



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

Martine Strand

Mobil 936 15 788
E-post martine.strand@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 690 000,-
Omkostn.: Kr 118 600,-
Total ink omk.: Kr 4 808 600,-
Felleskostn.: Kr 2 487,-
Selger: Roald Hugo Terjesen
Mette Ella Hammerborg

Terjesen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 106/116 kvm
Tomtstr.: 4676.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 19
Snr. 19
Oppdragsnr.: 1409250034

Stor toppleilighet med 3
soverom, vannbåren
varme, heis, sydvestvendt
terrasse på 74 kvm.

Nyere 4-roms selveierleilighet i toppetasjen i leilighetsbygg fra 2017. Leiligheten ligger usjenert til på enden av bygget med fin og vid utsikt, samt svært gode solforhold med sol fra morgen til sene kvelden. Fra stue er det utgang til 74 kvm. terrasse som går i vinkel rundt to sider av leiligheten. Det er heis i bygget som går fra bakkeplan eller fra garasjeanlegg. En parkeringsplass i garasjeanlegg med Easee el-bil lader som medfølger. Stor bod på 10 kvm. i kjeller. Leiligheten har god takhøyde, godt med vinduer og er lys og velholdt. God standard med bla. vannbåren varme, kjøkken med integrerte hvitevarer, flislagt bad, samt gjestetoalett, tre gode soverom og innvendig bod/teknisk rom. Kort vei til flotte turområder, samt til Morvigsanden med strand. Kvalifiserer til grønt boliglån!



Innhold

Velkommen2
Bilder4
Plantegning23
Om eiendommen26
Tilstandsrapport37
Egenerklæring52
Energiattest80
Nabolagsprofil.....86
Forbrukerinformasjon 130
Budskjema 131



Stor og god terrasse med god plass til forskjellige sittegrupper, venner og familie. Kanskje gjør dette overgangen fra hus til leilighet enklere med denne flotte terrassen.



Støleveien 46

Eiendommen ligger ca. 5 km vest for Grimstad sentrum. Leilighetsbygget ligger fint til med gode solforhold og umiddelbar nærhet til sjøen, strender, natur og flotte tuområder. Det er kort avstand til Morvikfjorden med flere offentlige badestrender, samt meget flotte tuområder i Østerhusskogen med bla. dagsturhytta.

Det er ca. 2,5 km. til Holviga barne- og ungdomsskole og ca. 5 km. til Dahlske videregående skole og Universitetet i Agder. Innenfor samme strekning er det også flere barnehager, turnhall, kunstgressbaner, friidrettshall m.m. Kort vei til bussforbindelser, samt noen få minutters kjøretur til Grimstad sentrum.

Nyere 4-roms selveierleilighet i toppetasjen i leilighetsbygg fra 2017. Leiligheten ligger usjenert til på enden av bygget med fin og vid utsikt, samt svært gode solforhold med sol fra morgen til sene kvelden. Fra stue er det utgang til 74 kvm. terrasse som går i vinkel rundt to sider av leiligheten.

Det er heis i bygget som går fra bakkeplan eller fra garasjeanlegg. En parkeringsplass i garasjeanlegg med Easee el-bil lader som medfølger. Stor bod på 10 kvm. i kjeller. Leiligheten har god takhøyde, godt med vinduer og er lys og velholdt. God standard med bla. vannbåren varme, kjøkken med integrerte hvitevarer, flislagt bad, samt gjestettoalett, tre gode soverom og innvendig bod/teknisk rom.



Terrassen på 74 kvm. er en forlengelse av leiligheten i sommerhalvåret. Usjenert og svært solrik.



Helt usjenert terrasse, uten innsyn fra noen kanter. Fra terrassen kan man vinterstid skimte Reddalskanalen.



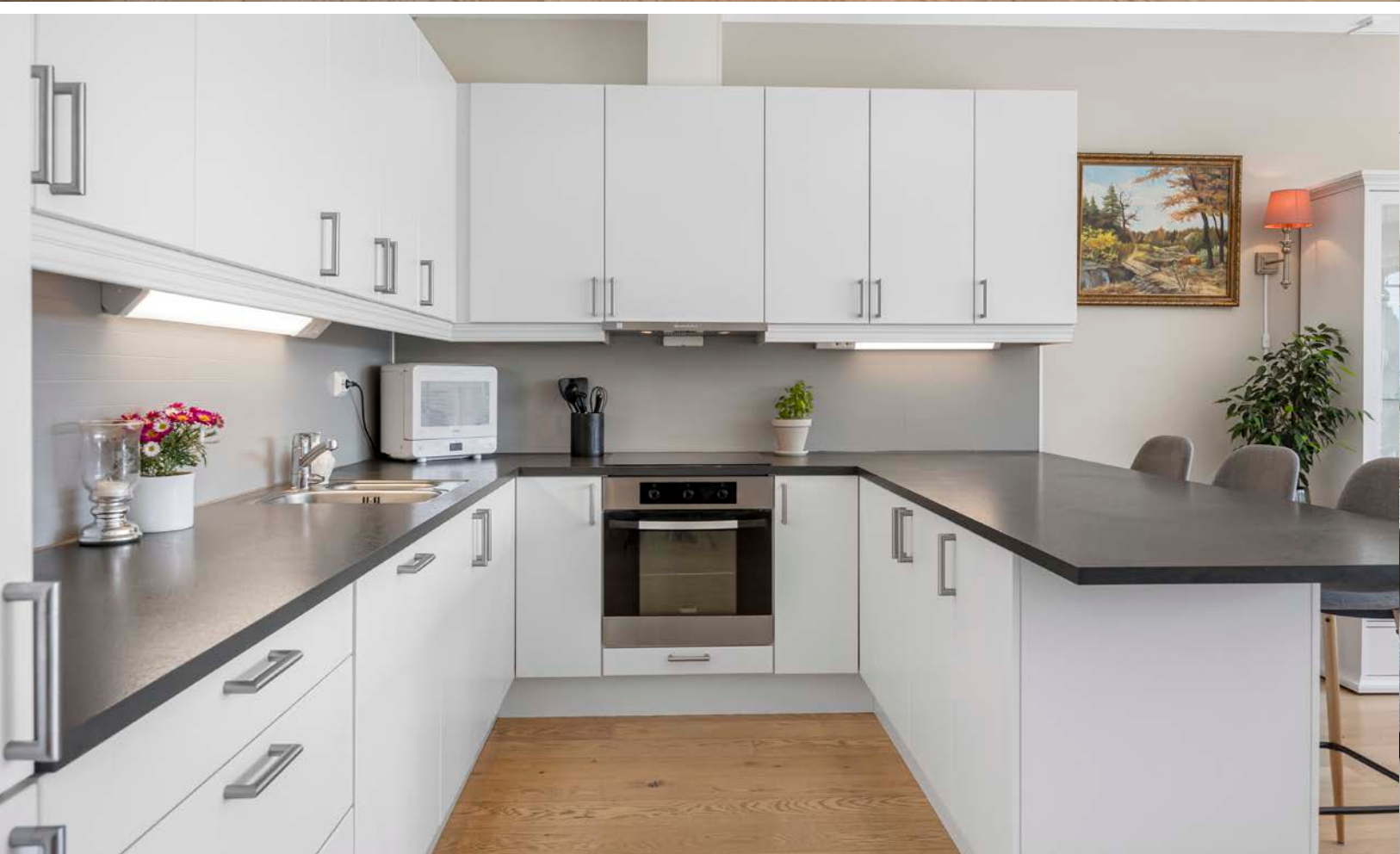
I gangen er det skyvedørsgarderobe, flislagt gulv med varme, samt downlights i tak.



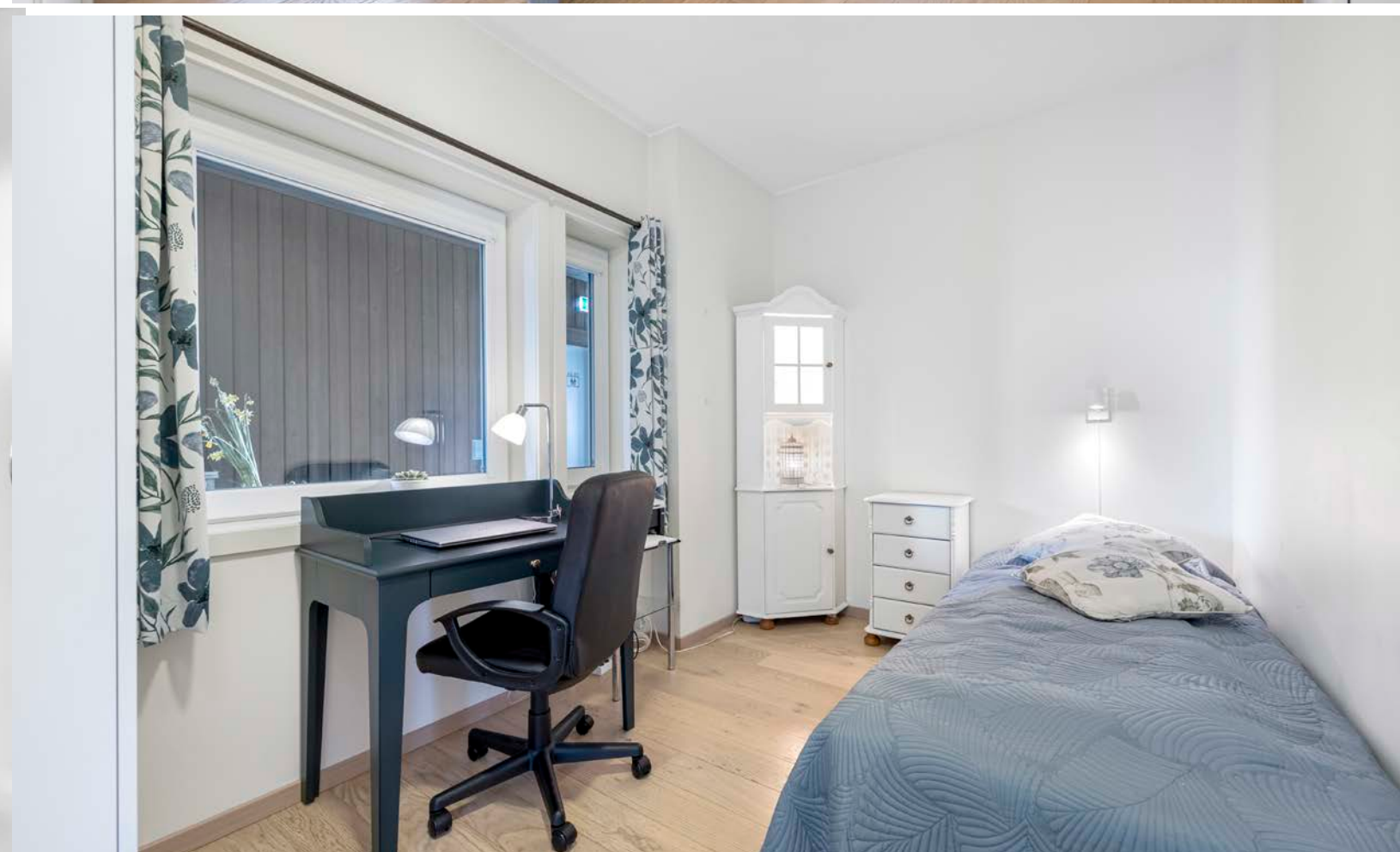
God plass til sofagruppe, samt til spisebord.
I tillegg er det kjøkkenøyløsning med plass
til stoler.

Takhøyde på ca. 2,80. Store vinduer som gir
godt med lys.





Tre gode soverom.
Garderobeskap på samtlige soverom.

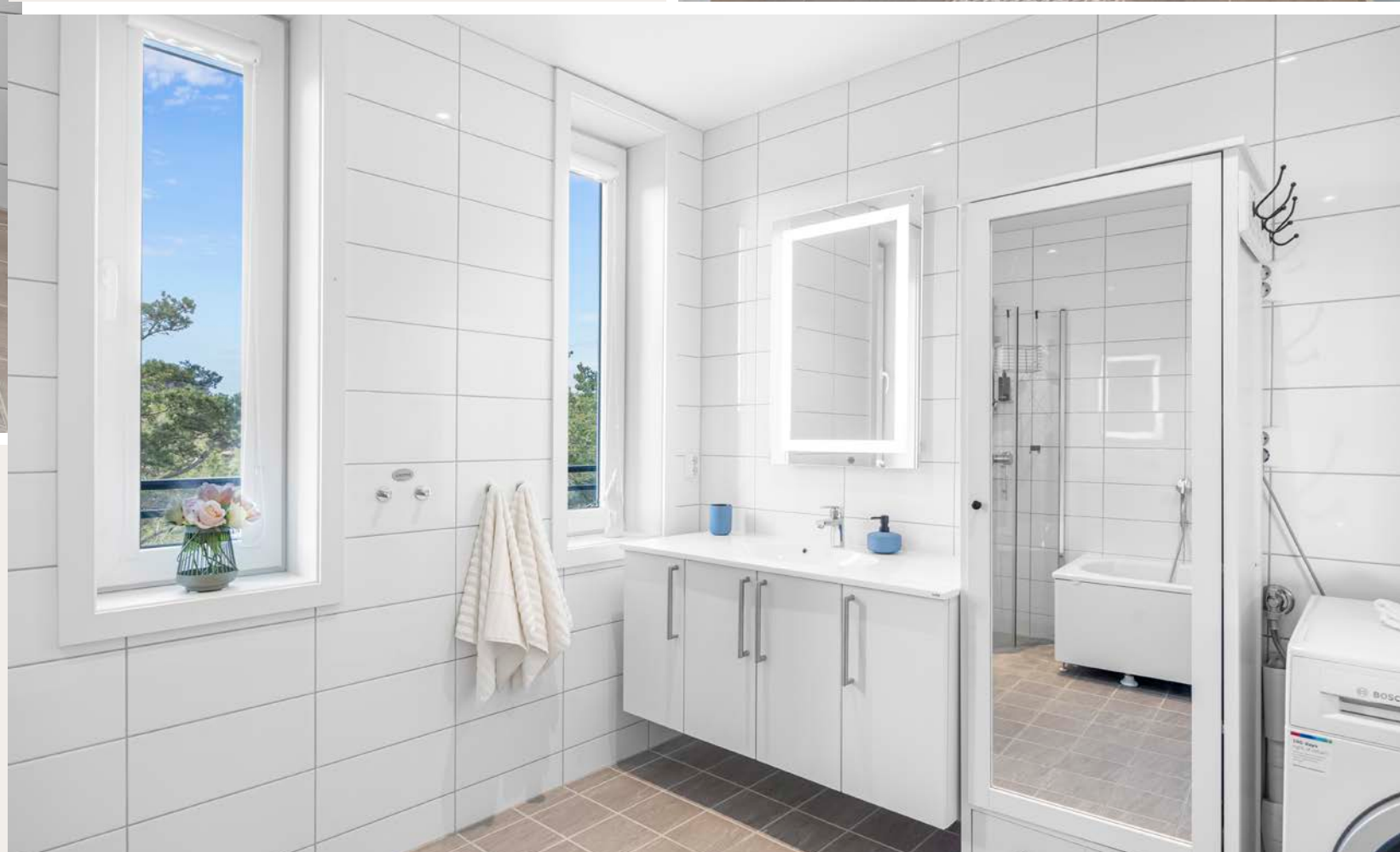




Badet er innredet med dusjnisse, badekar og vegghengt wc. Også her er det solskjerming på vinduene.



I tillegg til badet er det separat toalettrom med vegghengt wc og hvit baderomsinnredning.





Topp- og hjørneleilighet med hele 74 kvm.
med sydvestvendt terrasse i vinkel rundt
leiligheten. Totalt usjenert terrasse med
elektrisk markise, innlagt vann og god plass
til sittegrupper, solstoler, spisebord, planter
m.m.





Plantegning

4. etasje

Støleveien 46



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 106 m²
BRA - e: 10 m²
BRA totalt: 116 m²
TBA: 74 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 10 m² Sportsbod i kjeller4. etasje
BRA-i: 106 m² Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3,
Toalettrom, Bad/vaskerom,
Stue/kjøkken, Teknisk bod.

TBA fordelt på etasje

4. etasje
74 m² Terrasse.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Parkeringskjeller med tilhørende parkeringsplass, samt bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar
Ekstern bod er i tilknytning til parkeringskjeller. TBA åpent areal er Balkong mot syd og vest.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4676.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert

parkeringsplass, lekeplass m.m.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 5 km vest for Grimstad sentrum. Leilighetsbygget ligger fint til med gode solforhold og umiddelbar nærhet til sjøen, strender, natur og flotte tuområder. Det er kort avstand til Morvikfjorden med flere offentlige badestrender, samt meget flotte tuområder i Østerhusskogen med bla. dagsturhytta. Det er ca. 2,5 km. til Holviga barne- og ungdomsskole og ca. 5 km. til Dahlske videregående skole og Universitetet i Agder. Innenfor samme strekning er det også flere barnehager. Kort vei til bussforbindelser, samt noen få minutters kjøretur til Grimstad sentrum.

Adkomst

Fra Grimstad sentrum kjører man mot Støle, og man ser da leilighetsbygget på høyre side. Parkering ved bygget. Ringeklokken vil til visning være merket med AKTIV klistremerke, og leiligheten med AKTIV til salgs plakat. Velkommen!

Bebyggelsen

Nyere boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhusbebyggelse, samt dette leilighetsbygget.

Skolekrets

Holviga barne- og ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelser ute ved hovedveien.

Bygningssakkyndig

Bygningssakkyndig AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 21.03.2025 av Bygningssakkyndig AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja: Beskrivelse: Høst 2024 løsnet to fliser i dusjen. Dette ble utbedret av Mur i Sør.

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

Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse. Fukt bak fliser som løsnet, dette ble utbedret med at fliser i våtsone ble fjernet, gips og rupanel ble byttet ut. Smurt ny membran med overlapp. Lagt nye fliser.
Arbeid utført av Mur i Sør AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja - Beskrivelse: Se beskrivelse over.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja - Beskrivelse: Forrige eier opplyste at det var en reklamasjonssak mot utbygger ifm. at det forekom at vann kom opp fra kumlokk i garasje. Ble utbedret av utbygger i 2022/2023.

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

Ja - Beskrivelse: Det var skjeggkre i leilighetsbygget

i 2022. Sameiets forsikring stod for utbedring av dette. Alle leilighetene fikk installert limfeller. Det har ikke vært forekomst av skjeggkre siden dette ble utbedret.

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: Montert ekstra utebelysning og stikkontakter ved inngangsparti og på terrasse.
Montert Fujitsu General varmepumpe med kjøling.
Arbeid utført av Eskedal Elektro AS

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja - Beskrivelse: Forrige eier fikk installert Easee ladeboks ved parkeringsplass i garasjeanlegg. Ikke vært benyttet av oss, da vi ikke har el-bil.

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?
Ja - Beskrivelse Nabotomt er regulert til barnehage.

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?
Ja - Beskrivelse Forrige eier opplyste at det i 2021 ble oppdaget en mus på en terrasse i bygget. Utbygger utbedret av utbygger med ekstra musebånd osv.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i

sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
Nei Ja - her er det krysset nei, men sameiet behandlet samtlige leiligheter for skjeggkre i 2022, da det ble oppdaget i noen leiligheter, det har ikke vært noe siden da som selger er kjent med.

Fikk snudd døren inn til wc-rom, slik at døren slår utover. Utført av Rune Terjesen. Vi fikk også installert en liten baderomsinnredning på wc-rom, da det opprinnelig kun var en håndvask. Utført av Haugland VVS.

Innhold
Leilighet beliggende i toppetasjen og på enden av bygget med svært gode solforhold.

Gang, tre soverom, bad, wc-rom, teknisk rom/bod, stue og kjøkken og utgang til terrasse på 74 kvm.

I tillegg bod på ca. 10 kvm. i parkeringskjeller.

Standard
Lys og velholdt toppleilighet med takhøyde på 2,8 meter under taket. Leiligheten ligger på enden av bygget med usjenert og solrik terrasse på 74 kvm. Terrassen går i vinkel rundt to sider av leiligheten. Svært gode solforhold med sol fra tidlig morgen til solnedgang. Vannkran på terrasse.

Innvendig solskjerming i hele leiligheten. I tillegg elektrisk markise på terrasse.

Leiligheten er fra 2017 og holder normalt god standard med bla. vannbåren varme i gulv, lekkert Aubo kjøkken med alt av integrerte hvitevarer. Godt med både benke- skaplass. Flislagt bad med både badekar og dusj med innfellbare dusjdører, hvit

baderomsinnredning og speil.
I stue, kjøkken og på soverommene er det lys enstavs eikeparkett.

Godt med solskjerming i hele leiligheten.
Garderobeskap på alle soverom, i tillegg til skyvedørsgarderober i gang.

Det er de siste par årene gjort diverse oppgraderinger, se eget punkt.

En lekker og velholdt leilighet det bare å flytte rett inn i.

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:

Veggkonstruksjon
Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har stående luftet bordkledning.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Kledning på vegg og gesims er delvis malt og det er malingsdrypp i gesims og nyanseforskjell.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
- Det må påregnes normalt vedlikehold som skraping og maling av fasader.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

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
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger
- Skiftet servant og snudd døråpning til toalettrom i 2023. Rørlegger Morten Haugland.
- Det er utbedret 2 løse fliser inne i dusjsone i 2024. Utbedret ved å skifte fliser og membran i våtsone. Mur i sør AS.
- Montert ekstra utebelysning og stikkontakter på terrasse og inngangsparti. 2024. Eskedal Elektro AS.
- Montert luft til luft varmepumpe i 2023. Eskedal Elektro AS.
- Montert utvendig elektrisk markise på fasade mot sør i 2023. Scandic AS.
Dokumentasjon kan fremvises.

Modernisert/Påkostet år
2023/2024

TV/Internett/Bredbånd
Innlagt fiber. Tv/internett løsning gjennom sameiet.

Parkering
En parkeringsplass i lukket parkeringskjeller. El-bil lader av type Easee er montert og medfølger.

Ellers gjesteparkering på utsiden.

Solforhold
Leiligheten ligger sydvestvendt med svært gode solforhold med sol fra tidlig morgen til solnedgang.

Forsikringsselskap
Storebrand Skadeforsikring

Polisenummer
5919571

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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. Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på

bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Oppvarming
Det er vannbåren varme i gang, stue, kjøkken og på bad.
I tillegg er det montert varmepumpe med kjølesfunksjon til bruk sommerstid ved behov.

Energikarakter
C

Energifarge
Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 690 000

Kommunale avgifter
Kr 16 377

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr kr. 4 819,- og eiendomsskatt kr. 6 746,- Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær
Kr 1 040 574

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 4 162 295

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
106/1931

Felleskostnader inkluderer
Forsikring av bygget, strøm og vedlikehold i fellesarealer, drift av heis, tv/internett, forretningsførsel og årskontigent til boligbyggelag.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 2487

Andel fellesformue
Kr 26 262

Andel fellesformue dato
10.03.2025

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Støleveien 46

Organisasjonsnummer
819915512

Om sameiet
Sameiet består av 22 eierseksjoner.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

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

Dyrehold
Iht. ordensregler:
Kjæledyr er tillatt etter følgende regler.
- Reptiler, slanger og rotter er ikke tillat.
- Støyende dyr er ikke tillatt (eks bjeffende hund – papegøye).
- Gullfisk og innekatt er tillatt.
Alle er pliktige å rydde etter sitt dyr. Ved lufting (hund) skal dyret holdes i bånd

Beboernes forpliktelser og dugnader
Iht ordensreger:
Vask av fellesarealer blir utført av beboerne i sameiet.
Utføres iht vaskeliste for Sameiet.

Det gjennomføres også dugnad for fellesområde.

Forretningsfører

Forretningsfører
Arendal Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 79, bruksnummer 19, seksjonsnummer 19 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:

4202/79/19/19:
08.05.1917 - Dokumentnr: 901718 - Utskifting
Overført fra: Knr:4202 Gnr:79 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1921 - Dokumentnr: 900099 - Elektriske kraftlinjer
Avståelse av grunnrettigheter til Aust-Agder kraftverk.
Overført fra: Knr:4202 Gnr:79 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1969 - Dokumentnr: 2790 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:4202 Gnr:79 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1976 - Dokumentnr: 3123 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:4202 Gnr:79 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2003 - Dokumentnr: 6273 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: AGDER ENERGI NETT AS
Overført fra: Knr:4202 Gnr:79 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2016 - Dokumentnr: 848159 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Rettigheter og plikter ved oppsetting av nettstasjon
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om beplanting
Overført fra: Knr:4202 Gnr:79 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2016 - Dokumentnr: 848176 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Rettigheter og plikter ved erverv av jordkabel
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4202 Gnr:79 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2017 - Dokumentnr: 948527 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 19
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 106/1931

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest foreligger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
15.11.2017.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.
Stikkvei inn til leilighetsbygget er privat og sameiet har brøyteavtale.

Det er installert vannmåler.

Regulerings- og arealplaner
Leilighetsbygget ligger i område som er regulert til 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse, 1610 - Lekeplass, 2011 - Kjøreveg, 2015 - Gang- sykkelveg, 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl., 3040 - Friområde.
Gjeldende reguleringsplan: Detaljplan for Støle lokalsenter. Ikrafttreddesdato: 14.02.2017.
Planident: 394.

Det opplyses at nabotomten er regulert til barnehageformål.
Se vedlagte reguleringsbestemmelser.

Gjeldende kommuneplan: 2019-2031 vedtatt 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.

Iht. ordensregler:
Framleie må godkjennes av styret. Eierne plikter seg til å gjøre leietageren kjent med Sameiets regler.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

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
Etter avtale.

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. 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.

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
4 690 000 (Prisantydning)
Omkostninger
117 250 (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))
118 600 (Omkostninger totalt)
129 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
132 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 808 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 819 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 822 300 (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 118 600

Betalingsbetingelser
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 deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 800 Garantipremie/utleggsgebyr
- 18 750 Markedspakke
- 6 950 Oppgjørsvederlag
- 4 389 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 10 900 Tilretteleggingsgebyr
- 1 950 Visninger per stk. (5 stk. inkludert)
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 575 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 103 019

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Martine Strand
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
martine.strand@aktiv.no
Tlf: 936 15 788

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2
4836 Arendal
Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato

02.05.2025



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Støleveien 46, 4887 GRIMSTAD
- GRIMSTAD kommune
- gnr. 79, bnr. 19, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 21.03.2025	Rapportdato: 24.03.2025	Oppdragsnr.: 20322-1195	Referansenummer: FY1049
Autorisert foretak: Bjørnholm Takst AS	Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Bjørnholm	Vår ref: Kenneth Bjørnholm	



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

Norsk takst

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



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

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

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

Bjørnholm Takst AS

Rapportansvarlig



Kenneth Bjørnholm
Uavhengig Takstingeniør
kenneth.bjornholm@gmail.com
934 36 456



Støleveien 46, 4887 GRIMSTAD
Gnr 79 - Bnr 19
4202 GRIMSTAD

Bjørnholm Takst AS
Dvergsneslia 10
4639 KRISTIANSAND S



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Flott leilighet i 4 etasje i leilighetskompleks med heis og parkering i parkeringskjeller beliggende på Støle i Grimstad kommune. Leilighet fremstår som godt vedlikeholdt med god planløsning. og lite aldersslitasje. Stor terrasse med adkomst fra stue/kjøkken.

Det henvises forøvrig til rapportens punkter og avsnitt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

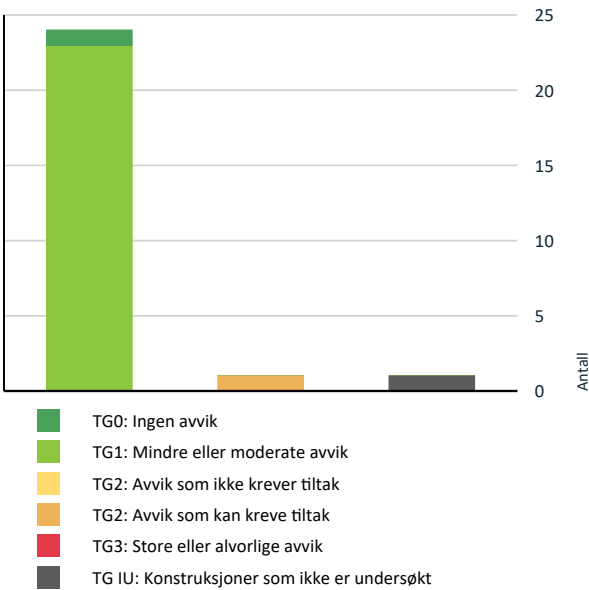
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger:

- Døråpning til toalett er snudd ut i gang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2017

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard i henhold til byggeår.

Vedlikehold
Opplysninger gitt av eier:

- Skiftet servant og snudd døråpning til toalettrom i 2023. Rørlegger Morten Haugland.
- Det er utbedret 2 løse fliser inne i dusjsone i 2024. Utbedret ved å skifte fliser og membran i våtsone. Mur i sør AS.
- Montert ekstra utebelysning og stikkontakter på terrasse og inngangsparti. 2024. Eskedal Elektro AS.
- Montert luft til luft varmepumpe i 2023. Eskedal Elektro AS.
- Montert utvendig elektrisk markise på fasade mot sør i 2023. Scandic AS.

- Kjente feil og mangler:
- Det er utbedret 2 løse fliser inne i dusjsone i 2024. Mur i sør AS.
 - Det er i sameiet regi utført tiltak mot skjeggkre i 2022.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med takpapp fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har stående luftet bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning på vegg og gesims er delvis malt og det er malingsdrypp i gesims og nyanseforskjell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må påregnes normalt vedlikehold som skraping og maling av fasader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon, ingen inspeksjonsmulighet.

Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betongdekke på del mot syd, terrassebord mot vest. Ukjent underliggende tekking fra byggeår.

INNSENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM



Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Bad/vaskerom. Det er flis på gulv med vannbåren varme i mursåle. Det er flis på vegg. Det er malt tak. Det er baderomsinnredning med nedfelt gulv og fall ned mot sluk. Det er vegghengt klosett. Det er frittstående badekar. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg og spalte for til luft under dør.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 38 mm pluss oppkant dør.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Spalte under dør for tilluft.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke funnet hensiktsmessig å foreta hulltaking. Vegger i dusjsone helt bort mot badekar ble fjernet og tilliggende konstruksjon avdekket så sent som i mot slutten av 2024. Arbeid ble utført av Mur i Sør AS.

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

4 ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Flis på gulv. Det er flis på gul og malte plater på vegg og i tak. Det er vegghengt klosett. Det er servant. Det er avtrekk via balansert ventilasjon. Det er spalte for til luft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap. Stoppekran i skap. Drensrør til gulv med sluk. Kursoversikt.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon tilkoblet avtrekk varmepumpe.

Varmtvannstank

Varmtvannsbeholder i teknisk bod tilkoblet avtrekk varmepumpe til varmtvann og gulvvarme i boenhet.

Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra Fujitsu.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vannbåren varme



Tilstandsrapport

Vannbåren varme i stue/kjøkken, entre samt bad/vaskerom. Styres med trådløs termostat.

Elektrisk anlegg

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

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

400 volts elektrisk anlegg med 12 automatsikringer i sikringsskap i teknisk bod.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Undertegnede har ikke spesialkompetanse på el-anlegg og på generelt grunnlag er det å anbefale en gjennomgang av elektrisk anlegg.

Branntekniske forhold

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

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

Sentral brannvarslingsanlegg med sprinkleranlegg i tak i alle rom. 6 kg brannslukkingsapparat på soverom.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

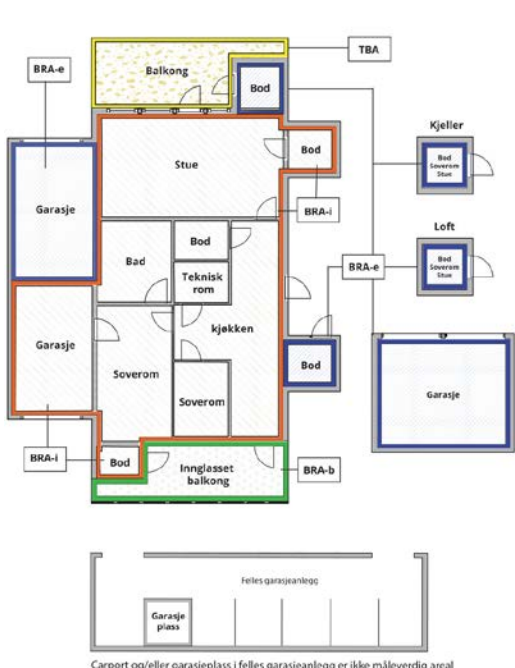
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 etasje	106	10		116	74
SUM	106	10			74
SUM BRA	116				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Teknisk bod	Sportsbod i kjeller	

Kommentar

Ekstern bod er i tilknytning til parkeringskjeller. TBA åpent areal er Balkong mot syd og vest.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger:
- Døråpning til toalett er snudd ut i gang.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Håndverkertjenesten:
- Skiftet servant og snudd døråpning til toalettrom i 2023. Rørlegger Morten Haugland.
- Det er utbedret 2 løse fliser inne i dusjsone i 2024. Utbedret ved å skifte fliser og membran i våtsone. Mur i sør AS.
- Montert ekstra utebelysning og stikkontakter på terrasse og inngangsparti. 2024. Eskedal Elektro AS.
- Montert luft til luft varmepumpe i 2023. Eskedal Elektro AS.
- Montert utvendig elektrisk markise på fasade mot sør i 2023. Scandic AS.
Dokumentasjon kan fremvises.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	103	13

Kommentar

Boligbygg med flere boenheterS-rom er teknisk bod i leilighet og ekstern bod i parkeringskjeller.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2025	Kenneth Bjørnholm	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	79	19		19	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Støleveien 46							
Hjemmelshaver							
Terjesen Mette Ella Hammerborg, Terjesen Roald Hugo							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 4 etasje i leilighetskompleks på Støle i Grimstad kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 200 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Målebrev			Gjennomgått		Nei
Bruktillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	
2	24.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FY1049>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Arendal

Oppdragsnr.

1409250034

Selger 1 navn

Roald Hugo Terjesen

Gateadresse

Støleveien 46

Poststed

GRIMSTAD

Postnr

4887

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Storebrand

Polise/avtalendr.

5919571

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

Høst 2024 løsnet to fliser i dusjen. Dette ble utbedret av Mur i Sør.

Initialer selger: RHT

1

Document reference: 1409250034

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fukt bak fliser som løsnet, dette ble utbedret med at fliser i våtsone ble fjernet, gips og rupanel ble byttet ut. Smurt ny membran med overlapp. Lagt nye fliser.

Arbeid utført av

Mur i Sør AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Se beskrivelse over.

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

Nei

5

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Forrige eier opplyste at det var en reklamasjonssak mot utbygger ifm. at det forekom at vann kom opp fra kumlokk i garasje. Ble utbedret av utbygger i 2022/2023.

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 skjevgkre i boligen?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det var skjevgkre i leilighetsbygget i 2022. Sameiets forsikring stod for utbedring av dette. Alle leilighetene fikk installert limfeller. Det har ikke vært forekomst av skjevgkre siden dette ble utbedret.

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

Montert ekstra utebelysning og stikkontakter ved inngangsparti og på terrasse. Montert Fujitsu General varmepumpe med kjøling.

Arbeid utført av

Eskedal Elektro 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

Forrige eier fikk installert Easee ladeboks ved parkeringsplass i garasjeanlegg. Ikke vært benyttet av oss, da vi ikke har el-bil.

Initialer selger: RHT

2

Document reference: 1409250034

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

Nei

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

Beskrivelse

Nabotomt er regulert til barnehage.

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

Beskrivelse

Forrige eier opplyste at det i 2021 ble oppdaget en mus på en terrasse. Utbygger utbedret av utbygger med ekstra musebånd osv.

28

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

☒

Nei

☐

Ja

Document reference: 1409250034

Tilleggskommentar

Fikk snudd døren inn til wc-rom, slik at døren slår utover. Utført av Rune Terjesen. Vi fikk også installert en liten baderomsinnredning på wc-rom, da det opprinnelig kun var en håndvask. Utført av Haugland VVS.

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 næringseiendom

• 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 overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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: 1409250034

Initialer selger: RHT

4

55

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roald Hugo Terjesen	ecab05b42be23f1df83e405 aea788146fcb82324	18.03.2025 14:51:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409250034

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET STØLEVEIEN 46

1.
Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Støleveien 46.

seksjonsnr.	Sameiebrøk	Adresse
1	90/1931	Støleveien 46- 1F
2	80/1931	Støleveien 46- 1E
3	80/1931	Støleveien 46- 1D
4	80/1931	Støleveien 46- 1C
5	85/1931	Støleveien 46- 1B
6	90/1931	Støleveien 46- 1A
7	90/1931	Støleveien 46- 2F
8	80/1931	Støleveien 46- 2E
9	80/1931	Støleveien 46- 2D
10	85/1931	Støleveien 46- 2C
11	80/1931	Støleveien 46- 2B
12	90/1931	Støleveien 46- 2A
13	90/1931	Støleveien 46- 3F
14	80/1931	Støleveien 46- 3E
15	80/1931	Støleveien 46- 3D
16	80/1931	Støleveien 46- 3C
17	80/1931	Støleveien 46- 3B
18	90/1931	Støleveien 46- 3A
19	106/1931	Støleveien 46- 4D
20	102/1931	Støleveien 46- 4C
21	102/1931	Støleveien 46- 4B
22	106/1931	Støleveien 46- 4A
23	5/1931	p-plass / NÆRING
Sum	1931	

2.

Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr.79 bnr.19 i Grimstad kommune (kommunennummer 0904) ligger i sameie mellom de 22 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i.

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

3.

Rettslig rådighet over seksjonen

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

4.

Bruken av bruksenheten og fellesarealer

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

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

Se gjeldende husordensregler.

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

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

Sameiet fordeler bruk av HC plasser etter behov / avtale.

El-bil og ladebare hybrider: En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge lade punkt i garasje. Lade punkt bekostes av seksjonseier. Dokumentasjon fra godkjent installatør må leveres styret. Strøm til lading dekkes av den enkelte sameier.

5.

Vedlikehold og påkostninger

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

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

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

6.

Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

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

Alle felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene. Alle inntekter/ erstatninger fordeles etter sameiebrøkene.

For sameieren felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier med sin bruksenhet.

Sameiers ansvar: Sameierne skal selv sørge for forsvarlig vedlikehold av sine leiligheter. Med vedlikehold menes all oppussing, istandsettelse, fornyelse av maling inkludert balkong, innvendig rekkverkshøyde, tapet, dører (inkl. egen inngangsdør, balkongdør), vinduer, vegg, gulv, himlingsplater, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetenes apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehørklosetter med skåler og spylekasser, samt istandsettelse og oppsteking av vann og avløpsrør til og fra egen vannlås.

7.

Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

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

8.

Sameiermøter

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Deltakere i sameiermøtet er samtlige sameiere eller deres fullmektig.

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

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

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

Styret har ansvaret for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

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

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

Det ordinære sameiermøtet skal:

- 1) Behandle styrets årsberetning,
- 2) Behandle og eventuelt godkjenne sameiets regnskap,
- 3) Fastsette budsjett for kommende år,
- 4) Velge styreleder når lederen er på valg,
- 5) Velge styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg,
- 6) Velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
- 7) Behandle forslag fra styret,
- 8) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen. Sameiermøtet ledes av møte leder som velges av sameiermøtet.

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

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

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

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

9. Styret

Styret skal bestå av 3 medlemmer + 2 vara. Styrets leder velges av det ordinære sameiermøtet.

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

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

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

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

10.

Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for at regnskapsførsel blir ført etter regnskapslovens bestemmelser og ha godkjent revisor.

11.

Mislighold

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET STØLEVEIEN 46

Revidert: Årsmøte 25. April 2024

1. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene om husorden blir fulgt.
2. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre unødvendig. Snekring, boring og lignende er ikke tillatt på bevegelige helligdager og mellom lørdag kl 1800 til mandag kl 0800, samt øvrige hverdager mellom kl 2100 og kl 0800. Det skal være ro og orden i og utenfor mellom kl 2300 og kl 0700. Hobby eller næringsvirksomhet som avgir sjenerende støy og lukt er ikke tillatt. Røyking i trappeoppgang, parkeringskjeller og heis er forbudt.
3. Private gjenstander må ikke settes i korridorer, trappeoppganger og andre fellesrom. Rømningsveier må ikke tildekkes slik at gjennomgang ved brann hindres. Sykler plasseres i sykkelstativ ute eller i egen bod eller leilighet. Korridorer, trapper skal ikke benyttes som oppholdsplass og lekeplass. Heisen må ikke brukes unødig. Barn skal ikke bruke heisen uten tilsyn av voksne. Dører skal holdes låst døgnet rundt.
4. Terrassene kan brukes til lufting og tørking av tøy, men må henges slik at det er minst mulig synlig fra utsiden. Terrassene må feies/ vaskes slik at det ikke sjenerer naboene. Montering av utvendige antenner er ikke tillatt. Beboeren(e) er selv ansvarlig for å hindre at avløp fra terrasse tetter seg. Det vil bli lagt restriksjoner på installasjon av markiser. Konferer med styret før eventuelt bestilling. Terrassevegger tillates ikke tildekket, dekorert eller malt i andre farger enn opprinnelig. Ved grilling på terrasse/balkong er det kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill. Kullgrill tillates ikke på grunn av røykutvikling og brannfare. Gassbeholdere må oppbevares i samsvar med gjeldende forskrifter og kan derfor ikke lagres i kjellerbod.
5. Vask av fellesarealer blir utført av beboerne i sameiet. Utføres iht. vaskeliste for Sameiet.
6. Renovasjon. Det er kildesortering i Grimstad Kommune. All søppel bringes til utvendig avfallsstasjon og fordeles i rette containere. Tillates kun husholdningsavfall, alt annet skal ikke kastes her, men kjøres til Østerhus avfalls mottak.
7. Framleie må godkjennes av styret. Eieren plikter seg til å gjøre leietageren kjent med Sameiets regler.
8. Kjæledyr er tillatt etter følgende regler.

- Reptiler, slanger og rotter er ikke tillatt.
- Støyende dyr er ikke tillatt (eks bjeffende hund – papegøye).
- Gullfisk og innefatt er tillatt.

Alle er pliktige å rydde etter sitt dyr. Ved lufting (hund) skal dyret holdes i bånd

9. Av hensyn til rotteplager, er det ikke tillatt å sette ut mat til “herreløse” dyr på sameiets område.
10. Beboerne må rette seg etter anvisninger når det gjelder orden i fellesrom og andre utearealer.
11. Parkeringsplass ute skal kun benyttes av sameiets eiere og deres besøkende. Overtredelse medfører borttauing/fjerning på eiers regning. Tillates ikke som oppbevaringsplass av:

- Campingvogner
- Bobiler
- Biler uten reg. nummer
- Båtopplagring
- Skrot og søppel

Det samme gjelder sameiets fellesarealer.

Bil på tomgang skal ikke stå over lengre tid til unødig sjenanse

Vis hensyn

Vær alle med på å holde det pent, rent og ryddig på sameiets område.

Sameiet Støleveien 46

Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte. Innkallingen inneholder fullmakt, sakliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Torsdag 24.04.2025 kl. 17:00
Sted: v/ inngang til garasje i sameiet

Hilsen styret i
Sameiet Støleveien 46.



FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):.....

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet Støleveien 46 torsdag 24.04.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på årsmøte. Framleietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

1. **Konstituering**

- 1.1 **Valg av møteleder**
- 1.2 **Valg av sekretær**
- 1.3 **Valg av protokollvitne**
- 1.4 **Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter**
- 1.5 **Godkjenning av innkalling**
- 1.6 **Godkjenning av saksliste**

2. **Årsmelding 2024**

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. **Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning**

Se eget vedlegg.

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

4. **Budsjett 2025**

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. **Godtgjørelse til styret**

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til 35 000, som fordeles internt i styret. 15 000 tas ut i gavekort.

6. **Valg til styret**

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har i året som har gått bestått av:

Styreleder, Robert Krzyzanowski
Styremedlem, Bjørg Jorunn Sundal
Styremedlem, Andreas Kolflaath Auen
Varamedlem, Sigita Davidoniene
Varamedlem, Marit Vrålstad

Robert Krzyzanowski og Sigita Davidoniene er på valg.

Andreas Kolflaath Auen går ut av styret pga flytting.

6.1 **Valg av styreleder for to år**

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås: Robert Krzyzanowski

6.2 **Valg av styremedlem for to år**

6.3 **Valg av varamedlemmer for ett år**

Orientering fra styret etter årsmøtet

Etter møtet ønsker styret å orientere/diskutere følgende saker:

- Oversikt av styrejobb i 2024
- Brann øvelser
- Funksjon av styreleder i blokka
- Oversikt av økonomi i 2024
- Nødvendig vedlikehold og reparasjoner
- Forslag til innkjøp og modernisering
- Økning av sparing. Justering av fellesutgifter
- Eventuell

Årsmelding for Sameiet Støleveien 46 for året 2024

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Robert Krzyzanowski, Støleveien 46
Styremedlem, Bjørg Jorunn Sundal, Støleveien 46
Styremedlem, Andreas Kolflaath Auen, Støleveien 46
Vamedlem, Sigita Davidoniene, Støleveien 46
Vamedlem, Marit Vrålstad, Støleveien 46

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Revisjon: PWC

Årsregnskapet:

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 60 009,- i 2023 til kr 21 481,- i 2024.
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 477 622,- som fremgår av årsregnskapet.

Styret i Sameiet Støleveien 46

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024				
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		544 044	523 409	544 044
Andre innbetalinger	1	2 000	3 000	0
Sum inntekter		546 044	526 409	544 044
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	69 312	60 288	64 238
Revisjonshonorar	3	10 000	9 500	9 975
Årskontigent boligbyggelag		8 360	6 600	8 360
Forretningsførerhonorar bbl		49 698	46 890	49 700
Kommunale avgifter		64 810	59 513	65 500
T v og internett utgifter		120 690	115 063	122 000
Forsikring		47 343	41 440	40 800
Vedlikehold	4	70 541	74 648	90 000
Elektrisk energi		29 334	33 998	38 000
Andre driftskostnader	5	71 019	30 791	65 471
Sum driftskostnader		541 108	478 732	554 044
Driftsresultat		4 936	47 677	-10 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		16 545	12 331	10 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-16 545	-12 331	-10 000
Arsresultat		21 481	60 009	0
Overført opptjent egenkapital		21 481	60 009	0
Sum disponert		21 481	60 009	0

Balanse		
	Note	
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader		500
Andre fordringer		189 432
Innestå ende på driftskonto		311 192
Sum omløpsmidler		501 123
SUM EIENDELER		501 123

Balance

	Note	Balance 31.12.24	Balance 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	6	477 622	456 142
Sum egenkapital		477 622	456 142
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 122	2 113
Leverandørgjeld		5 500	13 918
Skyldig off. avgifter		1 100	1 269
Annen kortsiktig gjeld		7 779	12 092
Sum kortsiktig gjeld		23 501	29 392
Sum gjeld		23 501	29 392
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		501 123	485 533

Sameiet Støleveien 46

Grimstad, 25. mars 2025

Robert Krzyzanowski
Styreleder

Bjørg Jorunn Sundal
Styremedlem

Andreas Kolflaath Auen
Styremedlem

Noter Sameiet Støleveien 46

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet dette år er satt opp under denne forutsetningen. Det foreligger ett vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nærmere ved kjøp av leilighet

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter. På denne siden presenteres sameiets tilhørende noter

Note 1 - Andre innbetalinger

	2024	2023
3601 Leieinntekter p-plasser	500	0
3604 Ekstra innbet	1 500	3 000
Sum	2 000	3 000

Eierskiftegebyrer.

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5120 Ekstrahjelp	27 600	19 700
5300 Styrehonorar	20 000	20 000
5302 Gavekort utbetalt som styrehonorar	15 000	14 990
5400 Arbeidsgiveravgift	6 712	5 598
Sum	69 312	60 288

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	10 000	9 500
Sum	10 000	9 500

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold Bygg	37 969	11 101
6602 Vedlikehold Elektro	11 250	1 738
6604 Vedlikehold Utvendig	6 537	22 291
6605 Vedlikehold Heis	14 785	39 518
Sum	70 541	74 648

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er ikke foretatt noen avsetning i regnskapet for jevnlig maling eller for midre forefallende arbeid.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	0	188
6619 Andre driftskostnader	499	98
6620 Snørydding	32 250	7 000
6621 Alarmkostnader	34 874	17 665
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	2 267
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 396	3 574
Sum	71 019	30 791

Note 6 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	456 142	396 133
Årets resultat	21 481	60 009
Sum egenkapital 31.12	477 622	456 142

Resultat og balanse med noter for Sameiet Støleveien 46.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Støleveien 46

Styreleder	Robert Krzyzanowski (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Andreas Kolflaath Auen (sign.)	29.03.2025
Styremedlem	Bjørg Jorunn Sundal (sign.)	28.03.2025



Til årsmøtet i Sameiet Støleveien 46

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Støleveien 46 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den



enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Arendal, 25. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Aarli, Torbjørn	BANKID	2025-04-07 21:09

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Budsjett

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	544 044	523 409	544 044	544 044
Andre driftsinntekter	2 000	3 000	0	0
Sum inntekter	546 044	526 409	544 044	544 044
Driftskostnader				
Lønnskostnader	69 312	60 288	64 238	64 238
Revisjonshonorar	10 000	9 500	9 975	10 950
Årskontigent boligbyggelag	8 360	6 600	8 360	8 360
Forretningsførerhonorar bbl	49 698	46 890	49 700	52 688
Kommunale avgifter	64 810	59 513	65 500	68 000
Kabel-tv	120 690	115 063	122 000	126 750
Forsikring	47 343	41 440	40 800	48 244
Vedlikehold	70 541	74 648	90 000	75 000
Elektrisk energi	29 334	33 998	38 000	38 000
Andre driftskostnader	71 019	30 791	65 471	63 814
Sum driftskostnader	541 108	478 732	554 044	556 044
Driftsresultat	4 936	47 677	-10 000	-12 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	16 545	12 331	10 000	12 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	16 545	12 331	10 000	12 000
Årsresultat	21 481	60 009	0	0
Overført til/fra opptjent egenkapital	21 481	60 009	0	0
Sum disponert	21 481	60 009	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Robert Krzyzanowski
Styreleder

Björg Jorunn Sundal
Styremedlem

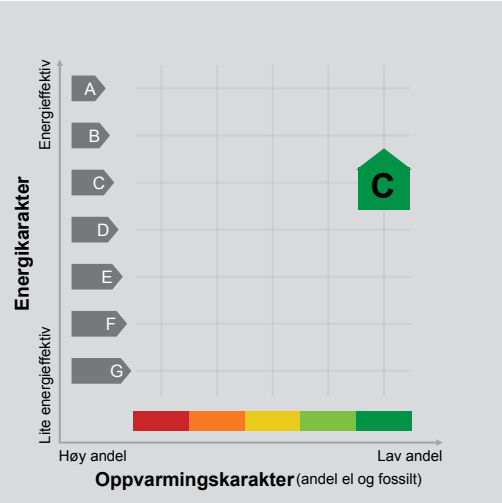
Andreas Kolflaath Auen
Styremedlem

Sameiet Støleveien 46

ENERGIATTEST



Adresse	Støleveien 46
Postnummer	4887
Sted	GRIMSTAD
Kommunenavn	Grimstad
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	19
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300590687
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	Energiattest-2025-113508
Dato	01.05.2025



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Slå el.apparater helt av

- Luft kort og effektivt
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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
Byggear	2017
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	116
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>)

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 paking på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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.

Nabolagsprofil

Støleveien 46

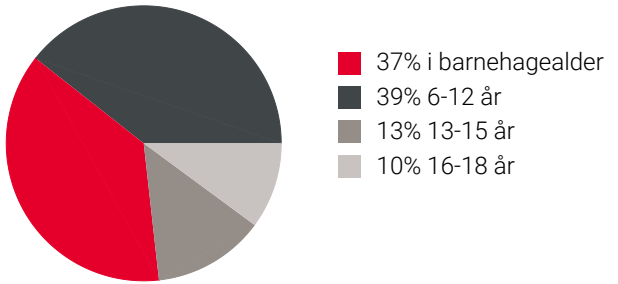
Offentlig transport

🚏 Støleveien	7 min 🚶
Linje 140	0.5 km
🚏 Rise stasjon	20 min 🚶
Linje R50	21.5 km
✈️ Kristiansand Kjevik	33 min 🚶

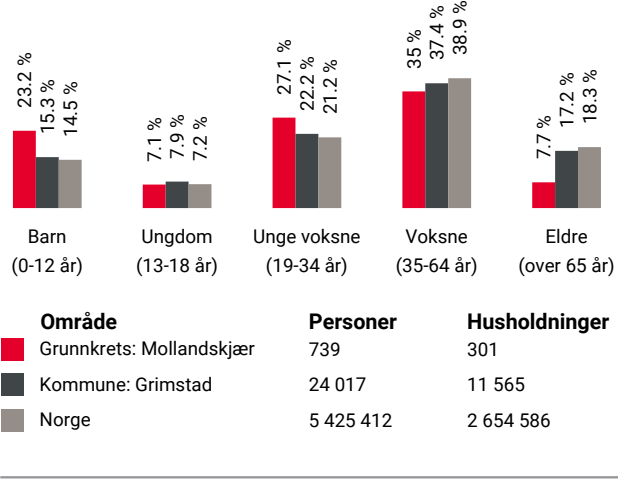
Skoler

Holviga barneskole (1-7 kl.)	4 min 🚶
438 elever, 22 klasser	2.5 km
Holviga ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min 🚶
167 elever, 9 klasser	2.5 km
Dahlske videregående skole	5 min 🚶
700 elever, 36 klasser	4.5 km
Drottningsborg videregående skole	12 min 🚶
200 elever, 7 klasser	10.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

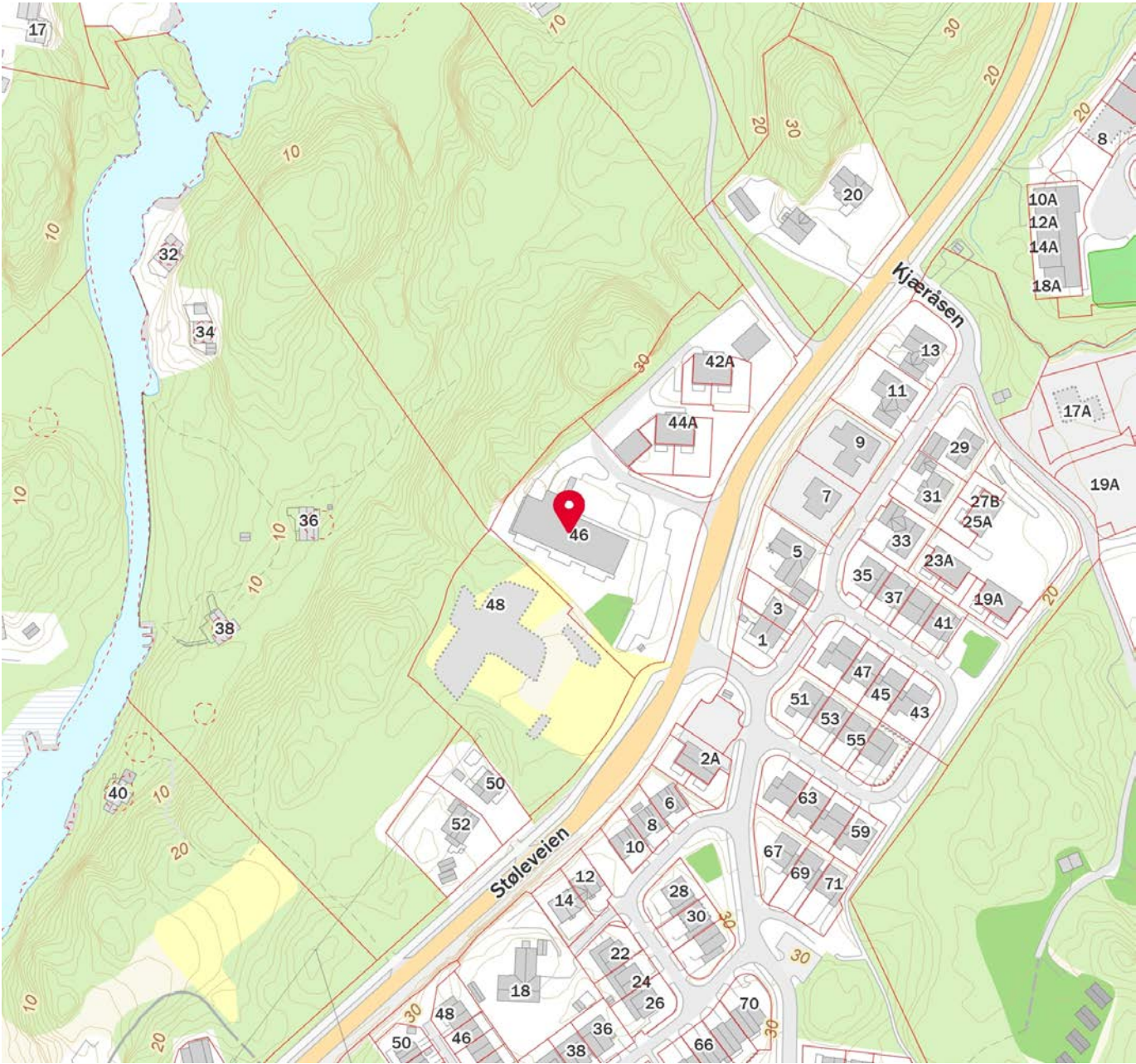
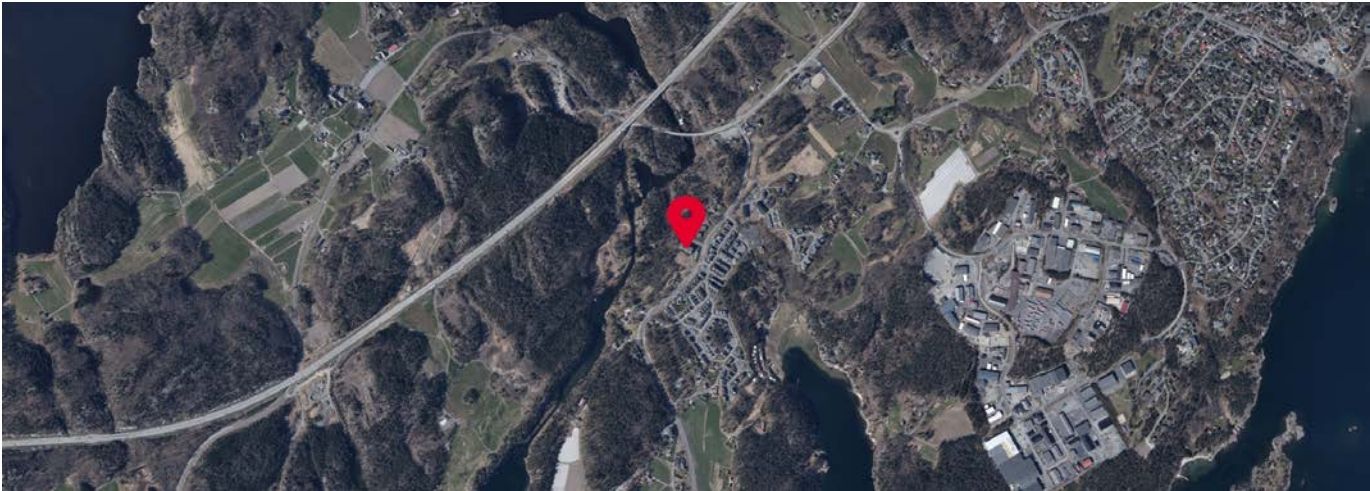
Østerhus barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
48 barn	2.3 km
Alven eventyrbarnehage i Trollvika (1-5 ...)	5 min 🚶
20 barn	2.9 km
Hokus Pokus barnehage Grimstad (1-5 ...)	6 min 🚶
115 barn	3.9 km

Dagligvare

Joker Holvika	4 min 🚶
PostNord	2.6 km
Kiwi Bergemoen	5 min 🚶

Sport

Lillemyr vel løkke	3 min 🚶
Ballspill	2 km
Iglandhallen	4 min 🚶
Turnhall	2.5 km
Fresh Fitness Grimstad	6 min 🚶
Gym36	6 min 🚶



Ordre: 73377

Eiendom: 4202-79/19/0/19
Støleveien 46
4887 Grimstad

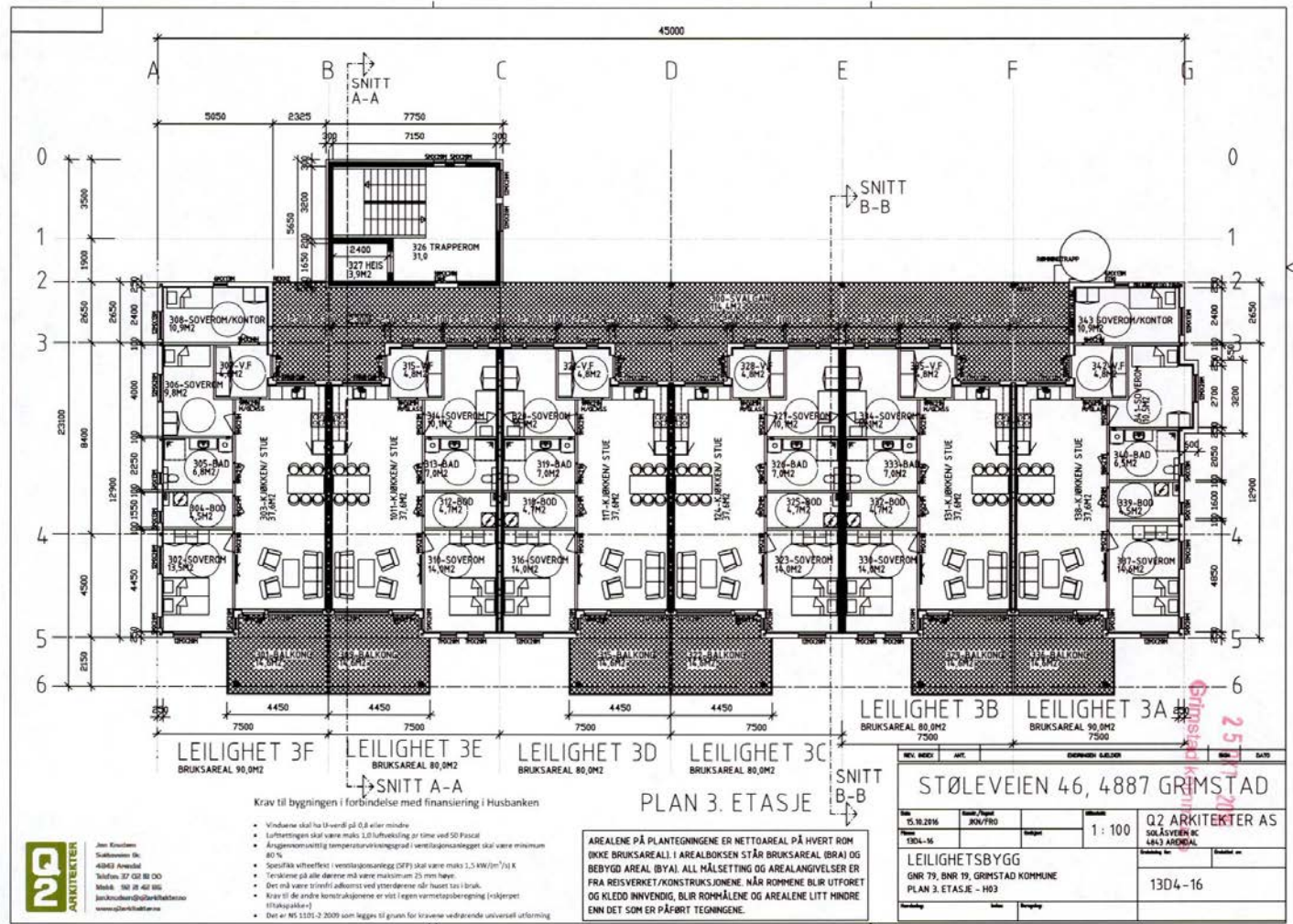
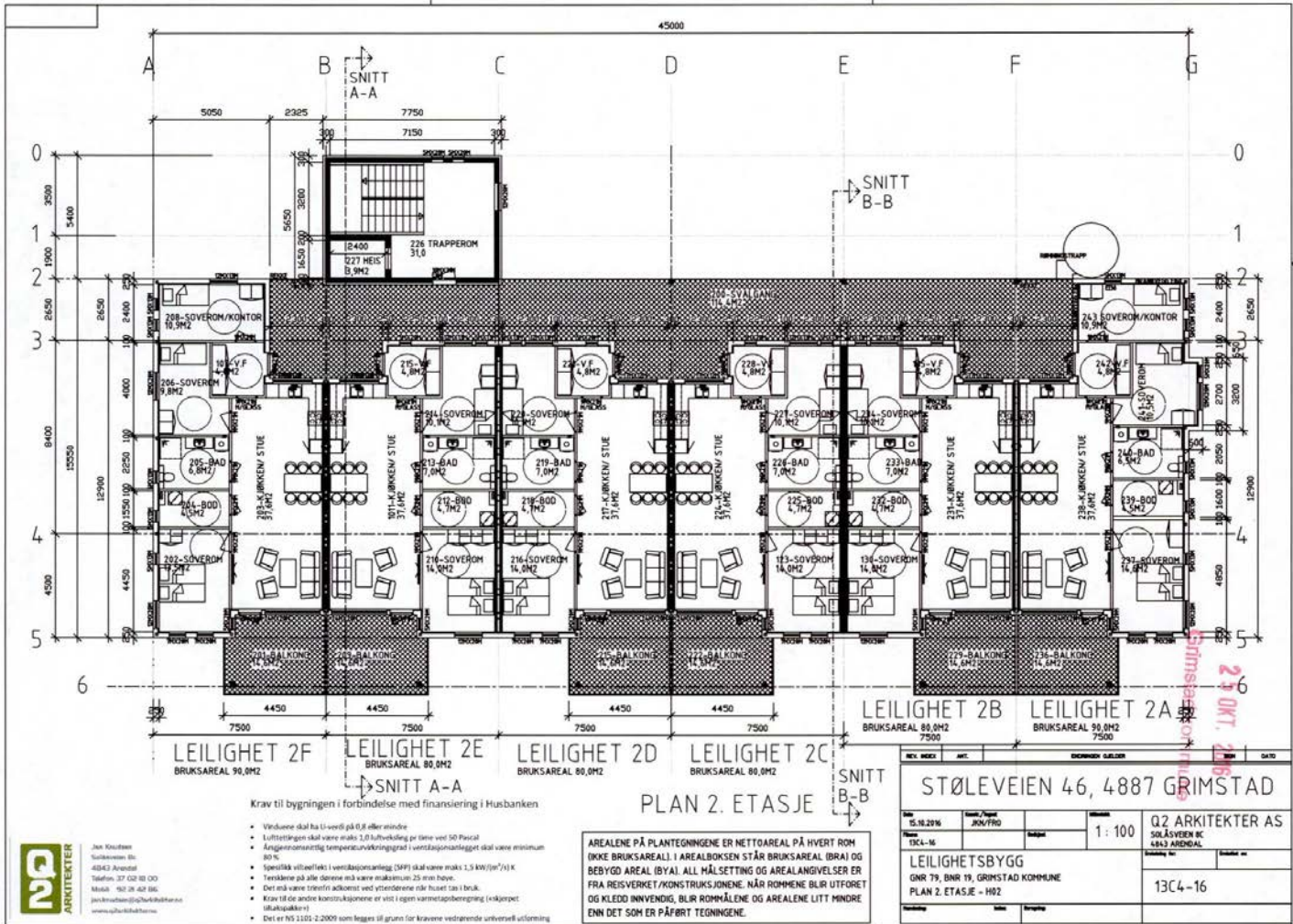
K42020014 Vei, vannforsyning og avløpsforhold

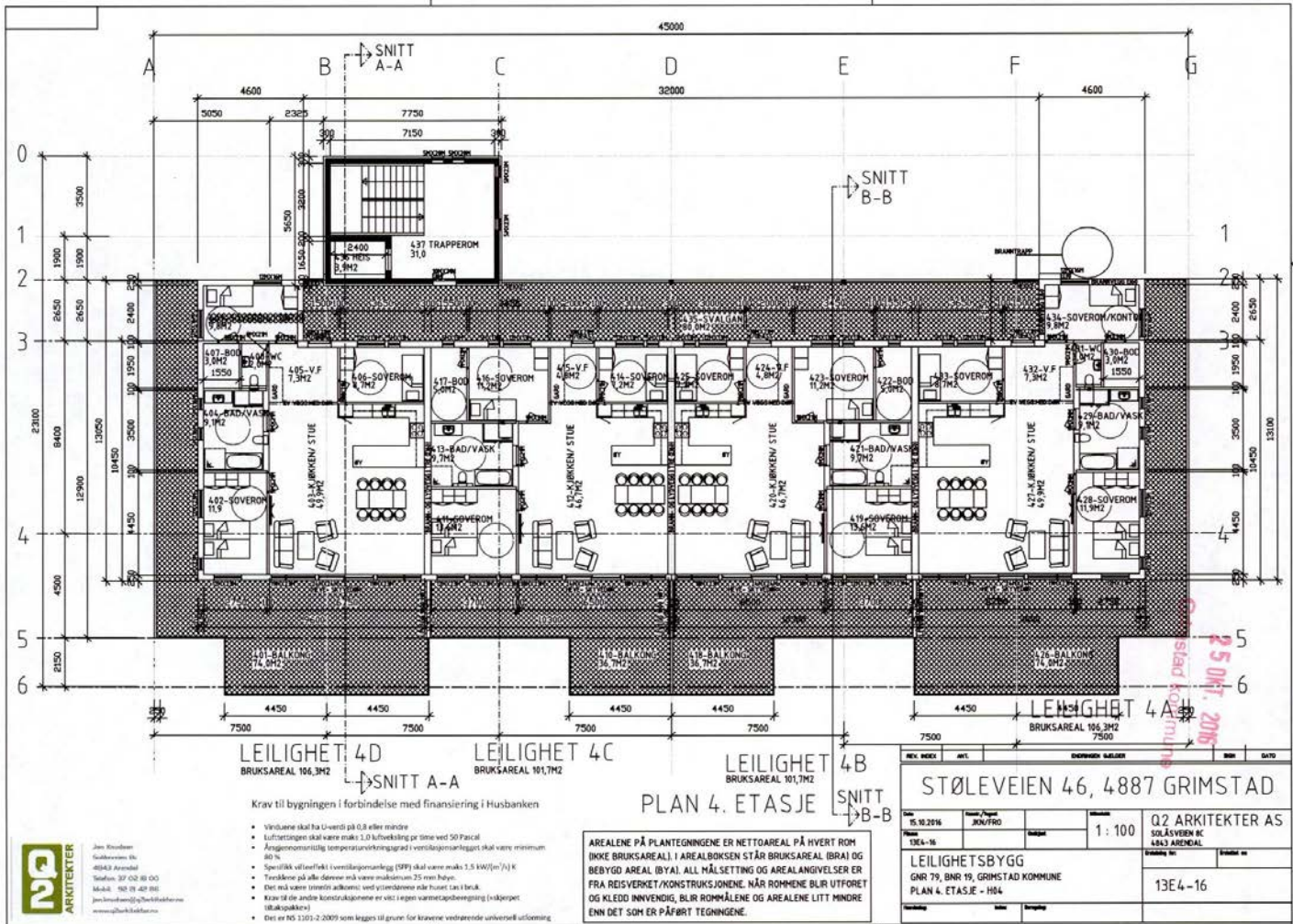
LARS.NAESS@GRIMSTAD.KOMMUNE.NO, 12.03.2025 13:56:

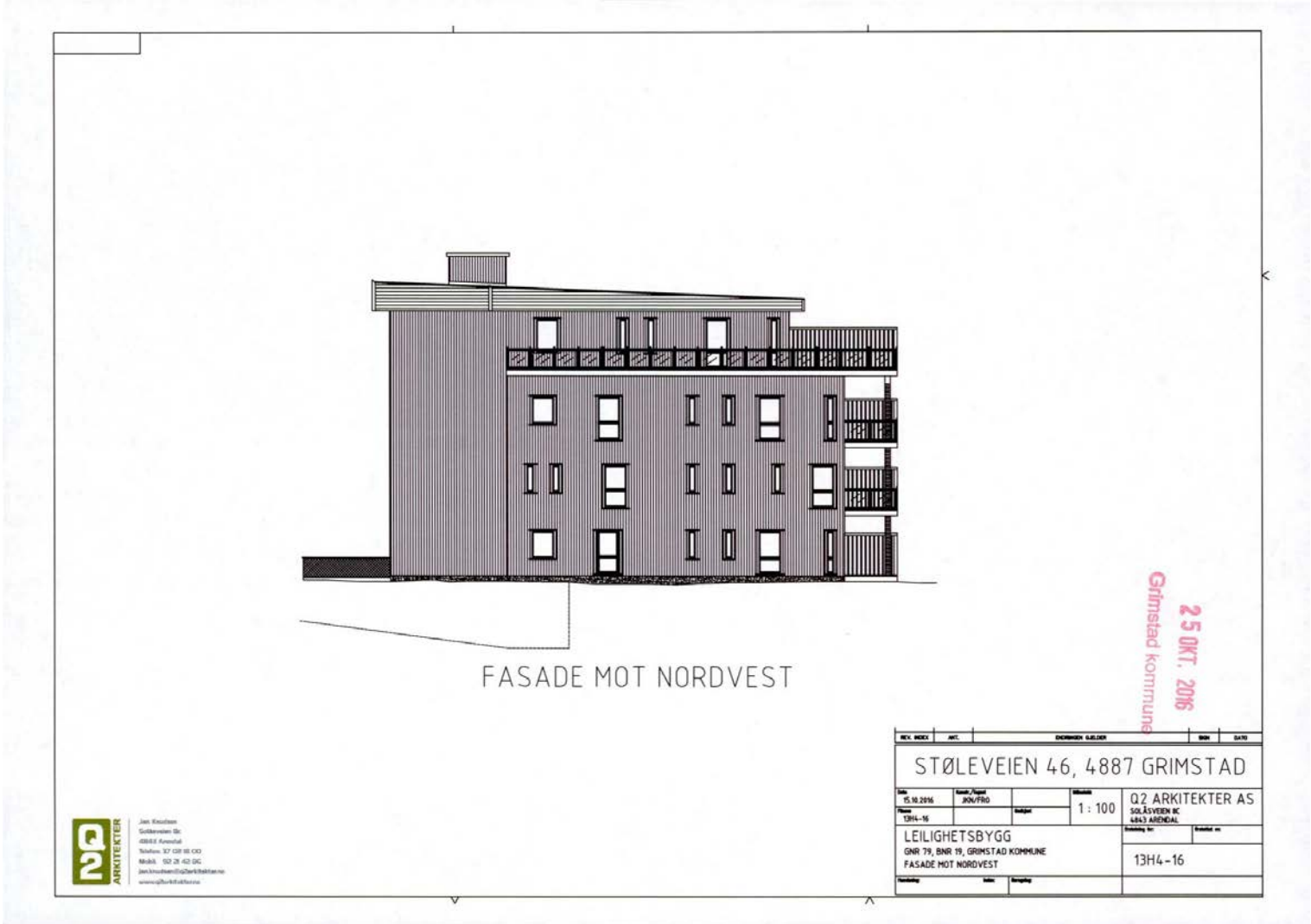
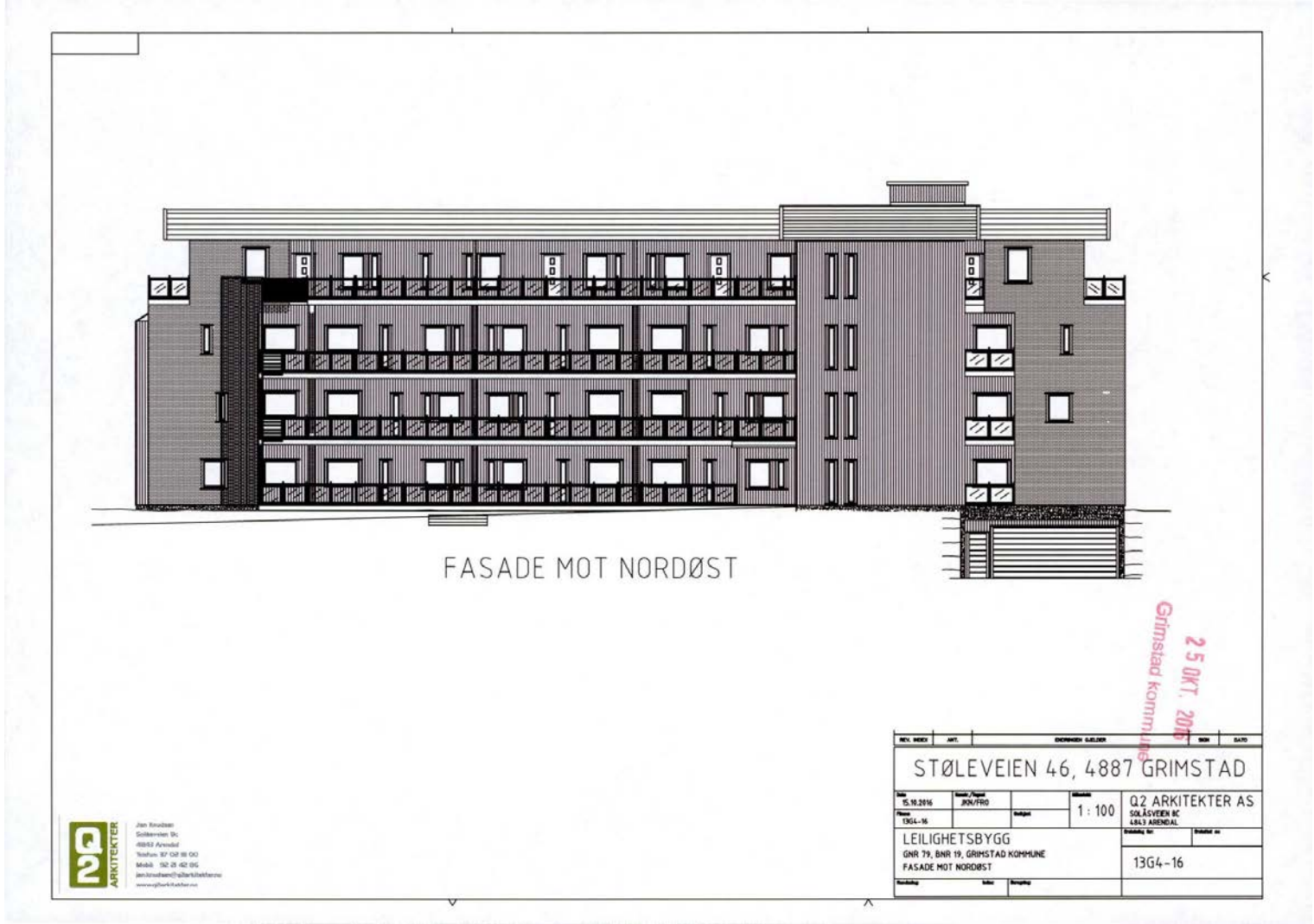
Levert til kunde

Eiendommen er tilkopleet offentlig VA og har vannmåler.
Privat vei











FASADE MOT SØRØST

25 OKT. 2016
Grimstad kommune

REV	NOED	AVL	ENDRINGER	UDBJOD	NOED	DATE
STØLEVEIEN 46, 4887 GRIMSTAD						
Dato	Tilsendt/Regnet		Målestokk		Q2 ARKITEKTER AS SOLÅSVEDEN BC 1314 AREDALE Etablering år	
15.10.2016	20/10/16		1:100			
Plan	Sjette					
1314-16						
LEILIGHETSBYGG						
GNR 79, BNR 19, GRIMSTAD KOMMUNE FASADE MOT SØRØST						
Forhøyning	Indre		Beregning		1314-16	

Q2
ARKITEKTER

Jan Kvaloy
Søkkveien 50
4883 Årnesdal
Telefon: 37 03 81 00
Mobil: 52 21 42 85
jan.kvaloy@q2arkitektur.no
www.q2arkitektur.no



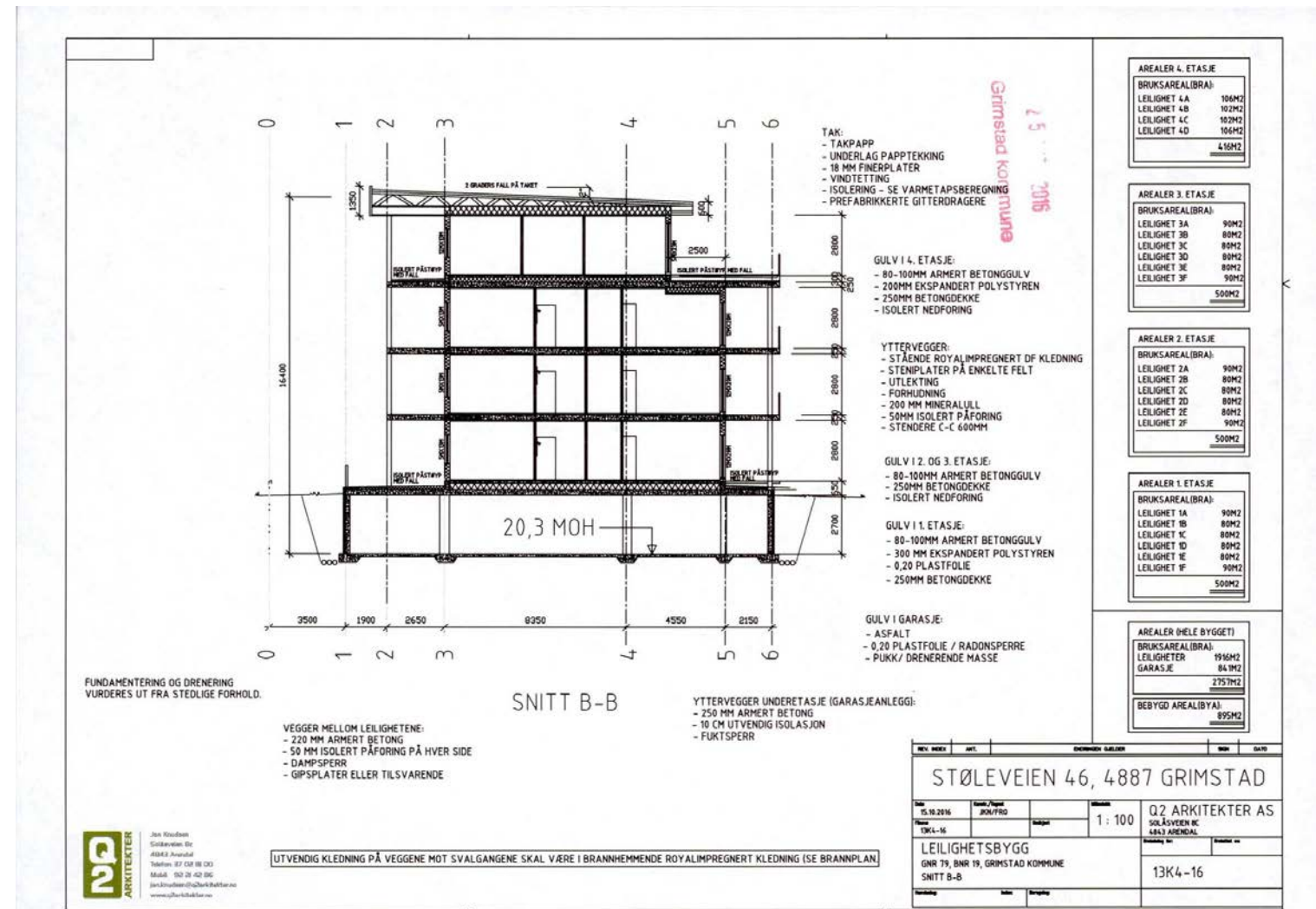
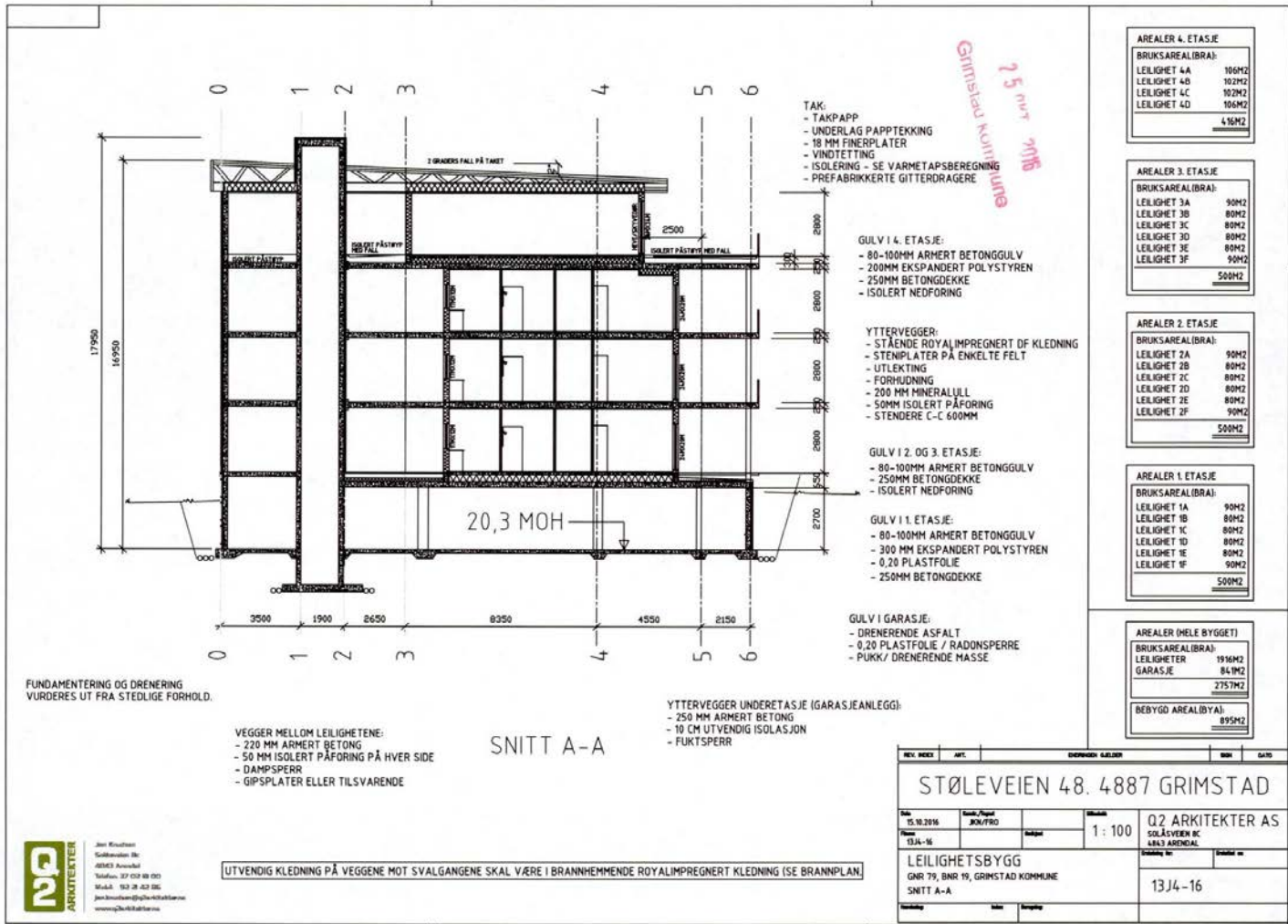
FASADE MOT SØRØST

25 OKT. 2016
Grimstad kommune

REV.	NOED	AVL	ENDRINGER	GJØRINGER	NOED	DATE
STØLEVEIEN 46, 4887 GRIMSTAD						
Dato	Kunde / Prosjekt		Skala		Q2 ARKITEKTER AS SOLÅSVEDEN BC 1314 ARENAAL	
15.10.2016	KUNST		1 : 100			
Prosjekt	Bygghet					
1314-16						
LEILIGHETSBYGG				Skrevet av		
GNR 79, BNR 19, GRIMSTAD KOMMUNE FASADE MOT SØRØST						
Rev. dato	Dato		Beskrivelse		1314-16	

Q2
ARKITEKTER

Jan Kvaloy
Søkkveien 50
4883 Årnesdal
Telefon: 37 03 81 00
Mobil: 52 21 42 85
jan.kvaloy@q2arkitektur.no
www.q2arkitektur.no



Q2 ARKITEKTER AS
Solåsveien 8C
4843 ARENDAL

Dato: 15.11.2017
Vår ref: 16/18635-9
Deres ref:
Saksbeh.: Rebecca Melby-Tørå

79/19 - Støleveien 46 - Ferdigattest - leilighetsbygg - Grimstad Bygg As

Tiltakshaver: GRIMSTAD BYGG AS, Arendalsveien 168, 4878 GRIMSTAD
Søker: Q2 ARKITEKTER AS, Solåsveien 8C, 4843 ARENDAL
Tiltakstype/-art: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer, Nytt bolig - boligformål over 70 m2

Vedtak:
Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan og bygningslovens (pbl) § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1, ferdigattest for oppføring av frittliggende boligbygg med 5 etasjer som inneholder 22 leiligheter og parkeringskjeller, som godkjent i vedtak av 10.11.2016. Ferdigattest utstedes på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt 01.11.2017 fra Q2 Arkitekter, jfr. pbl med tilhørende forskrifter.

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

Opplysning:
Bygningen eller del av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter, da bruksendring krever særskilt godkjenning. jfr. § 20 – 1.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Med vennlig hilsen

Rebecca Melby-Tørå
Ingeniør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: GRIMSTAD BYGG AS

Kontaktinformasjon:	www.grimstad.kommune.no	Telefon:	+47 37 25 03 00
Postadresse:	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD	E-post:	postmottak@grimstad.kommune.no
Besøksadresse:	Arendalsveien 23, 4878 GRIMSTAD		
Org.nr.:	864964702		

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-79/19/0

Bruksnavn	SYRDALSSTYKKET	Beregnet areal	4 676.6
Etablert dato	17.10.1879	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skylt	0.08	Antall teiger	1
Kommunennummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

- ☒ Tinglyst
- ☐ Avklarte eiere
- ☐ Har festegrunn
- ☐ Bestående
- ☐ Har grunnforurensning
- ☐ Mangel matrikkelføring
- ☒ Seksjonert
- ☐ Har kulturminner
- ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

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

Ikke-tinglyste eierforhold

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

Kontaktinstanser

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

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	30.08.2017	30.08.2017	J 218/17	
SE - Seksjonering	21.02.2017	21.02.2017	Rekv. 39/17	
AF - Annen forretningstype	21.02.2017	21.02.2017		
OP - Oppmålingsforretning	19.01.2017	19.01.2017	M10880	
AF - Annen forretningstype	14.09.2016	14.09.2016		
OP - Oppmålingsforretning	13.09.2016	13.09.2016	M 10811	
OP - Oppmålingsforretning	01.09.2016	13.09.2016	M 10811	
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	24.04.2014	24.04.2014	M 10308	
AF - Annen forretningstype	24.04.2014	24.04.2014		

SK - Skylddeling	04.12.1926
SK - Skylddeling	04.12.1926
SK - Skylddeling	18.06.1921
DL - Kart- og delingsforretning	04.06.1921
SK - Skylddeling	04.06.1921
SK - Skylddeling	06.09.1893
SK - Skylddeling	17.10.1879

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	01.01.1000	4 676.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status

Bygning :

Opprinnelseskode		BRA Bolig	
Antall boenheter		BRA Annet	
Antall etasjer		BRA Totalt	
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Støleveien	46		4887 GRIMSTAD

Matrikkelrapport for Seksjon 4202-79/19/0/19

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	01.09.2017	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	09.12.2022	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skylid	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

- ☒ Tinglyst
- ☐ Bestående
- ☐ Seksjonert
- ☐ Avklarte eiere
- ☐ Har grunnforurensning
- ☐ Har kulturminner
- ☐ Har festgrunn
- ☐ Mangel matrikkelføring
- ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ROALD HUGO TERJESEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
METTE ELLA HAMMERBORG TERJESEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	30.08.2017	30.08.2017	J 218/17	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☐	☐	☐	☐	☐			

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300590687	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest

Bygning 300590687: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	2 769.0
Antall boenheter	22	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	2 769.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	11.11.2016	17.11.2016
IG - Igangsettingstillatelse	11.11.2016	17.11.2016
FA - Ferdigattest	14.11.2017	16.03.2017
DO - Data fra bygningsending overført	17.03.2023	17.03.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0404	106.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	6	512.0	0.0	512.0	0.0
H02	6	500.0	0.0	500.0	0.0
H03	6	500.0	0.0	500.0	0.0
H04	4	416.0	0.0	416.0	0.0
U01	0	841.0	0.0	841.0	841.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
300590687-1	T - Tilbygg	FS - Fritatt for søknadsplikt	17.03.2023

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	12.0	0.0	12.0	14.0	0.0	14.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
FS - Fritatt for søknadsplikt	01.12.2021	17.03.2023

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Støleveien	46		4887 GRIMSTAD

Grimstad Kommune

Postboks 123
4891 GRIMSTAD
Tlf. 37 25 03 33
postmottak@grimstad.kommune.no



Megleropplysninger

1900 Kommunale avgifter og gebyr:

Støleveien 46, 4887 Grimstad

79/19/0/19

Kommunale avgifter og gebyr utgjør pr termin:

Eiendom:		508881 - 79/19/0/19 - Støleveien 46					
Produkt	Beskrivelse	Enh	Ant.	Enhetspris	Netto		
603150	Abonnement vann 01.03.2025 - 31.03.2025 1,00 stk Årsbeløp kr 1 450	(H)	Pr termin	1,00	120,81	120,81	
603203	Abonnement avløp 01.03.2025 - 31.03.2025 1,00 stk Årsbeløp kr 2 457	(H)	Pr termin	1,00	204,79	204,79	
603510	Eiendomsskatt bolig 01.01.2025 - 01.02.2025 1 884 000 x 3,60 promille Årspris 6 782		Pr termin	-1,00	565,17	-565,17	
603510	Eiendomsskatt bolig 01.02.2025 - 01.03.2025 1 884 000 x 3,60 promille Årspris 6 782		Pr termin	-1,00	565,17	-565,17	
603510	Eiendomsskatt bolig 01.01.2025 - 01.02.2025 1 874 000 x 3,60 promille Årspris 6 746		Pr termin	1,00	562,17	562,17	
603510	Eiendomsskatt bolig 01.02.2025 - 01.03.2025 1 874 000 x 3,60 promille Årspris 6 746		Pr termin	1,00	562,17	562,17	
603510	Eiendomsskatt bolig 01.03.2025 - 01.04.2025 1 874 000 x 3,60 promille Årspris 6 746		Pr termin	1,00	562,17	562,17	
			Netto:		881,77		
Mva. høy sats 25% (H): NOK 81,40 Grunnlag NOK 325,60			Brutto:	NOK	963,17		

Mva. høy sats 25% (H): **NOK 81,40** Grunnlag **NOK 325,60**
Ved spørsmål om faktura, vennligst kontakt Faktura- og gebyrskj. på tlf. 37 25 03 00

Det er 12 terminer i året.

Ref:

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 10.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4202	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	19
Adresse	Støleveien 46, 4887 GRIMSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Renovasjon	4 818,60 kr
Sum	4 818,60 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Nedgravd Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	361,40 kr
Restavfallsgebyr Nedgravd	1 stk	3 373,01 kr	1/1	0 %	3 373,01 kr	843,25 kr
				Sum	4 818,59 kr	1 204,65 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.

Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

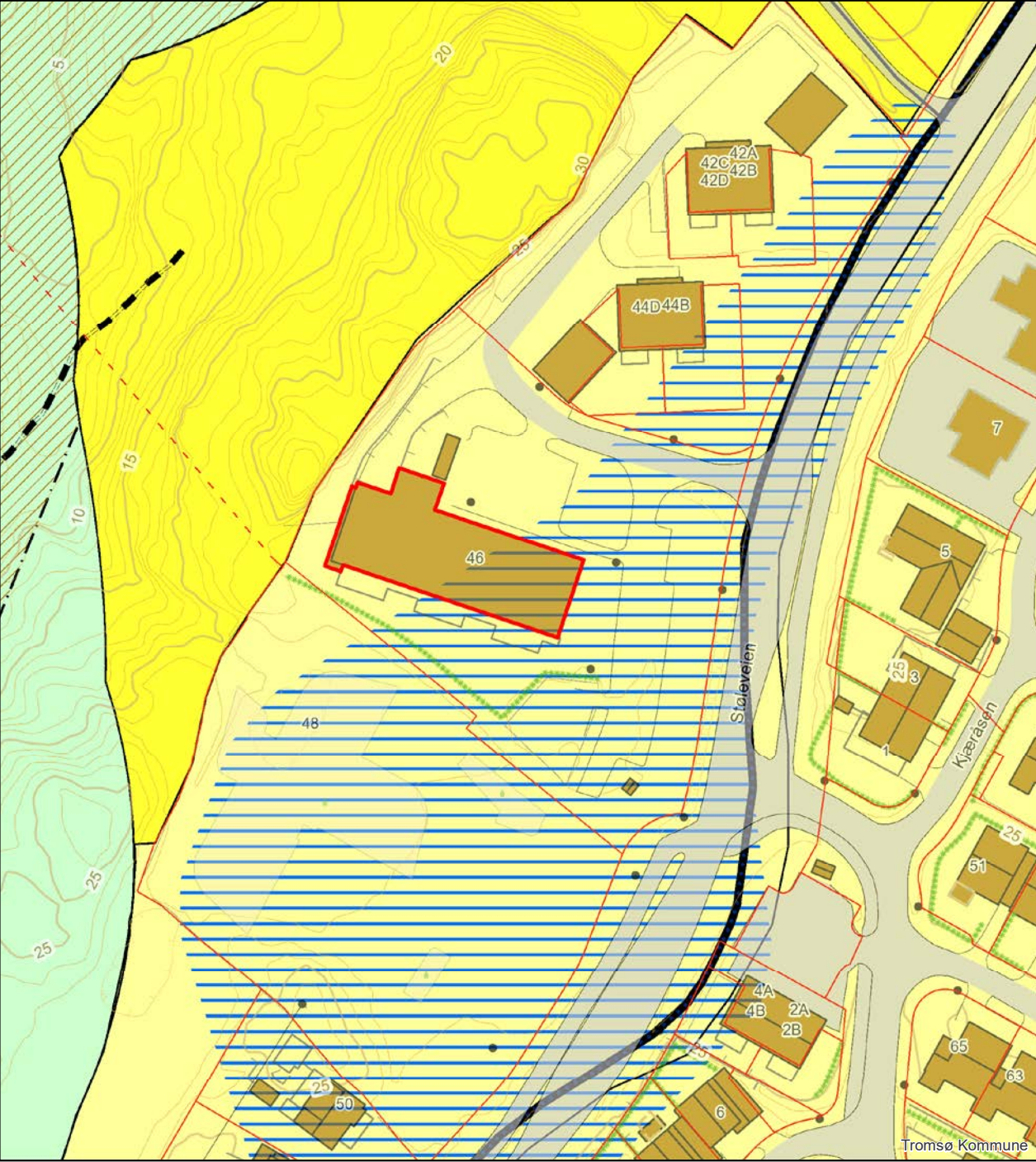
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 79/19/0/19
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0
Formål: Boligbebyggelse næværende



Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-03-10

Hensynssone:



Tegnforklaring -

Kommuneplan

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

presentasjon

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

KpArealformalOmrade

KAO_Presentasjon

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

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

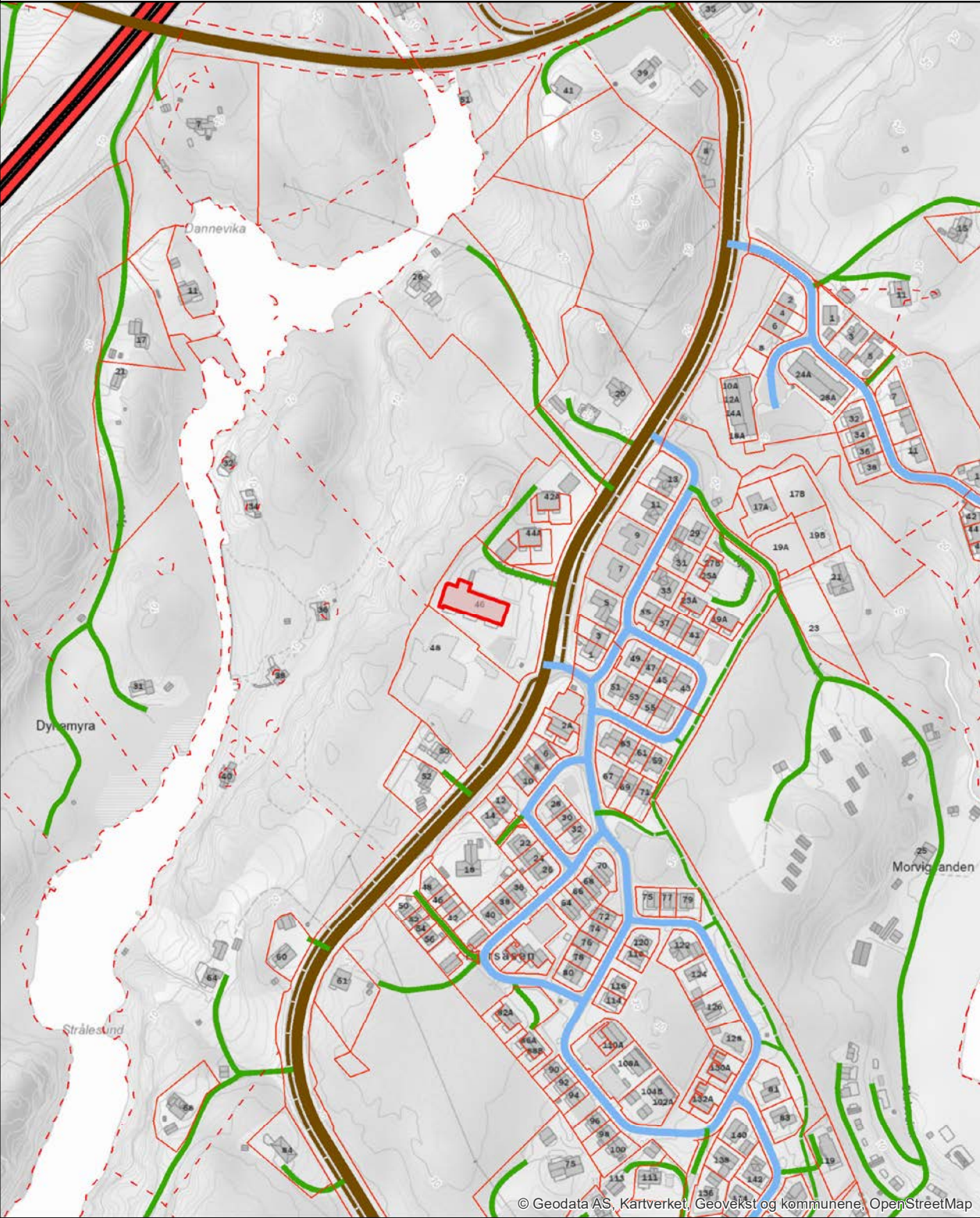
Veikart

Adresse:
Gnr/Bnr: 79/19/0/19



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:3,500
Areal: 4677 m²
Dato: 2025-03-10

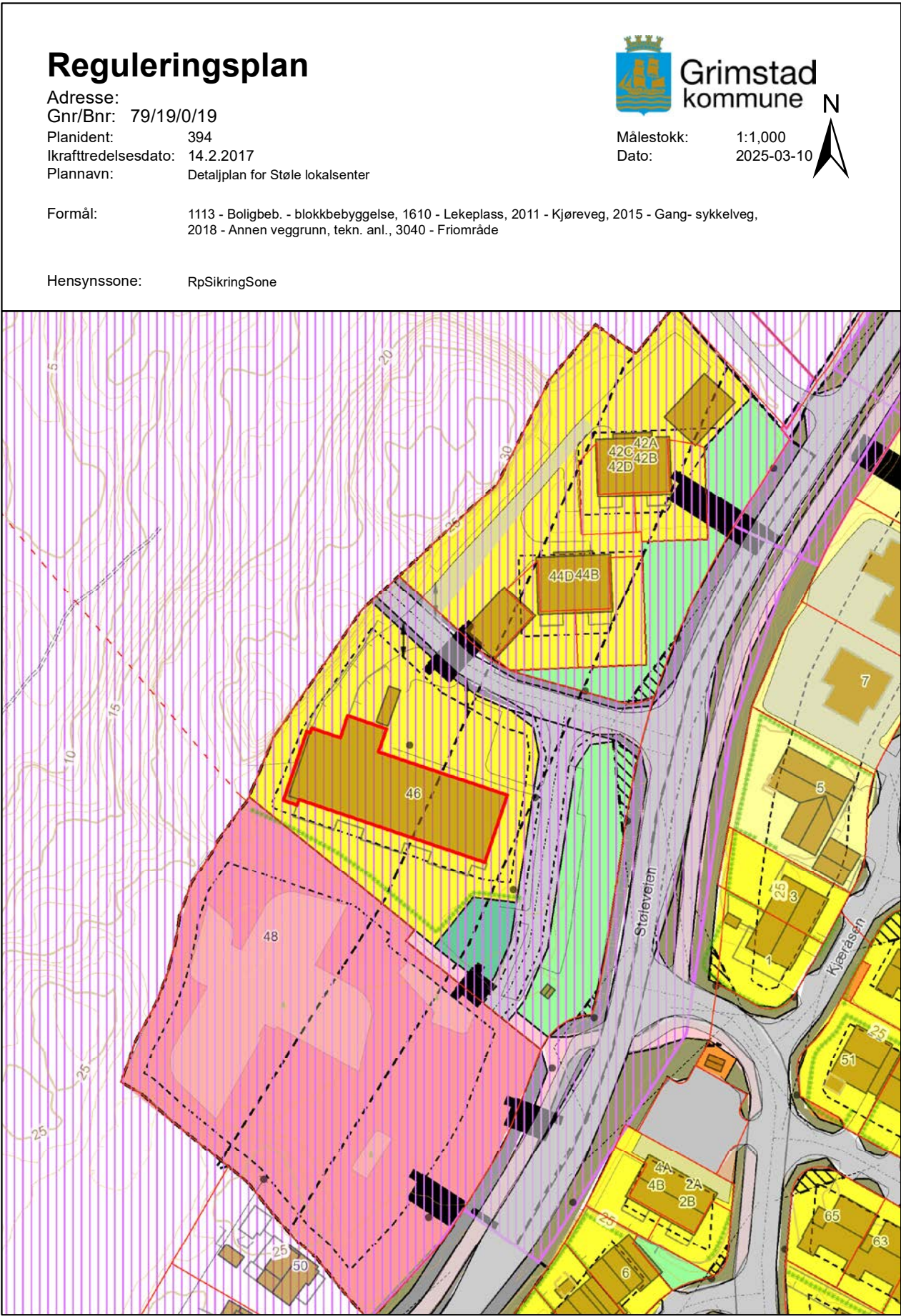


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

Tegnforklaring - Veikart

VNR_VEGKATEGORI, VNR_VEGSTATUS

- Europaveg, G - Veggrunn, ikke trafikkformål
- Europaveg, T - Veger med midlertidig status
- Europaveg, V - Eksisterende veg
- Fylkesveg, G - Veggrunn, ikke trafikkformål
- Fylkesveg, V - Eksisterende veg
- Kommunal veg, G - Veggrunn, ikke trafikkformål
- Kommunal veg, V - Eksisterende veg
- Privat veg, G - Veggrunn, ikke trafikkformål
- Privat veg, V - Eksisterende veg
- Privat veg, W - Midlertidig veg
- Skogsbilveg, V - Eksisterende veg



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- 1242 - Avkjørsel
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Avgrensning skriftlig bestemmelse
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- RpSikringSone
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1510 - Energianlegg
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1610 - Lekeplass
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2080 - Parkering
- 3040 - Friområde
- 3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

Detaljregulering Støle barnehage og bolig, 79/19
Planbestemmelser

DETALJREGULERING FOR:

STØLE BARNEHAGE OG BOLIG, 79/19
PLANBESTEMMELSER

Plankartets dato: 21.08.15 Revidert sist: 07.12.16
Bestemmelsenes dato: 21.08.15 Revidert sist: 25.02.16

Behandling	Dato	Sak	Sign.
Melding om planarbeid	22.02.14		RM
Behandlet 1. gang i Teknisk utvalg	24.11.15	263/15	CBE
Offentlig ettersyn	11.12.15 – 21.01.16		CBE
Nytt offentlig ettersyn	11.04.16 – 21.05.16		CBE
Behandlet 2. gang i Teknisk utvalg	07.06.16	154/16	CBE
Vedtatt i kommunestyret	20.06.16	83/16	CBE
Revisjon 07.12.16 (mindre endring) vedtatt	14.02.17	18/17	CBE

1.0 GENERELT

- 1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er avgrenset med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 Arealene innenfor planområdet er avsatt til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 25 1. ledd:

Bebyggelse og anlegg – pbl § 12-5 nr. 1

- Boliger - konsentrert

Bk1
- Boliger – blokker

Bb1
- Barnehage

BH1
- Lekeplass

f_LEK1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12–5 nr. 2

- Kjørevei

o_KV1, a_KV2, f_KV3
- Gang-/sykkelvei

o_GS1, a_GS2
- Annen veigrunn – tekniske anlegg

-

Grønnstruktur – pbl § 12-5 nr. 3

- Friområde

f_Gf1 – f_Gf2

- 1.3 I planen er det avsatt følgende hensynssoner etter plan- og bygningslovens § 12-6:

- Sikringssone

Frisikt H140
- Bestemmelsesområde

#1

2.0 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Uteområder

Ved byggemelding av første tiltak skal det framlegges en situasjonsplan for hele planområdet som viser hvordan utbyggingen kan inngå i en helhetlig, samlet disponering av arealene.

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

Trafikkområder skal opparbeides med asfalt eller annet fast belegg. Anleggene skal ha gatebelysning.

2.2 Bilparkering

Bebyggelsen skal minimum ha følgende parkeringsdekning:

Bolig

- område Bb1: 1,0 fast plass i p-kjeller pr. boenhet + 0,5 felles gjesteparkeringsplasser (i p-kjeller og/eller utendørs). Herav skal minst 1 plass i p-kjeller og minst 1 plass ute være dimensjonert for funksjonshemmede
- område Bk1: 2,0 plasser pr. boenhet

Barnehage

- 0,6 plasser pr. ansatt
- Minst 2 plasser skal dimensjoneres for funksjonshemmede
- Antall foreldre plasser fastsettes ved behandling av søknad omrammetillatelse

Parkering for funksjonshemmede skal ha minimum bredde 4,5 meter og dybde 5,0 meter.

2.3 Sykkelparkering

Boligbebyggelsen skal ha minimum følgende sykkelparkering:

- Bolig: 1 plass pr. boenhet
- Barnehage: 0,5 plasser pr. ansatt

Hver plass må utgjøre et areal på minst 0,75 x 1,5 meter.

2.4 Renovasjon

Det skal redegjøres for løsninger for renovasjon ved byggemelding. Innsamlingsbeholdere, evt. nedgravde anlegg, kan plasseres på egnet sted innenfor planområdet.

2.5 Energi

Energianlegg herunder trafostasjon kan plasseres på egnet sted innenfor planområdet.

3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Generelt

Områdene som skal bebygges er fastsatt med nytelsesgrad og tillatt bygningshøyde i kote på plankartet. I utnyttelsesgraden skal medregnes utendørs parkeringsplasser som er nødvendig for å oppfylle kravene til parkering (a 20 m² BRA).

Bebyggelsen kan ha flate tak, pulttak eller saltak. Fastsatt tillatt høyde gjelder for møne ved saltak og øverste gesims for flate tak og pulttak.

Mindre bygningskonstruksjoner (heis-/trapperom, tekniske installasjoner mv.) kan gå inn til 2,0 meter over maks bygningshøyde. Rekkverk rundt takterrasse kan gå inn til 1,0 meter over maks bygningshøyde.

3.2 Område Bk1

Området kan nyttes til konsentrert småhusbebyggelse med inn til 8 boenheter, med tilhørende atkomst, parkering og uteoppholdsarealer.

Parkeringsplasser, garasjebygg og evt. frittstående boder kan plasseres utenfor byggegrense unntatt mot fylkesveien.

Innenfor området skal det opparbeides sandlekeplass med minimum areal 100 m². Lekeplassen skal inneholde minst 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet, som huske, vippe, klatrestativ, sklie og sandaktivitet, samt sitteplass for voksne.

3.3 Område Bb1

Området kan nyttes til inntil 22 boenheter. Bebyggelsen må ha p-kjeller.

Fasadene mot syd og vest i en evt. 4. boligetasje må trekkes tilbake minst 2,5 meter fra underliggende fasader.

3.4 Område BH1

Området nyttes til barnehage med tilhørende parkering og uteområder.

3.5 Område f_LEK1

Området er felles for boligene i områdene Bk1 og Bk2.

Lekeplassen skal inneholde minst 4 ulike typer utstyr til lek og aktivitet, som huske, vippe, klatrestativ, sklie og sandaktivitet, samt sitteplass for voksne.

4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjørevei o_KV1, a_Kv2, f_KV3

Planen viser senterlinje, veibane m/skulder og sideareal (annen veigrunn). Traséenes høydeprofil kan justeres ved teknisk prosjektering.

Veiene a_KV2 og f_KV3 er felles for alle boliger og virksomheter innenfor planområdet. Veien kan evt. videreføres som vist på plankartet betjene inntil 15 boliger utenfor planområdet. Veien kan i overdras til Grimstad kommune til offentlig vedlikehold etter nærmere avtale mellom kommunen og veieier/utbygger.

4.2 Gang-/sykkelvei a_GS2

Gang-/sykkelveien er felles for boligene og alle virksomhetene innenfor planområdet. Veien skal opparbeides med tilsvarende standard som kommunale gang-/sykkelveier.

4.3 Avkjørsler

Avkjørsler fra atkomstvei er vist pilsymboler. Avkjørslenes nøyaktige plassering tilpasses ved utbygging. Avkjørsler og kryss skal utformes iht. kommunens tekniske krav.

5.0 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Friområder f_Gf1 – f_Gf2

Friområde f_Gf1 er felles for boligene i område Bb1. Område f_Gf2 er felles for boligene i område Bk1. Områdene skal opparbeides parkmessig med gress og beplantning.

6.0 HENSYNSSONER

6.1 Frisikt – H140

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

6.2 Bestemmelsesområde - #1

Det er ikke tillatt å bebygge eller sette i verk tiltak under høyspentlinjen før linjen er lagt ned i jordkabel etter særskilt plan godkjent av energiverket.

7.0 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Parkering skal være etablert før det kan gis brukstillatelse for tilhørende bolig/virksomhet.

7.2 Fellesordninger for post og renovasjon skal etableres i takt med utbyggingen.

7.3 Lekeplass f_LEK1 skal være etablert før første bolig tas i bruk. Lekeplass innenfor område Bk1 etter kravene i punkt 3.3, skal være etablert før første bolig i område Bk1 tas i bruk.

7.4 Områdene f_Gf1 og f_Gf2 skal opparbeides samtidig med tilhørende bebyggelse iht. punkt 5.1 og være ferdig anlagt før første bolig tas i bruk.

7.5 Gang-/sykkelveier f_GS2 skal være etablert før barnehagen og første bolig i området tas i bruk.

7.6 Siktsoner skal opparbeides samtidig med veianleggene.

7.7 Før det kan gis brukstillatelse for bygning skal det være dokumentert tilstrekkelig slukkevann iht. byggteknisk forskrift.



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser
noyaktighet

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

Vann og avløp

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

Kommunedelplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 79/19/0/19
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

Formål:

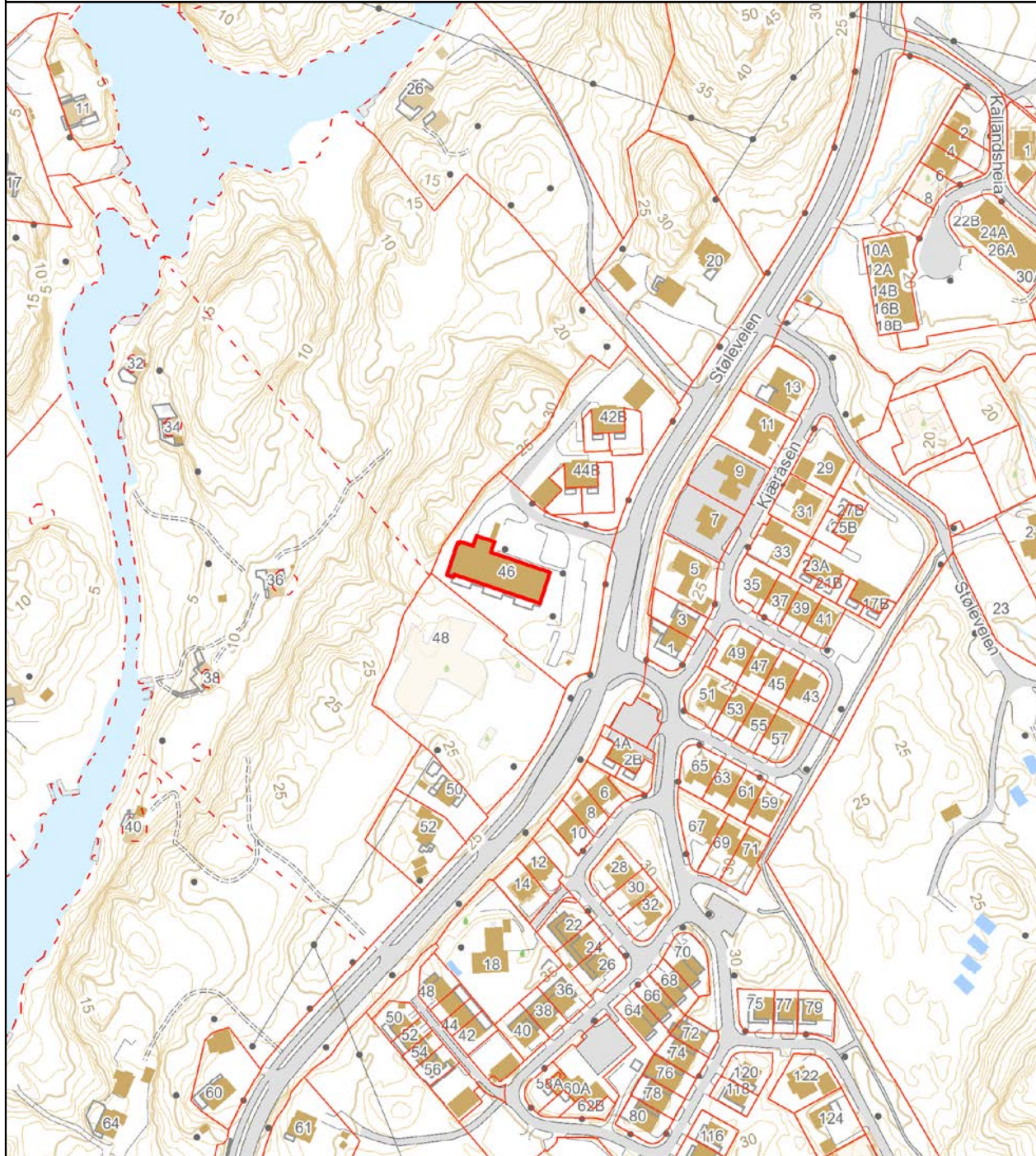
Hensynssone:



Målestokk:
Dato:

Grimstad
kommune N

1:2,500
2025-03-10



Notater



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, varmpumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende 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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker 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 kontraktsignering 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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



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.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Støleveien 46
4887 GRIMSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Saksbehandler: Martine Strand

Oppdragsnummer:

Telefon: 936 15 788
E-post: martine.strand@aktiv.no

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 videreformidlet 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: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre