjon**

Bussforbindelser like i nærheten.

## **Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen AS

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 11.11.2025 av Erik Sørensen AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt.1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja. Beskrivelse: Fukt i baderomsplater observert. Badet ble derfor pusset opp i 2024. Dokumentert i boligmappe.

Pkt.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Toalett i 2. etasje: Forrige eier etablerte toalettet. Det ble opplyst at arbeidet ble utført av rørlegger. Ingen

dokumentasjon. Bad (2024): Gulvbelegg er lagt av Brødrene Jakobsen AS. Elektriske arbeider er utført av meg

(elektriker) og kontrollert/godkjent av Agder El Installasjon AS. Montering og tilkobling av sanitærutstyr regnes som

egeninnsats. Montering av våtromsplater er utført iht. monteringsanvisning, Regnes som egeninnsats (tømreronkel).

Oppussingen er dokumentert i boligmappe.

Arbeid utført av Brødrene Jakobsen AS, Agder El installasjon AS

Pkt.2.1 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja. Beskrivelse: Gulvbelegg skiftet.

Pkt.4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tilkoblet sanitærutstyr på bad.

Pkt. 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja. Beskrivelse: På høsten kan det oppleves fuktig i kjeller. Avfukter settes i drift ved behov.

Pkt.11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse:

2022: Byttet lamper på soverom og på bad. Installert spotter på loft med trådløs smart-dimmer Montert ekstra utestikkontakt. 2024: Komplettert det elektriske anlegget på bad, inkludert RGBW LED-belysning og termostat med smart-styring. 2025: Installert nye dimmere i stue og på stort soverom. Dokumentasjon i boligmappe  
Arbeid utført av Agder El installasjon AS.

Pkt.13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja. Beskrivelse Ny lader 2025 (Easee charge up) 3x32A sikring.

Pkt.16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Verandarekkverk ble malt i sommer.

Tilleggs kommentar:

Maling av bygg er planlagt til våren. Det er observert fukt i under blikkeslag under terrassen til leilighet H201, som gir noe drypp på utsiden over inngangsdøren til leilighet H101. (Det andre bygget i sameie) Utbedring er planlagt til våren.

## **Innhold**

Meget arealeffektiv leilighet over 2 plan og følgende planløsning:

2. etasje: Entrè, 2 soverom, bad, kjøkken og stue med utgang til veranda.

3. etasje: Loftstue og toalettrom.

I underetasjen er det felles garasjeanlegg. Her medfølger fast parkeringsplass med el-bil lader og en bod på 5m².

## **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Kledning

Kledningen er av type liggende og er lektet ut fra vindsperre.

Det er registrert råteskade i nedre del av belistingsbord til vindu side nord.

Enkelte utsatte bord og vassheller har behov for vedlikehold mht. maling

Det er generelt registrert normal elde og slitasje i henhold til alder.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Råteskaden skyldes fuktpåvirkning over tid, kombinert med manglende eller svekket beskyttelse mot nedbør.

Konsekvens:

Skaden kan medføre videre nedbrytning av treverket og redusert beskyttelse mot fuktinntrengning.

- Balkong

Rekkverkene er utført med stående spiler av tre, rekke har for lav høyde iht. dagens krav.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Rekkverkets høyde er lavere enn gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens:

Lavt rekkverk gir redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker.

-Bad er pusset opp i 2024 med nytt belegg, veggplater og innredning.

Gulvet er med belegg med oppkant på vegger og ved dørterskel.

Gulvet her fall mot begge slukene. Inn mot dusjvegg på utsiden av dusjsone er det et mindre område hvor vann ikke ledes til sluk.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Et mindre område inn mot dusjvegg på utsiden av dusjsone har motfall.

Konsekvens:

Risiko for vannansamling på gulvet.

-Innvendige trapper

Trapp er av type sving.

Håndløpere mangler på vegger.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Risiko for fallskader ved bruk.

- Konstruksjonsoppbygging

Deler av konstruksjonen er innredet som loft, det er tilgang kun via kottdører i knevegg på begge sider.

Det er plater på gulvet i kottene. Isolasjonen er ikke tilstrekkelig festet i skrå tak og i knevegger.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Isolasjon ikke tilstrekkelig festet og kan løsne i fra fakkene.

Konsekvens:

Risiko for kondens på undertak.

-Radon

Radonmåling er ikke utført. Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Radonmåling er ikke utført og ikke målt.

Konsekvens: Ikke tilstrekkelig radonsikring av grunnen.

- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Balansert ventilasjonsanlegg er montert i stue 3 etasje, krever jevnlig bytte av filter.

3 etasje er ikke tilkoblet ventilasjonsanlegget og har kun ventilasjon via trapperom.

Soverommene har ikke luftespalte i dørene, for å sikre nødvendig luftutveksling mellom rommene, må det være tilrettelagt for overstrømning, typisk gjennom luftespalte under dør eller ventil i dørblad.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende luftespalte under dører til soverommene hindrer nødvendig luftutskifting .

Konsekvens:

Risiko for redusert luftkvalitet og manglende oppfyllelse av forskriftskrav til ventilasjon.

Forhold som har fått TG3:

- Toalettrom 3.etg.

Ingen ventilasjon av selve rommet. Toalettet har allikavel innebygd aktivt karbonfilter for luktabsorbering.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende montering.

Konsekvens:

Mangelfull utlufting av rommet.

Anbefalt tiltak:

Må kobles til eksisterende ventilasjonsanlegg

Estimert kostnad: 20 000,-

Kommentar til estimert kostnad: Forutsetter at eksisterende anlegg har nok kapasitet.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

2025:

- Installert el-bil lader av typen Easee charge.
- Installert nye dimmere i stue og på hovedsoverom (Agder El Installasjon AS).
- Verandarekkverk malt.

2024:

- Nytt bad – arbeid utført av Brødrene Jakobsen AS og Agder El Installasjon AS.  
Gulvbelegg lagt av Brødrene Jakobsen AS

Elektriske arbeider utført av eier (elektriker), kontrollert/godkjent av Agder El Installasjon AS

Montering av våtromsplater og sanitærutstyr utført som egeninnsats iht. monteringsanvisning

Komplettert elektrisk anlegg på bad, inkludert RGBW LED-belysning og termostat med smart-styring

Arbeid dokumentert i boligmappe.

2022:

- Byttet lamper på soverom og bad.
- Installert spotter på loft med trådløs smart-dimmer.
- Montert ekstra utestikkontakt.

2020:

- Tidligere eier har etablert WC i 3 etg.

### **Modernisert/Påkostet år**

2020/2022/2024/2025

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber gjennom Telia. 500 Mbit linje.

Selger har tidligere brukt Telenor, begge linjene ligger klart i svakstrømdelen i sikringsskapet.

### **Parkering**

Fast parkeringsplass med el-bil lader i garasjeanlegg.

### **Solforhold**

Det er gode solforhold – Balkong fra stuen har sol fra morgen til kveld, og balkong ved inngangspartiet har ettermiddags- og kveldssol.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk.

Varmekabler på badet og i gangen.

### **Energikarakter**

D

**Energifarge**

Rød

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

**Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 290 000

**Kommunale avgifter**

Kr 12 033

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Forbruk vann/ avløp faktureres sameiet direkte og blir belastet via fellesutgiftene. Eiendommen har vannmåler.

**Eiendomsskatt**

Kr 3 362

**Eiendomsskatt år**

2025

**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt betales månedlig gjennom kommunale avgifter.

**Formuesverdi primær**

Kr 675 637

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 702 548

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Eierbrøk**

1/8

**Felleskostnader inkluderer**

Fellesutgiftene inkluderer byggforsikring (utvenig). strøm på fellesarealer og forbruk vann/ avløp (a-konto).

Forretningsfører opplyser følgende vedrørende forbruk vann/ avløp:

Vannforbruket pr. mnd er stipulert etter forrige års forbruk. Vannmåler avleses hver oktober/ november og blir justert i desember, dette skjer hvert år. Siden det kun er en vannmåler på eiendommen, blir forbruket fordelt likt på leilighetene (1/ 8 på hver av seksjonene).

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 250

**Andel fellesformue**

Kr 198 919

**Andel fellesformue dato**

14.10.2025

## Sameiet

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.  
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Endre Henningsen

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 200, bruksnummer 752, seksjonsnummer 3 i Grimstad kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4202/200/752/3:

24.10.1952 - Dokumentnr: 1477 - Erklæring/avtale

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Overført fra: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:752

Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2025 - Dokumentnr: 1336088 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: De Presno & Partnere AS

Org.nr: 991 843 566

Elektronisk innsendt

15.09.1950 - Dokumentnr: 1338 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4202 Gnr:200 Bnr:987

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4202 Gnr:200 Bnr:752

09.10.2006 - Dokumentnr: 479952 - Grensejustering

23.01.2012 - Dokumentnr: 62397 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 1/8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1912476 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0904 Gnr:200 Bnr:752

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for leilighetsbygg-nybygg datert: 04.04.2014.  
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt.  
At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Godkjente bygningstegninger fra kommunen samsvarer ikke med dagens situasjon/planløsning.  
Det foreligger ikke godkjente tegninger eller andre dokumenter fra kommunen vedr. innsetting av trapp og innredning av loft. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt. rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand. Godkjente bygningstegninger ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

04.04.2014.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen har privat avkjørsel til privatvei som fører videre til offentlig vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boliger m/ tilhørende anlegg, måle og avstandslinje og felles lekeareal

for barn. Deler av tomten mot Jørgen Bangs gate inngår i aktsomhetssone løsmasseflate - marin avsetting. Dette medfølger at dersom man skal oppføre noe nytt i dette området behøvs fagutredninger på grunnforhold for å avdekke om potensiell fare er reell og eventuelle tiltak.  
Plannavn Jørgen Bangsgt. 7 - 11, planID 183, datert 31.05.2010.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse (nåværende).  
Plannavn Grimstad, datert 21.10.2019.

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

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

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold

om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 290 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

82 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

83 600 (Omkostninger totalt)

94 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

97 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 373 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 384 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 387 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 83 600

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,37% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Dronefoto

3 800 Garantipremie/inneståelse

18 750 Markedspakke

6 950 Oppgjørsvederlag

4 389 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

8 000 Tilretteleggingsgebyr

0 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 88 962

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Håkon Olsen

Eiendomsmegler

hakon.olsen@aktiv.no

Tlf: 941 70 220

### **Ansvarlig megler bistår av**

Håkon Olsen

Eiendomsmegler

hakon.olsen@aktiv.no

Tlf: 941 70 220

### **Oppdragstaker**

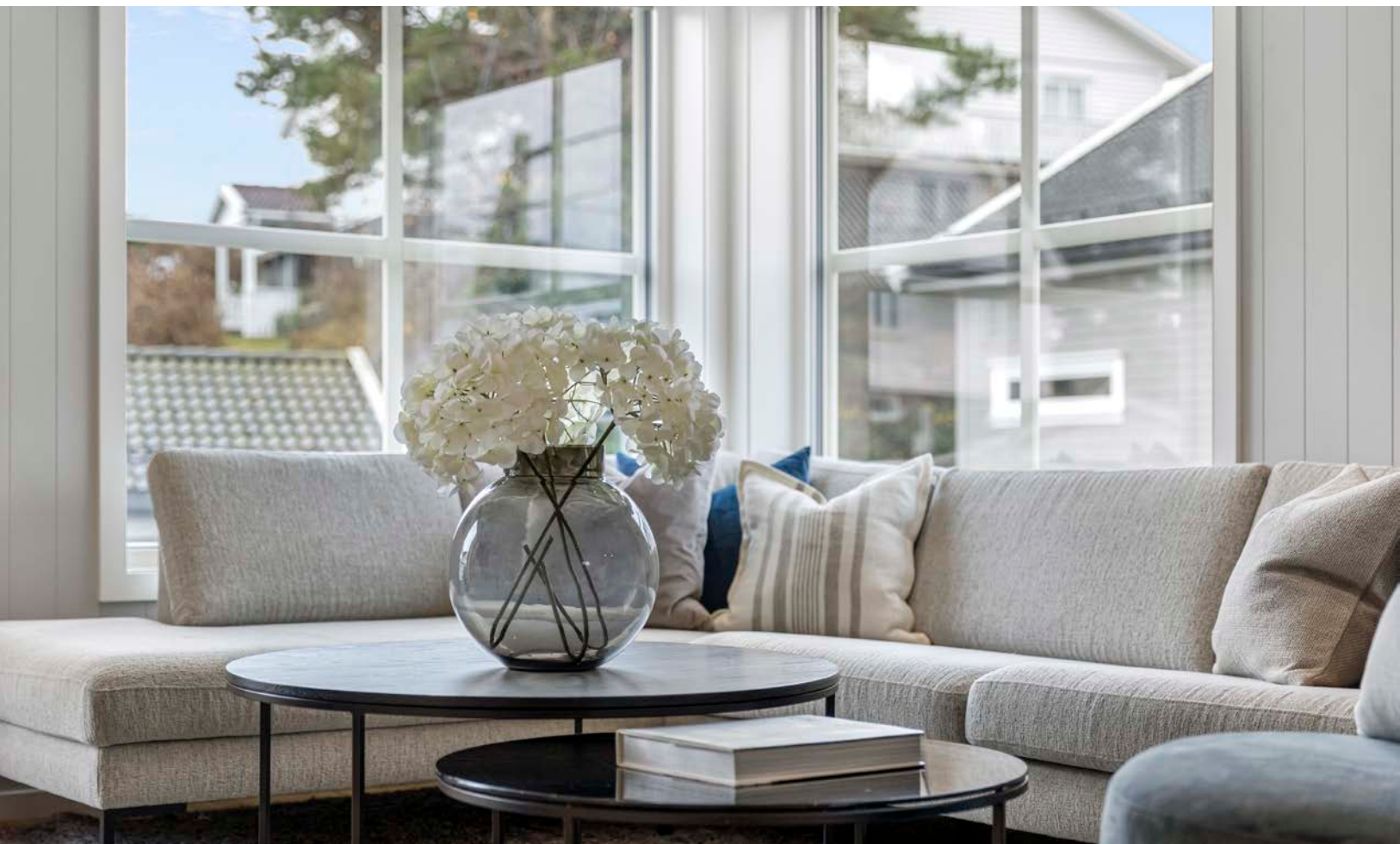
De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566

Vestre Gate 2, 4836 Arendal

### **Salgsoppgavedato**

12.11.2025







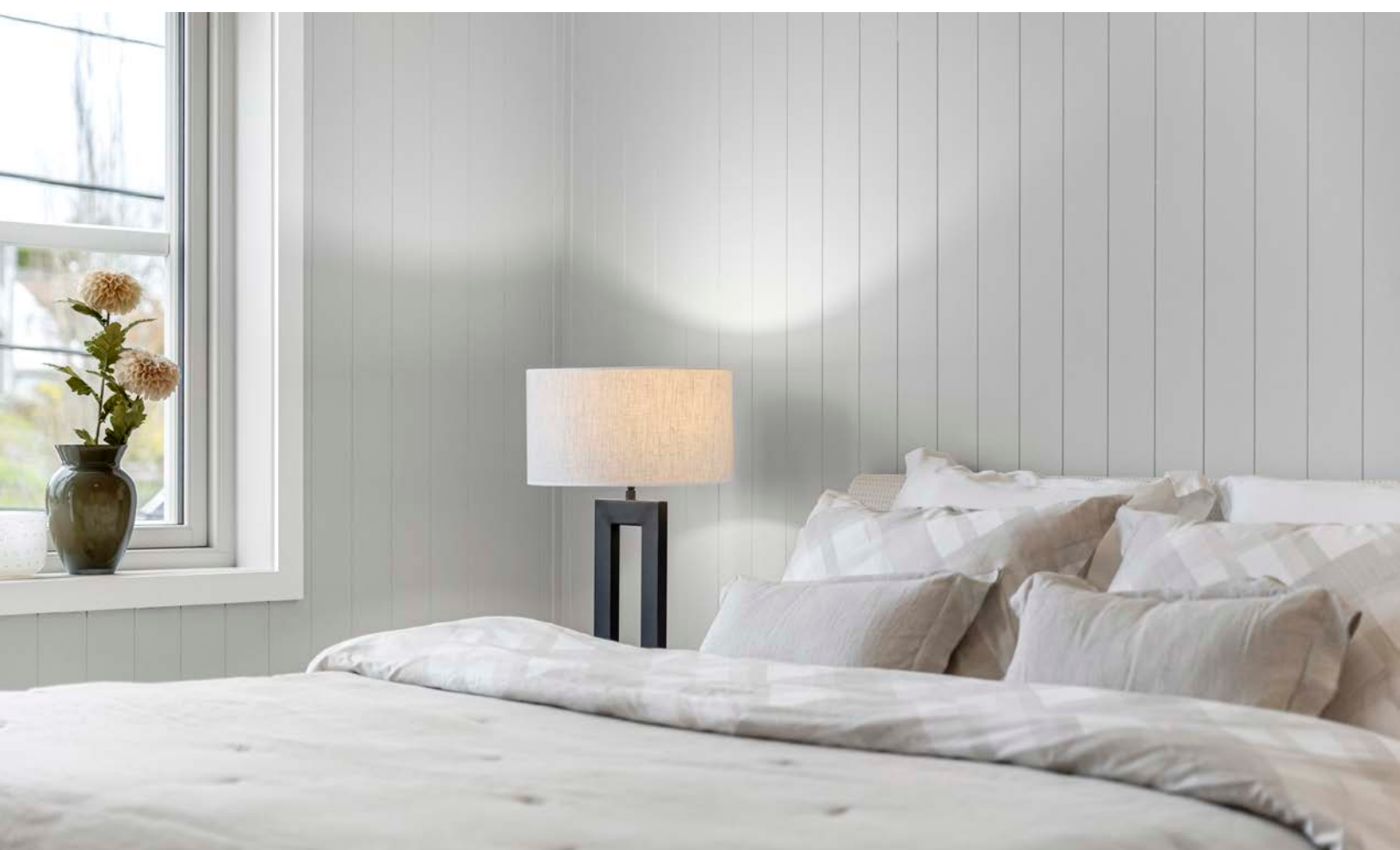




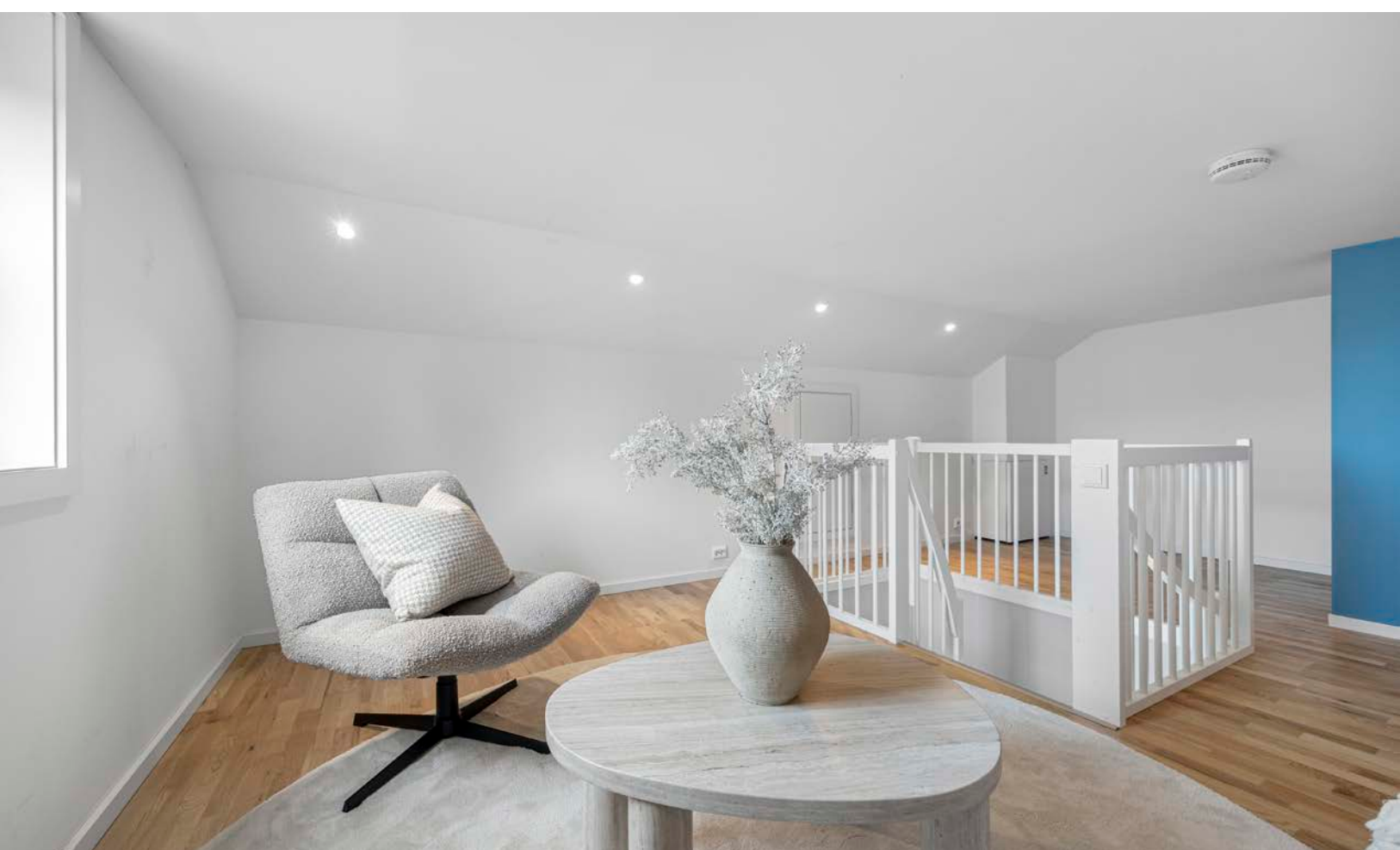












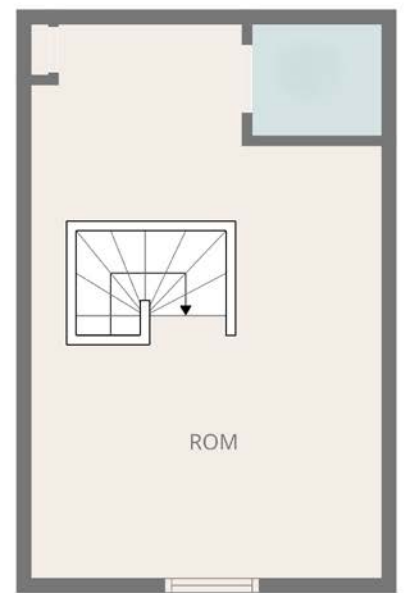




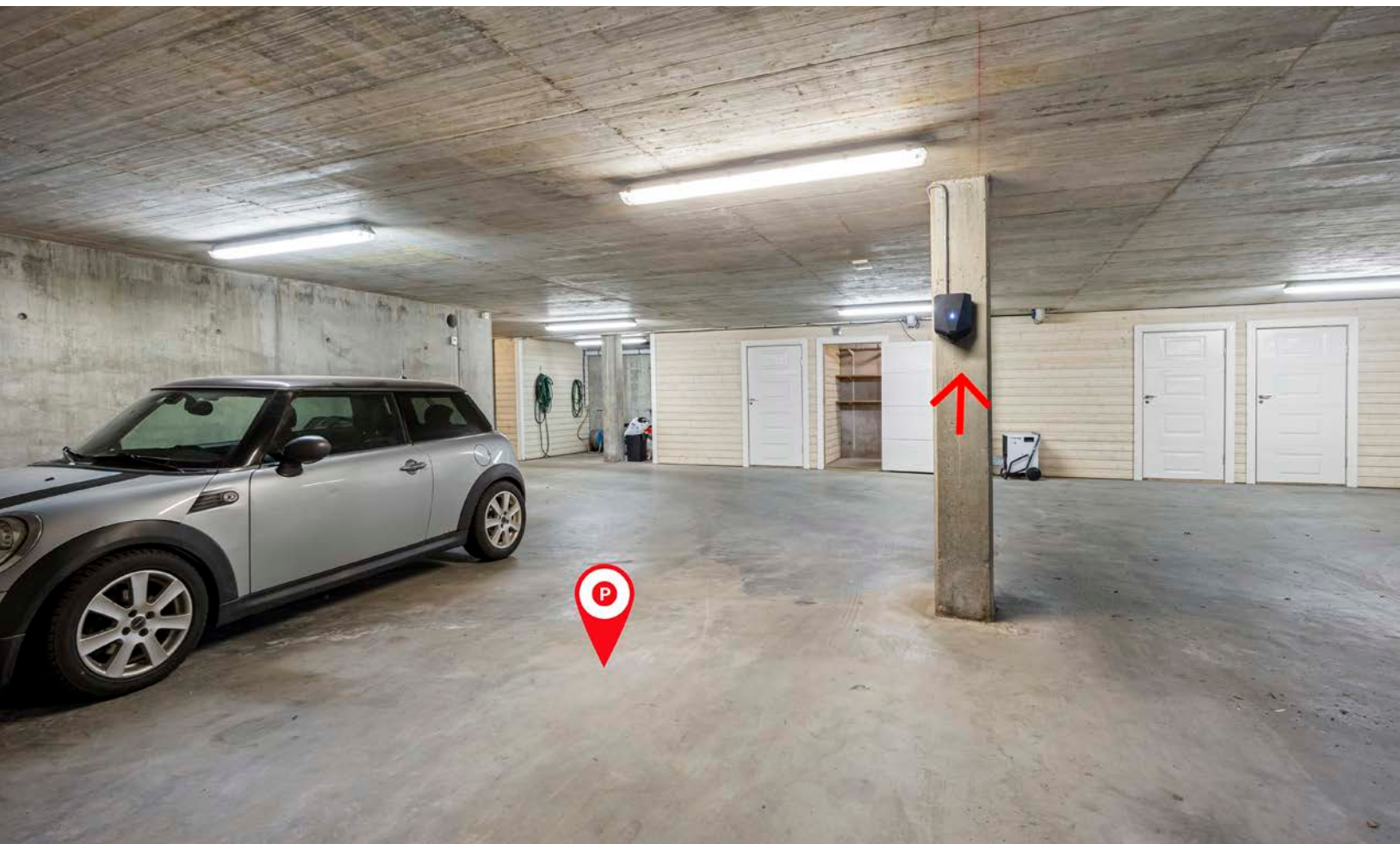




FLOOR 1



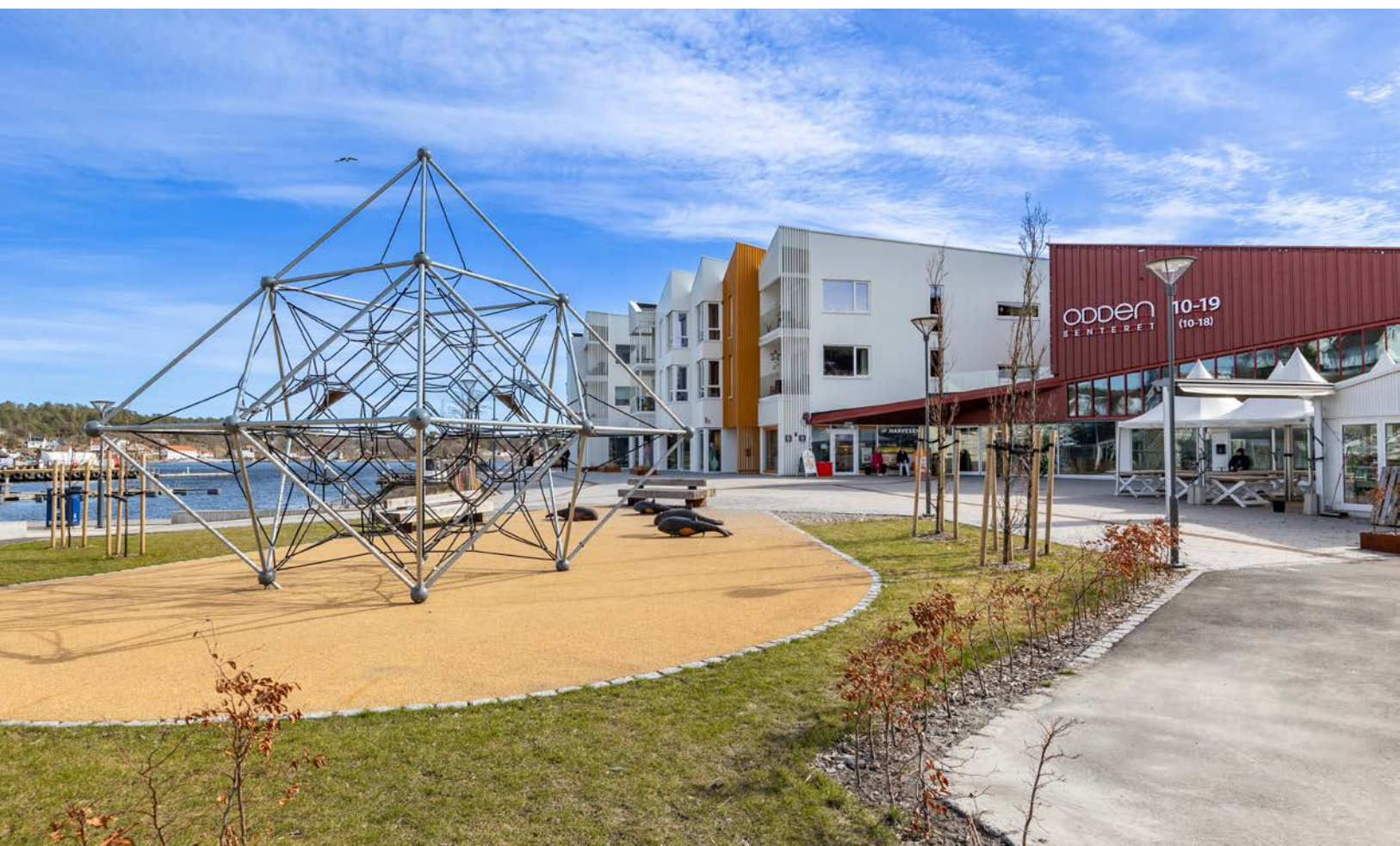
FLOOR 2











# Vedlegg

# Tilstandsrapport - NS 3600

**Jørgen Bangs gate 11**

**4876 Grimstad**

Gnr: 200 Bnr: 752 Snr: 3



**Bygningssakkyndig**

Asle Risholt

**Rapport kode: 760674**

**Opprettet: 03.11.2025**

**Utskrift: 11.11.2025**



**Erik Sørensen AS**

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

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

Telefon: 99153710





## Innledning

### Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelser. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

### Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

### Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.  
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.  
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

### Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

### Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

### Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

### Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.  
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.  
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

### Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

### Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

### Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

### Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".  
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.  
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.  
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

### Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

### Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



## Tilstandsgrader

TG 0

### Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

### Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

### Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

### Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

### Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Jørgen Bangs gate 11

4876 Grimstad

Gnr.: 200 Bnr.: 752 Snr.: 3

Bygningsansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 03.11.2025

Utskrift: 11.11.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



## Bygningssakkyndig - Asle Risholt

### Bygningssakkyndig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.



Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:

Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole

### Godkjenningsmerker / logoer





## Premisser og forutsetninger

### Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.  
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.  
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.  
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.  
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.  
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.  
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.  
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.  
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.  
Utvendig befaring gjelder kun for denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.  
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.  
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.  
Veggen der hovedytterdør i 2 etasje er montert, er definert som vestvendt i denne rapporten.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

### Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.  
Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

## Oppsummering av bygningens tilstand

### Leilighet

**TG 0**  
4 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

#### Bad - 2 etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

#### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

**TG 1**  
32 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur



## Yttervegg

Konstruksjon

## Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

## Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

## Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

## Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

## Bad - 2 etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

## Toalett (ikke våtrom) - 3 etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

## Innvendige overflater

### Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

## Loft (innredet og uinnredet)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder



## TG 2

7 stk

### Yttervegg

Kledning

### Balkonger, terrasser, veranda og lignende - 2 etasje

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

### Bad - 2 etasje

Overflater - Gulv

### Innvendige trapper

Innvendige trapper

### Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

### Radon

Radon

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

## TG 3

1 stk

### Toalett (ikke våtrom) - 3 etasje

Ventilasjon

20 000,-

Estimerte kostnader på TG3

20 000,-

## TG IU

2 stk

### Drenering

Drenering og fuktsikring

### Balkonger, terrasser, veranda og lignende - 2 etasje

Underliggende tekking og bjelkelag

## Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet beliggende på en sentral tomt.

Den generelle tilstanden utvendig virker ok og her går vedlikehold på sameiet.

Innvendig er det vanlig grad av bruksslitasje.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Jørgen Bangs gate 11

4876 Grimstad

Gnr.: 200 Bnr.: 752 Snr.: 3

Bygningsansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 03.11.2025

Utskrift: 11.11.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Endre Henningsen

Rekvirert dato:

### Besiktigelse

Til stede: Endre Henningsen  
Bygningssakkyndig Asle Risholt

Besiktigelsesdato: 03.11.2025

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Adresse: Jørgen Bangs gate 11, 4876 Grimstad

Kommunnr: 4202

Kommune: Grimstad

| Gnr | Bnr | Snr |
|-----|-----|-----|
| 200 | 752 | 3   |

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Endre Henningsen

## Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Dokumenter

| Dokumenter     | Dato | Kommentar |
|----------------|------|-----------|
| Egenerklæring. |      |           |

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

| Byggeår | Arstall for andre tiltak | Kommentar til andre tiltak                   |
|---------|--------------------------|----------------------------------------------|
| 2012    | 2024                     | Nytt belegg og baderomsplater Bad 2 etasje   |
|         | ca. 2020                 | Etablert wc i 3 etasje                       |
|         | 2022 - 2025              | Diverse el. oppgraderinger, se egenerklæring |



## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Leilighet

#### Arealskjema

| Etasje          | BRA-i     | BRA-e    | TBA       |
|-----------------|-----------|----------|-----------|
| Kjeller         |           | 5        |           |
| 2 etasje        | 64        |          | 19        |
| 3 etasje        |           |          |           |
| <b>Sum:</b>     | <b>64</b> | <b>5</b> | <b>19</b> |
| <b>Sum BRA:</b> | <b>69</b> |          |           |

#### Romfordeling

| Etasje   | Romtype                                                                   |
|----------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kjeller  | <b>BRA-e:</b> Bod                                                         |
| 2 etasje | <b>BRA-i:</b> Gang, Stue/kjøkken, Bad, 2 Soverom<br><b>TBA:</b> Terrasser |
| 3 etasje | <b>BRA-i:</b> Stue, Toalettrom                                            |

### Kommentar til arealopplysninger

Leilighet:

Bruksareal: 64m<sup>2</sup>

P-rom 64m<sup>2</sup>

Det medfølger én parkeringsplass til en bil i felles parkeringskjeller inkl. elbil lader.

Det er målt en gulvflate på ca. 24 m<sup>2</sup> i 3 etasjen.

På grunn av lav innvendig takhøyde oppfyller arealet ikke kravene til måleverdige arealer etter NS 3940:2023, og inngår derfor ikke i leilighetens bruksareal.



## Bygningsbeskrivelse

### Leilighet

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

##### Vurdering / Avvik

TG 0

##### Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt bygningen.

TG 1

##### Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast fra byggeår og er offentlig tilkoblet.

#### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

##### Grunnmur

Grunnmur består av betong.

#### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

TG IU

##### Drenering og fuktsikring

Utvendig drenering får ingen innvirkning på selve leiligheten da den ligger i 2 etasje.

Dreneringsforholdene for bygget er ikke kontrollert, da dette ligger utenfor undersøkelsesområdet for denne rapporten.



## Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

#### TG 1

#### Konstruksjon

Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

#### TG 2

#### Kledning

Kledningen er av type liggende og er lektet ut fra vindsperre.

Det er registrert råteskade i nedre del av belistingsbord til vindu side nord.

Enkelte utsatte bord og vassheller har behov for vedlikehold mht. maling

Det er generelt registrert normal elde og slitasje i henhold til alder.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Råteskaden skyldes fuktpåvirkning over tid, kombinert med manglende eller svekket beskyttelse mot nedbør.

Konsekvens:

Skaden kan medføre videre nedbrytning av treverket og redusert beskyttelse mot fuktinntrengning.

### Bilder



Råte i bunnen av belistningsbord utvendig.

**Vinduer og ytterdører**

NS 3600 - Pkt. 16

**Vurdering / Avvik****TG 1****Vinduer og ytterdører**

Vinduene og dørene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler.

Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

**Balkonger, terrasser, veranda og lignende 2 etasje**

NS 3600 - Pkt. 18

**Vurdering / Avvik****TG 2****Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)**

Det er terrasse på sør- og vestsida i 2. etasje.

Terrassegulvene består av trykkimpregneret terrassebord.

På den sørvendte terrassen er det i tillegg montert plastheller oppå terrassebordene.

Bjelkelag under terrassene er kledd inne med panel.

Rekkverkene er utført med stående spiler av tre, rekke har for lav høyde iht. dagens krav.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak:

Rekkverkets høyde er lavere enn gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens:

Lavt rekkverk gir redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker.

**TG IU****Underliggende tekking og bjelkelag**

Undertekking mellom terrassene og underliggende bjelkelag er ikke inspisert grunnet manglende fysisk tilgang.

Det er derfor ikke mulig å vurdere eventuell fuktsikring, bjelkelag, oppbygging eller tilstand på membran eller tettesjikt på terrassene.

**Takkonstruksjon**

NS 3600 - Pkt. 17

**Vurdering / Avvik****TG 1****Takkonstruksjon**

Takkonstruksjonen er oppført med prefabrikerte takstoler.

Lar seg kun delvis besiktige i fra kotter.

Lufting av konstruksjonen er ute under taksteinene.



## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er av bord og dampåpen undertaksduk.

Tekking har vanlig elde mht. alder.

**TG 1**

#### Utstyr på tak

Snøfangere er montert.

## Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder.

Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

**TG 1**

#### Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming og har vanlig elde mht. alder.

## Bad 2 etasje

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Bad er pusset opp i 2024 med nytt belegg, veggplater og innredning.

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg med oppkant på vegger og ved dørterskel.

Gulvet her fall mot begge slukene.

Inn mot dusjvegg på utsiden av dusjsone er det et mindre område hvor vann ikke ledes til sluk.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Et mindre område inn mot dusjvegg på utsiden av dusjsone har motfall.

Konsekvens:

Risiko for vannansamling på gulvet.

**TG 1**

#### Overflater - Vegger

Veggene er med baderomsplater.

**TG 1**

#### Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

**TG 1**

#### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettsjikt og går ned i sluk.



## TG 1

### Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er utført i plast og som rør-i-rør-system. Avrenning fungerer ok.

## TG 1

### Ventilasjon

Ventil med mekanisk avtrekk montert i himling.

Ventil er montert bak skyvdørgarderobe det kan påvirke effekten av ventilen ved lukkede dører.

## TG 1

### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning består av servant med underskap, vegghengt klosett, avløp til vaskemaskin og dusjhjørne.

## TG 0

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll er utført i tilliggende konstruksjoner og i selve rommet.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier verken i tilliggende konstruksjoner eller på badet.

## Bilder



Hulltaking utført bak dusjsone i fra soverom. Ingen fukt målt.



Sluk i dusjsone.



Sluk ved bereder.



Ventil bak skyvedører på bad.

### Toalett (ikke våtrom) 3 etasje

NS 3600 - Pkt. 3

#### Beskrivelse

Wc-rom etablert i 3 etasje ca. 2020

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Overflater - Gulv

Gulvet er med belegget med oppkant på vegger og ved dørterskel.

TG 1

##### Overflater - Vegger

Veggene er med baderomsplater.

TG 1

##### Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 3

##### Ventilasjon

Ingen ventilasjon av selve rommet.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende montering.

Konsekvens:

Mangelfull utlufting av rommet.

##### Anbefalt tiltak:

Må kobles til eksisterende ventilasjonsanlegg

**Estimert kostnad:**

20 000,-

**Kommentar til estimert kostnad:**

Forutsetter at eksisterende anlegg har nok kapasitet.

## Jørgen Bangs gate 11

4876 Grimstad

Gnr.: 200 Bnr.: 752 Snr.: 3

Bygningsansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 03.11.2025

Utskrift: 11.11.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



**TG 1**

### Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av servant og vegghengt dusjtoalett med aktivt karbonfilter for luktabsorbering.

## Innvendige overflater

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

Innvendige overflater har normal elde iht. alder.

## Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

### Beskrivelse

Kjøkken i fra byggeår.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

**TG 1**

#### Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

**TG 1**

#### Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

**TG 1**

#### Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er utført i plast og som rør-i-rør-system. Avrenning fungerer ok.

**TG 1**

#### Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

**TG 1**

#### Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder.

Kjøkkeninnredning er med slette fronter.

## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

### Innvendige trapper

Trapp er av type sving.  
Håndløpere mangler på vegger.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

## Jørgen Bangs gate 11

4876 Grimstad

Gnr.: 200 Bnr.: 752 Snr.: 3

Bygningsansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 03.11.2025

Utskrift: 11.11.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



Manglende montering.

Konsekvens:

Risiko for fallskader ved bruk.

### Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

#### Beskrivelse

3 etasje er innredet og har en innvendig takhøyde på ca.188cm

Den innvendige takhøyden gjør at 3 etasje ikke er målbart areal eller godkjent som rom for varig opphold.

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

##### Overflater - Gulv

Gulv er med parkett

**TG 1**

##### Overflater - Vegger

Vegger er med malt plater.

**TG 1**

##### Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

**TG 2**

##### Konstruksjonsoppbygging

Deler av konstruksjonen er innredet som loft, det er tilgang kun via kottdører i knevegg på begge sider.

Det er plater på gulvet i kottene.

Isolasjonen er ikke tilstrekkelig festet i skrå tak og i knevegger.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Isolasjon ikke tilstrekkelig festet og kan løsne i fra fakkene.

Konsekvens:

Risiko for kondens på undertak.

### Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

#### Vurdering / Avvik

##### Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

3 etasje er ikke godkjent som rom for varig opphold.

##### Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

3 etasje er ikke godkjent som rom for varig opphold.

##### Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom i 2 etasje.

Hele 3 etasjen har en innvendige takhøyde på ca.188cm og er ikke godkjent som rom for varig opphold.

## Jørgen Bangs gate 11

4876 Grimstad

Gnr.: 200 Bnr.: 752 Snr.: 3

Bygningsansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 03.11.2025

Utskrift: 11.11.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



### Radon

NS 3600 - Pkt. 14

#### Vurdering / Avvik

**TG 2**

##### Radon

Radonmåling er ikke utført.  
Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Radonmåling er ikke utført og ikke målt

Konsekvens:

Ikke tilstrekkelig radonsikring av grunnen.

### Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

#### Vurdering / Avvik

**TG 0**

##### Skredfare

Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

**TG 0**

##### Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

##### Vannrør (stoppekran)

VVS er med rør i rør system, vannskap er plassert i bad på vegg nord.  
Stoppekran er montert i vannskap, er ikke funksjonstestet.

**TG 1**

##### Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør er i plast.

**TG 1**

##### Varmtvannsbereder

VVS bereder fra byggeår, 200 liter, montert i badet.



## TG 2

**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Balansert ventilasjonsanlegg er montert i stue 3 etasje, krever jevnlig bytte av filter.

3 etasje er ikke tilkoblet ventilasjonsanlegget og har kun ventilasjon via trapperom.

Soverommene har ikke luftespalte i dørene, for å sikre nødvendig luftutveksling mellom rommene, må det være tilrettelagt for overstrømming, typisk gjennom luftespalte under dør eller ventil i dørblad.

**Årsak / Konsekvens:****Årsak:**

Manglende luftespalte under dører til soverommene hindrer nødvendig luftutskifting .

**Konsekvens:**

Risiko for redusert luftkvalitet og manglende oppfyllelse av forskriftskrav til ventilasjon.

**Elektrisk anlegg**

NS 3600 - Tillegg B

**Beskrivelse**

Sikringsskap montert i gang på vegg syd.  
Hovedsikring 40 ampere, 9 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

**Sjekkliste for det elektriske anlegget**

Spørsmål til eier eller eiers representant

| NR | Sjekkpunkt                                                                                                                               | Svar | Kommentar                                           |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------|
| 1  | Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?                                                          | 2012 |                                                     |
| 2  | Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?                         |      |                                                     |
| 3  | Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?                   | Ja   | Samsvarserklæring foreligger.                       |
| 4  | Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?                            | 2025 | Ny dimmer stue og soverom. Elbil lader i p-kjeller. |
| 5  | Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser? | Nei  |                                                     |
| 6  | Forekommer det ofte at sikringene løses ut?                                                                                              | Nei  |                                                     |

## Jørgen Bangs gate 11

4876 Grimstad

Gnr.: 200 Bnr.: 752 Snr.: 3

Bygningsansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 03.11.2025

Utskrift: 11.11.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



| NR | Sjekkpunkt                                                                                                                                                                                                                         | Svar | Kommentar |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|
| 7  | Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.) | Nei  |           |
| 8  | Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?                                                                                                                                                              | Ja   |           |

### Observerte mangler

| NR | Sjekkpunkt                                                                                                                                                                                                                           | Svar | Kommentar                                         |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------|
| 9  | Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?                    | Nei  |                                                   |
| 10 | Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?                                                                                                                                                                   | Ja   |                                                   |
| 11 | Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?                                                                                                                              | Nei  |                                                   |
| 12 | Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten. | Nei  | Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år. |

### Vurdering / Avvik

#### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.



Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

| NR | Sjekkpunkt                                                                                                            | Svar          | Kommentar                                                 |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------|
| 1  | Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?                                                    | Ja            |                                                           |
| 2  | Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?                                                            | Ja            |                                                           |
| 3  | Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?                          | Ikke relevant |                                                           |
| 4  | Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan. | Ja            |                                                           |
| 5  | Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.                   | Ja            | Er ikke kontrollert pga. krever inngrep i konstruksjonen. |

## Jørgen Bangs gate 11

4876 Grimstad

Gnr.: 200 Bnr.: 752 Snr.: 3

Bygningsansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 03.11.2025

Utskrift: 11.11.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



Bolig med utgang fra og med 2. etasje

| NR | Sjekkpunkt                                                                                                                                                       | Svar | Kommentar |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|
| 6  | Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?                                                                                                              | Ja   |           |
| 7  | Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift. | Ja   |           |
| 8  | Finnes dokumentasjon på brann-sikkerhet for bygningen ?                                                                                                          |      |           |

## Signatur

### Signatur

Rykene - 11.11.2025

Sted - Dato

*Asle Risholt*

BYGNINGSSAKKYNDIG ASLE RISHOLT

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |            |
|---------------------------------------------------------------------|------------|
| Meglerfirma                                                         |            |
| Aktiv EM Arendal                                                    |            |
| Oppdragsnr.                                                         |            |
| 1409250194                                                          |            |
| Selger 1 navn                                                       |            |
| Endre Henningsen                                                    |            |
| Gateadresse                                                         |            |
| Jørgen Bangs gate 11                                                |            |
| Poststed                                                            | Postnr     |
| GRIMSTAD                                                            | 4876       |
| Er det dødsbo?                                                      |            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |            |
| Avdødes navn                                                        |            |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |            |
| Hjemmelshavers navn                                                 |            |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |            |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |            |
| Når kjøpte du boligen?                                              |            |
| År                                                                  | 2021       |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |            |
| Antall år                                                           | 4          |
| Antall måneder                                                      | 0          |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |            |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |            |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |            |
| Forsikringsselskap                                                  | Storebrand |
| Polise/avtalnr.                                                     |            |

Document reference: 1409250194

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt i baderomsplater observert. Badet ble derfor pusset opp i 2024. Dokumentert i boligmappe.

Initialer selger: EH

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Toalett i 2. etasje: Forrige eier etablerte toalettet. Det ble opplyst at arbeidet ble utført av rørlegger. Ingen dokumentasjon. Bad (2024): Gulvbelegg er lagt av Brødrene Jakobsen AS. Elektriske arbeider er utført av meg (elektriker) og kontrollert/godkjent av Agder EI Installasjon AS. Montering og tilkobling av sanitærutstyr regnes som egeninnsats. Montering av våtromsplater er utført iht. monteringsanvisning. Regnes som egeninnsats (tømrer-onkel). Oppussingen er dokumentert i boligmappe.

Arbeid utført av

Brødrene Jakobsen AS, Agder EI installasjon AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gulvbelegg skiftet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tilkoblet sanitærutstyr på bad.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

På høsten kan det oppleves fuktig i kjeller. Avfukter settes i drift ved behov.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2022: Byttet lamper på soverom og på bad. Installert spotter på loft med trådløs smart-dimmer. Montert ekstra utestikkontakt. 2024: Komplettert det elektriske anlegget på bad, inkludert RGBW LED-belysning og termostat med smart-styring. 2025: Installert nye dimmere i stue og på stort soverom. Dokumentasjon i boligmappe

Arbeid utført av

Agder EI installasjon AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny lader 2025 (Easee charge up) 3x32A sikring

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Verandarekkverk ble malt i sommer

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

## Tilleggs kommentar

Maling av bygg er planlagt til våren. Det er observert fukt i under blikkbeslag under terrassen til leilighet H201, som gir noe drypp på utsiden over inngangsdøren til leilighet H101. (Det andre bygget i sameie) Utbedring er planlagt til våren.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409250194

| NAME OF SIGNER   | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Endre Henningsen | d1be96e38c1540567dff16<br>08929532c1a1e5e7b4 | 03.11.2025<br>17:30:36 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

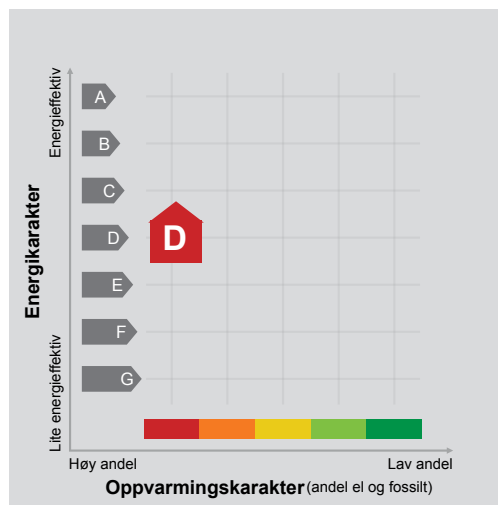
Document reference: 1409250194

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Jørgen Bangs gate 11     |
| Postnummer        | 4876                     |
| Sted              | GRIMSTAD                 |
| Kommunenavn       | Grimstad                 |
| Gårdsnummer       | 200                      |
| Bruksnummer       | 752                      |
| Seksjonsnummer    | 3                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 300203889                |
| Bruksenhetsnummer | H0204                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-189181 |
| Dato              | 12.11.2025               |



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energi bruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Spar strøm på kjøkkenet

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Slå el.apparater helt av

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 2012  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 69  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

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

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

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon





### Om grunnlaget for energiattesten

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

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

### Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

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

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

#### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak utendørs

**Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

# Nabolagsprofil

Jørgen Bangs gate 11 - Nabolaget Lauvstø/Grøm - vurdert av 36 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Grimstad Odden<br>Totalt 9 ulike linjer | 3 min<br>0.3 km   |
| Rise stasjon<br>Linje R50               | 18 min<br>17.7 km |
| Kristiansand Kjevik                     | 36 min            |

## Skoler

|                                                                 |                  |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|
| Frivoll skole (1-7 kl.)<br>157 elever, 12 klasser               | 14 min<br>1.2 km |
| Jappa skole (1-7 kl.)<br>320 elever, 22 klasser                 | 17 min<br>1.4 km |
| Drottningborg ungdomsskole (8-10 kl.)<br>178 elever, 14 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Grimstad ungdomsskole (8-10 kl.)<br>360 elever, 26 klasser      | 14 min<br>1.1 km |
| Dahlske videregående skole<br>700 elever, 36 klasser            | 11 min<br>0.9 km |
| Drottningborg videregående skole<br>200 elever, 7 klasser       | 10 min<br>6.3 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Arresten Parkering      | 3 min |
| Oddensenteret, Grimstad | 6 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

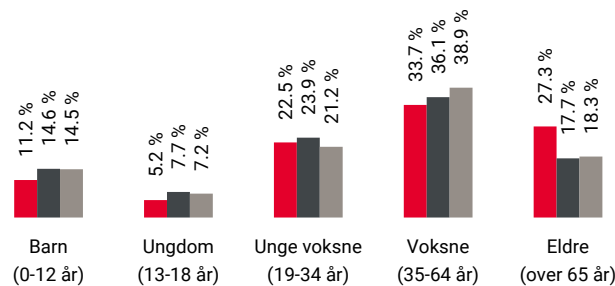
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## Aldersfordeling



| Område       | Personer  | Husholdninger |
|--------------|-----------|---------------|
| Lauvstø/Grøm | 1 379     | 813           |
| Grimstad     | 13 647    | 6 988         |
| Norge        | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                               |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|
| Markveien kulturbarnehage (0-5 år)<br>63 barn | 6 min<br>0.5 km  |
| Storgaten barnehage (1-5 år)<br>57 barn       | 9 min<br>0.7 km  |
| Villa Matilda Fuhr (1-5 år)<br>48 barn        | 10 min<br>0.8 km |

## Dagligvare

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Spar Odden                | 5 min           |
| Kiwi Grimstad<br>PostNord | 5 min<br>0.4 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Støynivået

Lite støynivå 86/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



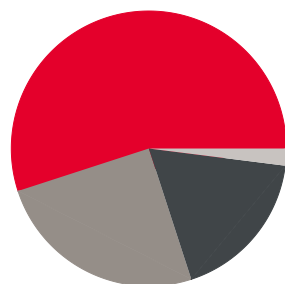
### Trafikk

Lite trafikk 82/100

## Sport

|   |                                                   |                    |
|---|---------------------------------------------------|--------------------|
| ⚽ | Dahlske Balløkke kunstgress<br>Ballspill          | 11 min 🚶<br>0.9 km |
| ⚽ | Grimstadhallen - squash<br>Aktivitetshall, squash | 11 min 🚶<br>1 km   |
| 🚴 | Aktiv Trening Grimstad                            | 9 min 🚶            |
| 🚴 | SKY Fitness Grimstad                              | 9 min 🚶            |

## Boligmasse



55% enebolig  
18% rekkehus  
25% blokk  
2% annet

«Fredelig men samtidig veldig sentralt  
og med veldig trygg skolevei.»

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester



Oddensenteret

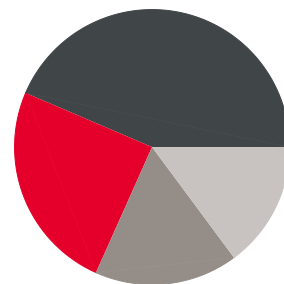
5 min 🚶



Vitusapotek Odden

5 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder  
44% 6-12 år  
17% 13-15 år  
15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



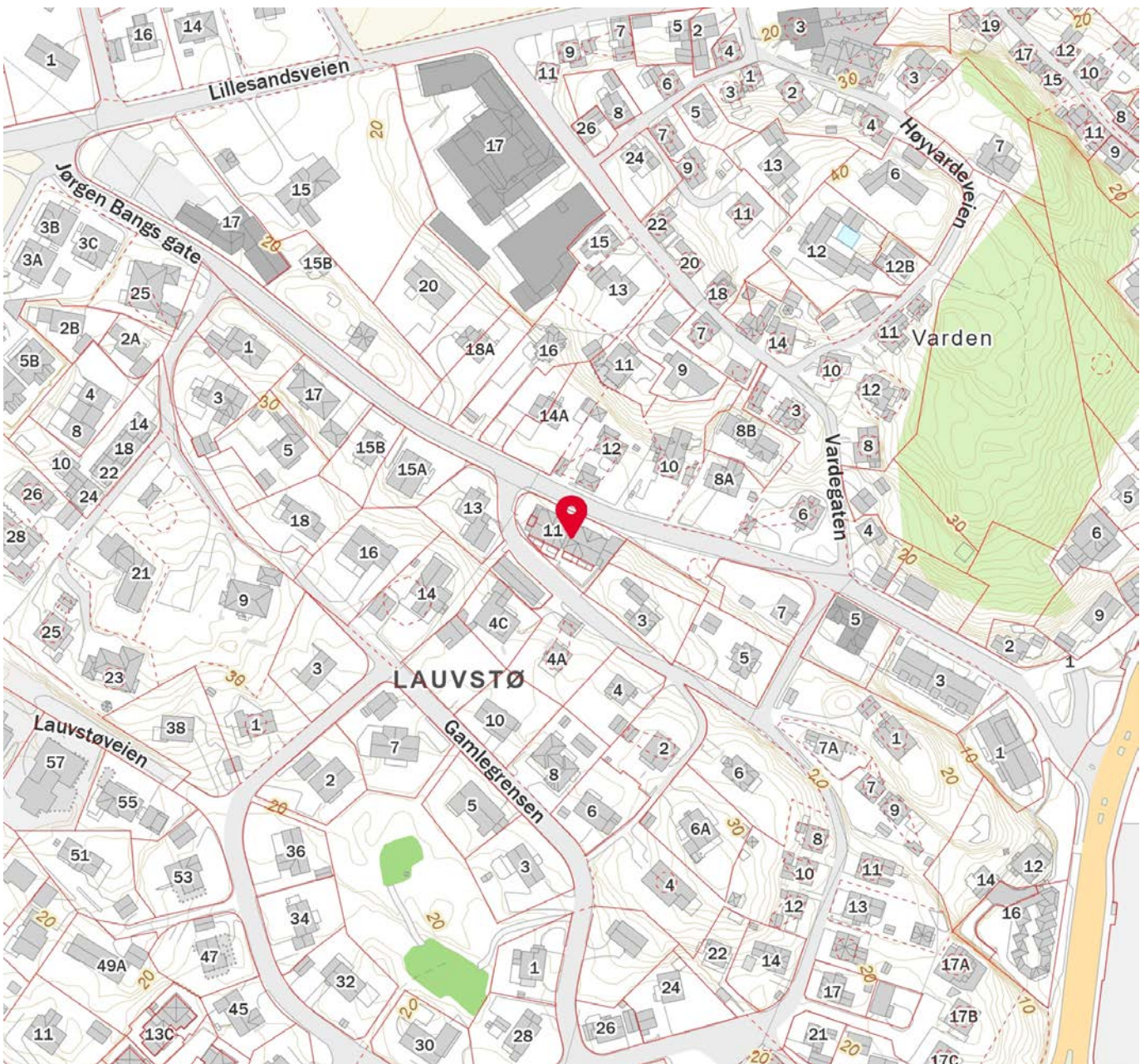
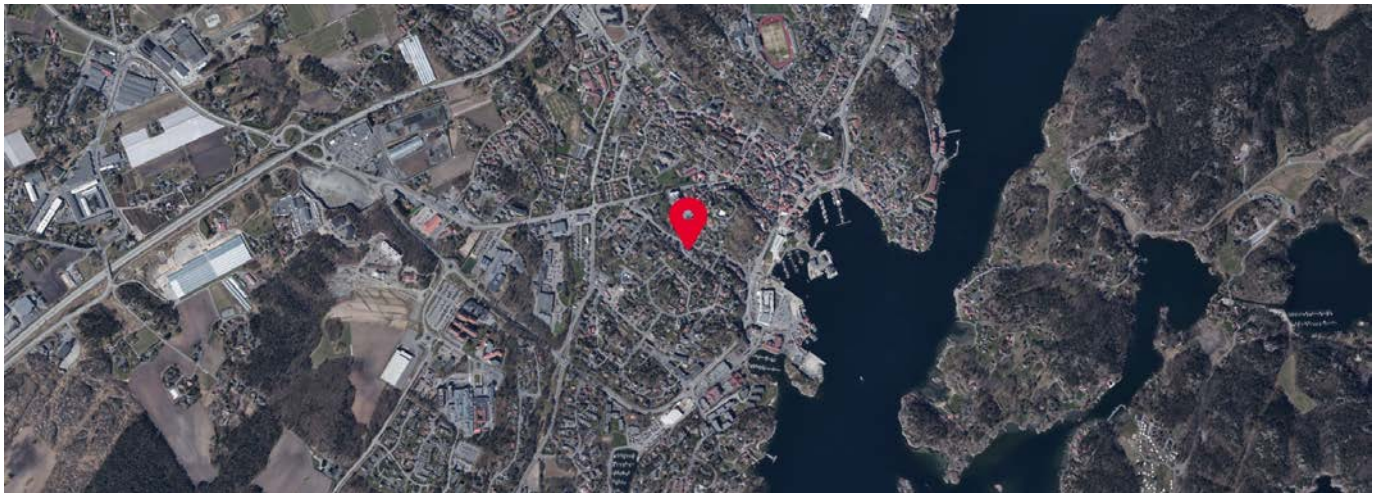
0%

53%

Lauvstø/Grøm  
Grimstad  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 34% | 33%   |
| Ikke gift     | 46% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 9%  | 4%    |



# **VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET**

## **JØRGEN BANGSGATE 11,**

## **GNR. 200, BNR. 752 I GRIMSTAD**

### **§ 1**

#### **NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL**

Eierseksjonssameiet Jørgen Bangsgate 11 (heretter sameiet) har forretningskontor i Grimstad

Sameiet består av 8 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 23.01.2012.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr 200 bnr 752 i Grimstad kommune, med fellesanlegg av enhver art.

### **§ 2**

#### **ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT**

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Ubebygget grunn er fellesareal. Areal med enerett til bruk for seksjoner skal fremgå av seksjoneringstegning.

Plass for søppelopsamling og postkasser etableres, vedlikeholdes og forvaltes av styret.

### **§ 3**

#### **FELLESUTGIFTER**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Sameierne har lovbestemt gjensidig panterett i en seksjon for krav mot vedkommende sameier som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet, svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

#### **§ 4**

##### **VEDLIKEHOLD**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassinger og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer anlegg og utstyr, herunder trappeganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Dette omfatter også snømåking.

#### **§ 5**

##### **VEDLIKEHOLDSFOND**

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

#### **§ 6**

##### **REGISTRERING AV SAMEIERE**

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

#### **§ 7**

##### **STYRET**

Styret skal bestå av 3 personer, herunder juridiske personer. En leder, og to styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt med alminnelig flertall for to år om gangen og kan gjenvelges. Styremedlemmer velges for ett år om gangen og kan gjenvelges. Andre bestemmelser kan vedtektsfestes.

#### **§ 8**

##### **STYRETS KOMPETANSE**

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styrets leder sammen med ett styremedlem forplikter sameiet i felles anliggender og tegner sameiets navn.

#### **§ 9**

##### **OM STYREMØTET**

Styreleder skal sørge for at det holdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **§ 10 OM SAMEIERMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april.. Ekstraordinært sameiermøte skal 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.

Hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet framgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## **§ 11 INNKALLING TIL SAMEIERMØTET**

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller etter vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

## § 12

### SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Budsjett for etterfølgende år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## § 13

### MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til resekksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall.
- 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 fellesutgiftene.

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

## § 14

### REGNSKAP OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedelers flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## **§ 15**

### **MISLIGHOLD**

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

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

## **§ 16**

### **FRAVIKELSE**

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

## **§ 17**

### **BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret. Parabol kan monteres.

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

## **§ 18**

### **ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### § 19

#### **HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE**

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning av slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### § 20

#### **FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER.**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

### § 21

#### **DYREHOLD**

Vanlig husdyrhold er i utgangspunktet tillatt. Seksjonseiere må imidlertid underskrive erklæring om husdyrhold.

Grimstad, Januar 2012

Vedtektene vedtas herved av sameiet

Grimstad 28. November 2013

\_\_\_\_\_

for snr. 1

\_\_\_\_\_

for snr. 5

\_\_\_\_\_

for snr. 2

\_\_\_\_\_

for snr. 6

\_\_\_\_\_

for snr. 3

\_\_\_\_\_

for snr. 7

\_\_\_\_\_

for snr. 4

\_\_\_\_\_

for snr. 8

.....

Side 6 av 6 sider.

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

**Matrikkelenhet:** Gårdsnr 200, Bruksnr 752, Seksjonsnr 3 **Kommune:** 4202 Grimstad

#### Adresse:

Veiadresse: Jørgen Bangs gate 11, gatenr 1410  
(fra bruksenhet) 4876 Grimstad  
Oppdatert: 28.09.2019

**Grunnkrets:** 206 Lauvstø  
**Valgkrets:** 1 Grimstad  
**Kirkesogn:** 5060202 Grimstad  
**Tettsted:** 3523 Grimstad

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

|                         |                   |                        |     |                           |           |
|-------------------------|-------------------|------------------------|-----|---------------------------|-----------|
| <b>Type:</b>            | Best. eierseksjon | <b>Tinglyst:</b>       | Ja  | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei       |
| <b>Bruksnavn:</b>       |                   | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     |           |
| <b>Etableringsdato:</b> | 23.01.2012        | <b>Har festegrunn:</b> | Nei | <b>Formål:</b>            | Bolig     |
| <b>Areal:</b>           |                   | <b>Skyld:</b>          |     | <b>Sameiebrøk:</b>        | 1/8       |
| <b>Arealkilde:</b>      |                   |                        |     | <b>Areal felles tomt:</b> | 791,5 kvm |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                   |                        |     |                           |           |

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

| Rolle         | Fødsels-/Org.nr. | Eier                                                    | Andel | Type           |
|---------------|------------------|---------------------------------------------------------|-------|----------------|
| Hjemmelshaver | 291294           | Henningsen Endre<br>Jørgen Bangs gate 11, 4876 Grimstad | 1/1   | Bosatt i Norge |

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type          | Dato           |            | Rolle           | Matrikkel        | Arealendring |
|---------------|----------------|------------|-----------------|------------------|--------------|
| Omnummerering | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker        | 4202/200/752     | 0,0          |
|               | Matrikkelført: | 01.01.2020 | Mottaker        | 4202/200/752/0/1 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker        | 4202/200/752/0/2 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker        | 4202/200/752/0/3 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker        | 4202/200/752/0/4 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker        | 4202/200/752/0/5 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker        | 4202/200/752/0/6 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker        | 4202/200/752/0/7 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker        | 4202/200/752/0/8 | 0,0          |
| Seksjonering  | Forretning:    | 18.01.2012 | Avgiver         | 4202/200/752     | -87,9        |
|               | Matrikkelført: | 18.01.2012 | Etablert/Endret | 4202/200/752/0/3 | 0,0          |
|               |                |            | Etablert/Endret | 4202/200/752/0/4 | 0,0          |
|               |                |            | Etablert/Endret | 4202/200/752/0/7 | 0,0          |
|               |                |            | Etablert/Endret | 4202/200/752/0/8 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker        | 4202/200/752/0/1 | 29,3         |
|               |                |            | Mottaker        | 4202/200/752/0/2 | 27,3         |
|               |                |            | Mottaker        | 4202/200/752/0/5 | 15,7         |
|               |                |            | Mottaker        | 4202/200/752/0/6 | 15,7         |
|               |                |            |                 |                  |              |

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse              | Nr    | Type  | BRA  | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|----------------------|-------|-------|------|-------------|------------|-----|----|
| Jørgen Bangs gate 11 | H0204 | Bolig | 63,0 | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                      |               |       |                    |            |
|-----------------|----------------------|---------------|-------|--------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig                | Bebygd areal: | 349,0 | Rammetillatelse:   | 14.02.2011 |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest         | BRA bolig:    | 862,0 | Igangset.till.:    | 12.08.2011 |
| Energikilde:    |                      | BRA annet:    |       | Ferdigattest:      | 04.04.2014 |
| Oppvarming:     |                      | BRA totalt:   | 862,0 | Midl. brukstil.:   |            |
| Avløp:          | Offentlig kloakk     | Har heis:     | Nei   | Tatt i bruk (GAB): | 13.01.2014 |
| Vannforsyning:  | Tilkn. off. vannverk |               |       | Antall boliger:    | 8          |
| Bygningsnr:     | 300203889            |               |       | Antall etasjer:    | 3          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| U01 |              |      | 370,0 |       | 370,0  |      |       |       |        |
| H01 | 4            |      | 240,0 |       | 240,0  |      |       |       |        |
| H02 | 4            |      | 252,0 |       | 252,0  |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Delegert vedtak**

Arkitektkontoret Sverre Halvorsen  
Kirkegaten 1B  
4878 GRIMSTAD

|                                   |            |         |
|-----------------------------------|------------|---------|
|                                   | Møtedato:  | Saksnr. |
| Delegasjonssak for teknisk utvalg | 04.04.2014 | 217/14  |

|              |                                 |              |            |
|--------------|---------------------------------|--------------|------------|
| Avgjøres av: | Enhet: Byggesaksenheten         | Arkivsaknr.: | Arkivkode: |
|              | Saksbeh.: Toril Smith Konradsen | 2010/2864    | 200/752    |

**200/752 - Jørgen Bangsgate 11 - Ferdigattest - Nybygg - H H Byggutvikling AS**

|               |                                         |                                                |
|---------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------|
| Gnr: 200      | Bnr: 752                                | Adresse: Jørgen Bangs gate 11<br>4876 Grimstad |
| Tiltakshaver: | H H Byggutvikling AS                    | Adresse : Sonaåsen 15<br>4879 Grimstad         |
| Søker:        | Arkitektkontoret<br>Sverre Halvorsen AS | Adresse: Kirkegaten 1B<br>4878 Grimstad        |
| Bygningstype: | Leilighetsbygg                          | Tiltaksart: Nybygg                             |

**Vedtak:**

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 og Byggesaksforskriften (SAK 10) § 8-1, ferdigattest for nybygg/leilighetsbygg. Ferdigattesten utstedes på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 1.4.2014 fra ansvarlig søker Arkitektkontoret Sverre Halvorsen AS.

---

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 28.10.13.

**Opplysning:**

Tiltaket, eller del av dette, må ikke tas i bruk til annet formål en det tillatelsen forutsetter, da bruksendring krever særskilt godkjenning, jfr. pbl. § 20-1.

**Klageadgang:**

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

Med hilsen

Toril Smith Konradsen  
Saksbehandler byggesaksenheten

Kai Fagervik  
Enhetsleder byggesaksenheten





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# 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.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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](https://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Jørgen Bangs gate 11  
4876 GRIMSTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Håkon Olsen

**Telefon:** 941 70 220  
**E-post:** hakon.olsen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre