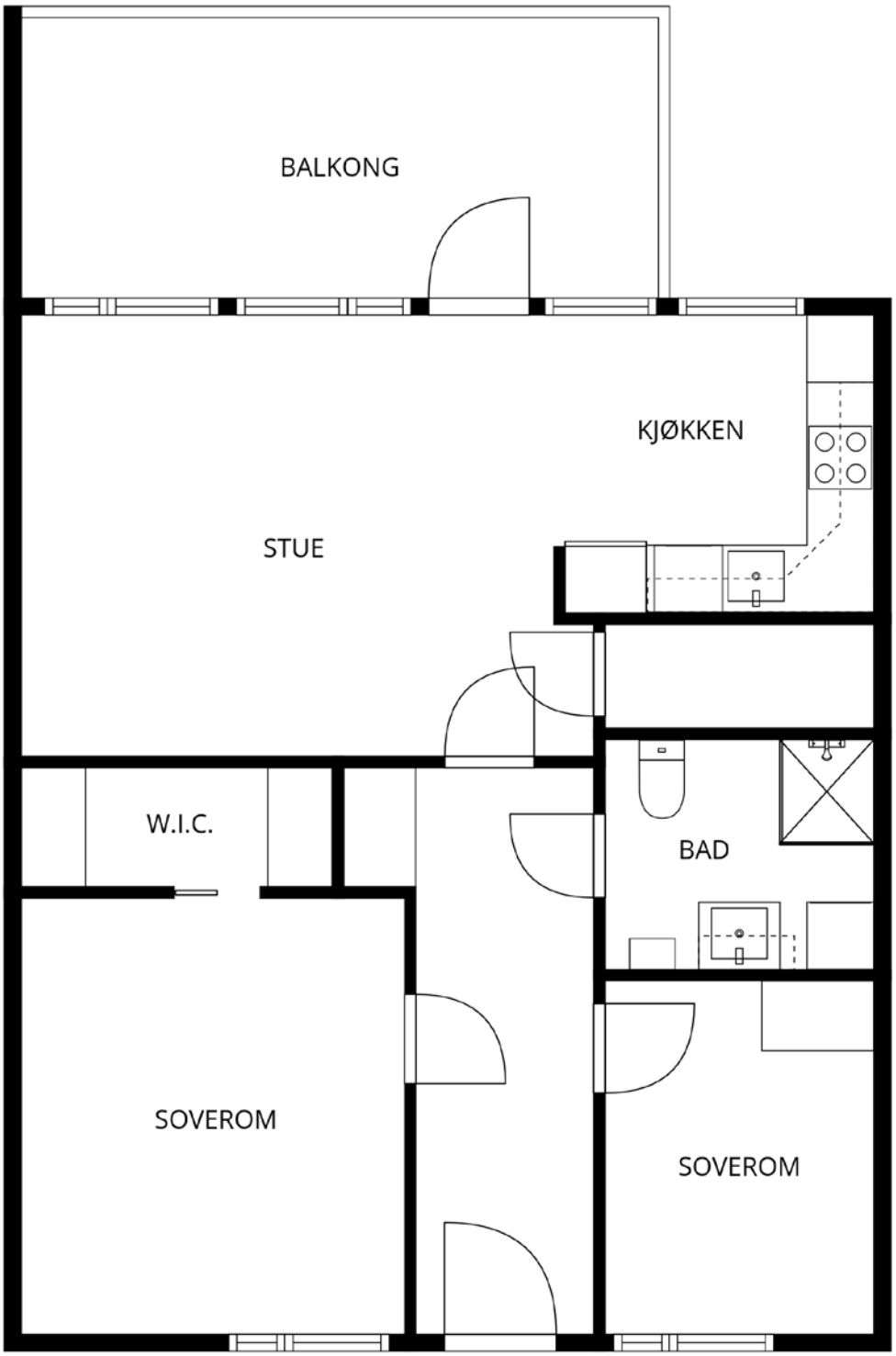


Ravnåsen 24,
4885 GRIMSTAD

Prisantydning: kr 1 975 000,-

Eiendomsmegler Norge

Plantegning



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Oppgradert og moderne 3-roms leilighet med garasjeplass - Solrik balkong - Heis i bygget

Adresse
Ravnåsen 24, 4885 GRIMSTAD

Område
Moy

Prisantydning
kr 1 975 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 70 m²
BRA-e: 5.6 m²
BRA Total: 75.6 m²
Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 2023
Soverom: 2
Rom: 3

Etasje: 3
Eierform bygning: Andel
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 1216 m²

Fellesgjeld: kr 1 365 305,-
Omkostninger: kr 18 296,-
Totalpris: kr 3 358 601,-
Formuesverdi: kr 940 854,-
Fellesutgifter: kr 10 349,- pr. mnd.



Dajmi Irene Egenæs Birkedal
Eiendomsmegler - Avdelingsleder

Tlf.: 91 34 85 90
Dajmi.Birkedal@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Grimstad
Storgaten 10,
4876 GRIMSTAD
37 25 70 00



Ravnåsen 24,
4885 GRIMSTAD

Lys og trivelig leilighet beliggende i et rolig boligområde. Leiligheten er oppgradert med integrerte hvitevarer på kjøkken, elektriske varmekabler på bad, screens, glasslevegger på balkong og el-billader. Innh. 2 soverom, walk-in på hovedsoverom, bad/vaskerom, stue med åpen kjøkkenløsning og bod. Boligen er lys og luftig med store vindusflater, og oppleves gjennomført med moderne og tidsriktige farge- og materialvalg. Fra stuen er det utgang til solrik balkong med god plass til utemøbler - perfekt for sosiale sammenkomster. Balkongen er romslig og har tak som sørger for utvidet bruk. Det medfølger parkeringsplass med el-billader i felles anlegg, samt en sportsbod. Det er heis i bygget.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 47, bnr. 116, ideell andel 1/2, sameietype: realsameie
i Grimstad kommune.Andelsnr. 6 i MOY TERRASSE BORETTSLAG med orgnr. 930256358

Innhold
Leiligheten inneholder: Gang, to soverom (hovedsoverom har bod/walk-in), stue/ kjøkken, bad/ vaskerom og bod.

Standard
Leiligheten er fra 2023 og byr på meget god standard. Lys og pen entré med flislagt gulv. Videre har leiligheten parkettgulv. I gangen er det plass til oppbevaring i garderobeskap og kommode.
Innholdsrikt kjøkken i åpen løsning mot stue. Kjøkkenet innehar tidsriktig innredning fra anerkjente HTH og har god plass i over- og underskap. Innredning med laminerte trefiberfronter og laminert benkeplate. Integrert stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Det er hyggelig plass for en trivelig spisegruppe i forbindelse med kjøkkenet. Det er herfra adkomst til en herlig balkong. Her er god plass til utemøblering, slik at man kan skape seg hyggelig uterom som forlengelse av stue og kjøkken. Balkongen har overbygg, og det er montert glass/ levegger.
Stuen har plass til stor sofagruppe og tilhørende møblement. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Det er montert screens i vinduer. Videre inn til flislagt bad med wc, dusjhjørne, vegghengt innredning med skuffeløsning, speilskap med lys og opplegg for vaskemaskin. Det er to soverom i leiligheten. Hovedsoverom er av god størrelse med plass til dobbeltseng og kommoder. Her er det også adkomst til walk-in closet. Soverom 2 har god plass for bl.a. seng og garderobe.

Det er vannbåren varme i gang, stue/kjøkken og bad. Varmekabler på bad. Balansert ventilasjon.

Areal
BRA - i: 70 m²
BRA - e: 5.6 m²
BRA totalt: 75.6 m²
TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 5.6 m² Bod i fellesareal (inngangsplan/ garasje)
3. etasje
BRA-i: 70 m² Bod, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken, gang, bod 2.

TBA fordelt på etasje
3. etasje
13 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Andelseierne kan leie felleshus med festlokale, kjøkken, trimrom, hobbyrom, gjestehybel med bad, samt stor felles terrasse.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Bod nede er 5,6 kvm.

Byggemåte og tilstandsrapport
Utvendig byggemåte:
Vinduer: Trevinduer med isolerglass.
Dører: Balkongdør, trevindu med isolerglass, utv beslått. Inngangsdør, tredør.
Balkong: Dekke av terrassebord. Rekkverk glass/ aluminium.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.
Tilstandsrapporten er utarbeidet av Andreas Natvig den 04.02.2026, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:
Leilighet bygget 2023. 3 roms med moderne farger og
materialvalg. Romslig terrasse.
Leiligheten fremstår i normal/god stand. Mindre merknad
vedr kullfilter vifte kjøkken, men dette er ikke avvik ihht
byggeforskrifter.
Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke
"eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere
betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor
værutsatt bygningsdelen er.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Elektrisk anlegg: Automatsikringer, i bod.
Tilstandsgrad settes ikke. Det anbefales at anlegget gjennomgåes av fagkyndig hvert 10 år.

Følgende bygningsdeler har fått TG IU (ikke undersøkt):
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Via felles anlegg, ikke vurdert.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller
aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig
begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees

å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse
og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av
interessent.

Følgende avvik har fått TG2:

Kjøkken:
2 etasje > Stue/kjøkken
Avtrekk,TG2
Ventilator fungerte OK. Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.
Vurdering av avvik:
- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
- NorskStandard gir tg2 når det er kullfilter og at luft ikke ledes ut av boligen. Eksempel er ved koking av vann så vil vanndamp holde seg inne i boligen. Videre krever det bytte av kullfilter etc.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Bruksoppsyn.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Moderniseringer og påkostninger
Varmekabler bad
Speilskap bad
El-billader
Glass/ levegger på balkong
Screens

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

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Integrerte hvitevarer.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Meget barnevennlig og rolig beliggenhet i et nyere boligfelt på Vik. Kort vei til barne- og ungdomsskole. Matbutikk og busstopp med gode bussforbindelser til Grimstad og Fevik/Arendal er like i nærheten. For øvrig er det kort vei til turområder og sykkelavstand til badestrender som Moysanden og ved Strand hotell.

Tomt
1216 m², eiet
Felleseiet tomt opparbeidet med asfalt, noe gjesteparkering.

Solforhold
Det er gode solforhold på balkongen fra formiddagen og utover kveld på sommerstid.

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

Parkering
Det medfølger 1 stk p-plass med el-billader i lukket anlegg, samt 1 stk sportsbod.

Bebyggelsen
Eneboliger, rekkeboliger og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid
Vik/Grefstadvika

Skolekrets
Vik

Offentlig kommunikasjon
Buss

ENERGI

Oppvarming
Vannbåren varme gang, stue/kjøkken og bad. I tillegg varmekabler på bad.

Info strømforbruk
Eier opplyser om et strømforbruk på ca. kr. 700 pr. mnd inkl. nettleie. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energi- og oppvarmingskarakter
Rød - A

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 940 854 pr 2024

Formuesverdi sekundær
Kr 3 763 414 pr 2024

Info formuesverdi
Oppgitt formuesverdi er for inntektsåret 2024.
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres gjennom felleskostnadene.

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt faktureres gjennom fellesutgiftene.

Andre utgifter
Det er inngått strømavtale for boligen med produktet "Norgespris". Avtalen innebærer en fast pris på 50 øre per kilowattime, og har bindingstid fram til 31.12.2026

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget er tilknyttet Telia med en kontrakt på fem år, fra medio januar 2023.

Tilbud lånefinansiering
Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.
Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Norge

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 09.03.2023.
Ferdigattesten gjelder stort frittliggende boligbgygg på 5 etg eller mer, nytt bolig - boligformål over 70 m2.
At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
09.03.2023.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger under reguleringsplan: Detaljplan for Borgåsen boligområde -del 2.
Eiendommen er i planen regulert til: 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse.

Arealplaner under arbeid:
Indre Hestehagen Boligområde (planident 278): Hensikten er å regulere området til bolig. Området er i kommuneplanen avsatt til landbruk-, natur- og friluftsformål, og av den grunn lages det planprogram og konsekvensutredning for planarbeidet.
Vik
Monen (planident 286): Formålet er å legge til rette for boliger og en hall for hundesport. Området er i dag avsatt til bolig- og LNF formål i kommuneplanen. Det er også tiltenkt å regulere uregulerte eiendommer innenfor planområdet. Det er også ønske fra kommunen og Statens vegvesen å endre adkomsten for deler av bebyggelsen langs fylkesvei 420. Disse er tiltenkt å få adkomst internt via planforslaget og reguleringsplanen for Borgåsen.

Legalpant
Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader for inntil 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og borett knyttet til denne.

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

4202/47/116:
13.12.2013 - Dokumentnr: 1085792 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Obos Block Watne AS
Org.nr: 968 757 954
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om radio-/TV-anlegg
Gjelder også siktsoner.
Gjelder også parseller som fradeles heftende eiendommer.
Overført fra: Knr:4202 Gnr:47 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2013 - Dokumentnr: 1085792 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Obos Block Watne AS
Org.nr: 968 757 954
Gjelder plassering av stige eller stillas ved vedlikeholdstiltak.

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder også parseller som fradeles heftende eiendommer.
Overført fra: Knr:4202 Gnr:47 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2023 - Dokumentnr: 301307 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4202 Gnr:47 Bnr:110

08.06.2023 - Dokumentnr: 594246 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:47 Bnr:110

08.06.2023 - Dokumentnr: 594246 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:47 Bnr:110

08.06.2023 - Dokumentnr: 594246 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:47 Bnr:110
Bestemmelser om annen infrastruktur

Adgang til utleie
Det vises til borettslagsloven § 5-3 hvor det fremgår at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget/aksjelaget kan overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av borettslagsloven §§ 5-4, 5-5 og 5-6.

En andelseier som selv bor i boligen, kan leie ut deler av boligen. Eieren kan også leie ut hele boligen i opptil 30 døgn i året.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren leie ut for opptil 3 år dersom andelseieren selv eller nærstående har bodd i boligen minst ett av de to siste år.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

BOENHETEN

Felleskostnader pr. mnd
Kr 10 349

Felleskostnader inkluderer
Borettslaget er tilknyttet sikringsordning.

Felleskostnader inkluderer:
Fellesutgifter: kr. 3 203,-
Avdrag andel fellesgjeld: kr. 123,-
Renter IN ordning: kr. 5 606,-
Rentekostnader andel fellesgjeld: kr. 103,-
Tv og internett Telia: kr. 514,-
A-konto energimåler (29160-6): kr. 600,-
A-konto varmt tappevann (29161-6): kr. 200,-.

Andel Fellesgjeld
Kr 1 365 305
Fellesgjeld pr. dato 02.02.2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16367015822, Den Norske Bank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.03.2026: 5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 160
Saldo per 03.03.2026: 20 690 000
Andel av saldo: 1 345 000
Neste termin: 10.05.2026Neste avdrag: 10.05.2043 (siste termin 10.02.2066)
Flytende
IN lån som kan innfris på termindato
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 10.05.2043
utgjøre ca kr 2 624,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 60308125451, Nordea Bank Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.03.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 36
Saldo per 03.03.2026: 369 194
Andel av saldo: 20 306
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2034)
Flytende rente

Avdrag Fellesgjeld
Kr 123

Rentekost. fellesgjeld
Kr 103

Kommentar fellesgjeld
Borettslaget har IN ordning

Andel fellesformue
Kr 19 507
Andel fellesformue pr. dato 02.02.2026

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn
MOY TERRASSE BORETTSLAGOrgnr. 930256358

Om borettslaget
Borettslaget ble stiftet 01.09.2022 og består av 16 andeler i en boligblokk og et felleshus med adresse henholdsvis Ravnåsen 24 og 22.

Sikringsordning fellesgjeld
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Forkjøpsrett
Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier. Se vedtektene for nærmere informasjon.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning.
Kun fysiske personer kan eie andeler i borettslaget,

med unntak av juridiske personer som nevnt i burettslagslova § 4-2.

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

Kun fysiske personer kan eie andeler i borettslaget, med unntak av juridiske personer som nevnt i burettslagslova § 4-2.

Regnskap/budsjett
Kopi av regnskap, budsjett, protokoll fra generalforsamling, vedtekter, evt. husordensregler og øvrige dokumenter fra borettslaget fås ved henvendelse til megler.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Alle andelseierne er forpliktet til å delta på evt. felles dugnader.

Forretningsfører
Bosør

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 1 975 000

Fellesgjeld
Kr 1 365 305

Totalpris
Kr 3 358 601

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1 975 000,00 (Prisantydning)
1 365 305,00 (Andel av fellesgjeld)
---
3 340 305,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406,00 (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
8 800,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
9 496,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
18 296,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
3 349 801,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
3 358 601,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse
Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 500,- til kr 7 000,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

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

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

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

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Meglers vederlag
Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Fastpris: kr. 49 000,00,-
Tilretteleggingsgebyr: kr. 1 800,-
Oppgjørshonorar: kr. 6 900,-
Markedsføringspakke: kr. 23 900,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Sikringsobligasjon: kr. 545,-.
Innhenting av opplysninger fra kommune: kr. 6 000,-
innhenting av opplysninger fra forretningsfører: kr. 5 000 ,-
Eierskiftegebyr: kr. 6 570 ,-

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 10 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenummer: SP0004927605

Selger
Lars Wiger

Oppdragsanvarlig
Dajmi Irene Egenæs Birkedal
Eiendomsmegler - Avdelingsleder
Dajmi.Birkedal@emnorge.no
Tlf: 913 48 590

Sandra Igland Andersen
Eiendomsmeglerfullmektig
Sandra.Andersen@emnorge.no
Tlf: 941 50 211

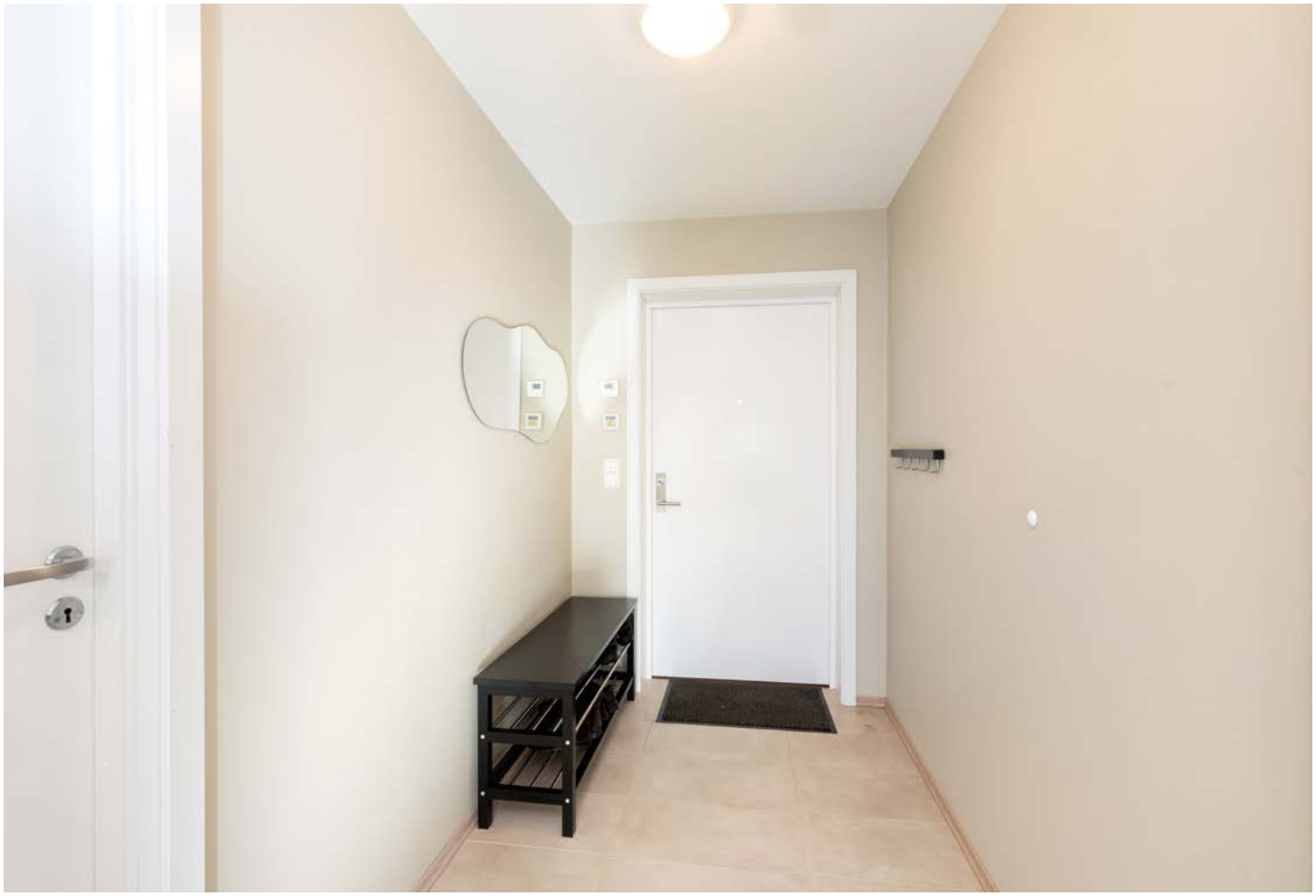
Ansvarlig megler
Dajmi Irene Egenæs Birkedal
Eiendomsmegler - Avdelingsleder
Dajmi.Birkedal@emnorge.no
Tlf: 913 48 590

Eiendomsmegler Norge, Grimstad , Storgaten 10
4876 GRIMSTAD
Tlf: 372 57 000
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
58260016

Salgsoppgavedato
05.03.2026



Leiligheten har en lys og pen en entré med moderne fargevalg.



Her er god plass til oppbevaring i garderobeskap og kommode.



Innholdsrikt kjøkken i åpen løsning mot stue.



Her er det også plass for en trivelig spisegruppe i forbindelse med kjøkkenet.



Kjøkkenet innehar tidsmessig innredning og har god plass i over- og underskap.



Fra kjøkkenet er det adkomst til solrik balkong.



Innrednings muligheter både for spisestue og sofa med tilhørende møbler.



Her er det plass til å skape seg hyggelig uterom som forlengelse av stue og kjøkken.



Balkongen er av god størrelse og kan brukes hele året grunnet overbygg og levegger.



Her er det god plass til bruk og møblering.



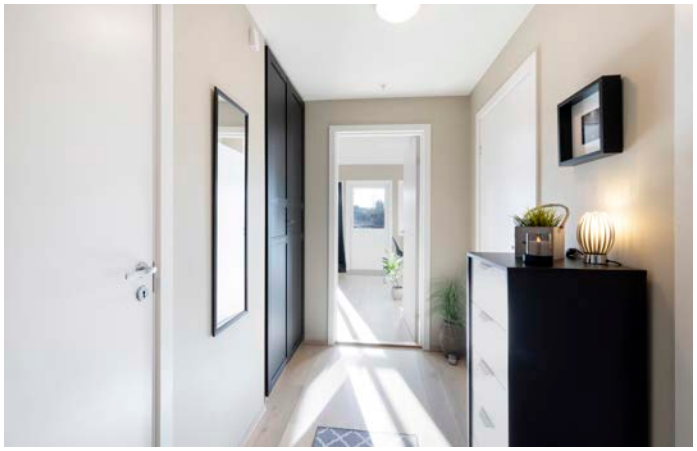
Boligen byr på lyse og luftige rom med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp.



Trivelig hjørne med plass til stor sofa.



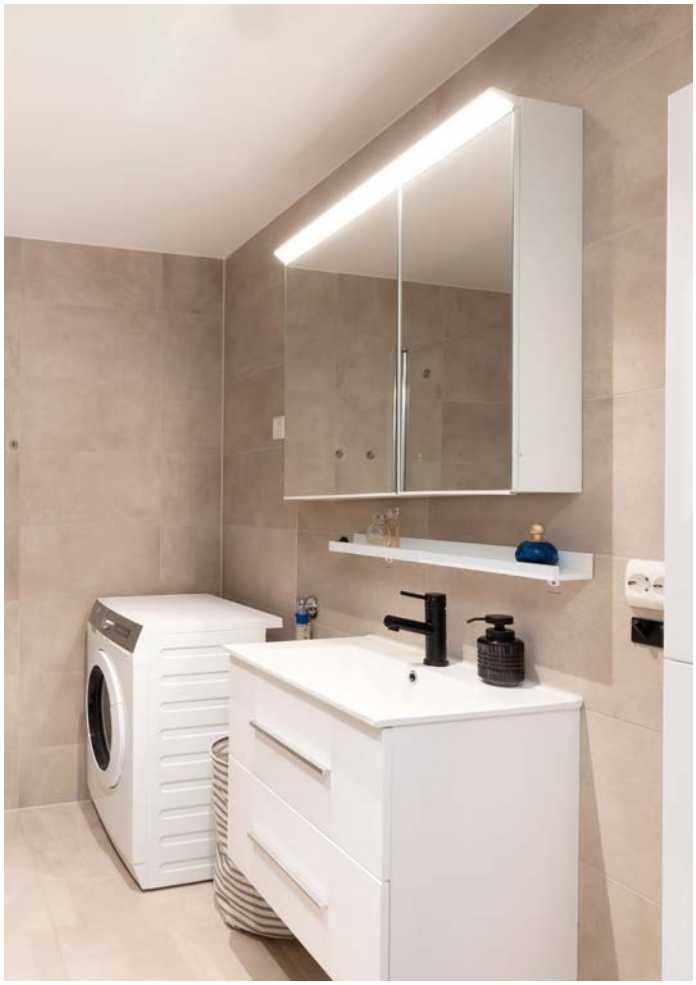
Moderne og tidsriktige fargevalg gjør boligen enkel å innrede.



Videre inn til soverom og bad.



Tidløst bad med wc, dushjørne, vegghengt innredning med skuffeløsning, speil med lys og opplegg for vaskemaskin.





Meget pent baderom av god størrelse.



Innrednings muligheter både for spisestue og sofa med tilhørende møbler.



Her er det god plass til bruk og møblering.



Det er to pene soverom i leiligheten. Hovedsoverom har plass til dobbeltseng med nattbord på hver side og garderobe/ kommodeløsning.



Plass for både kommode og oppheng sørger for at du får skjult mye oppbevaring i et eget rom.



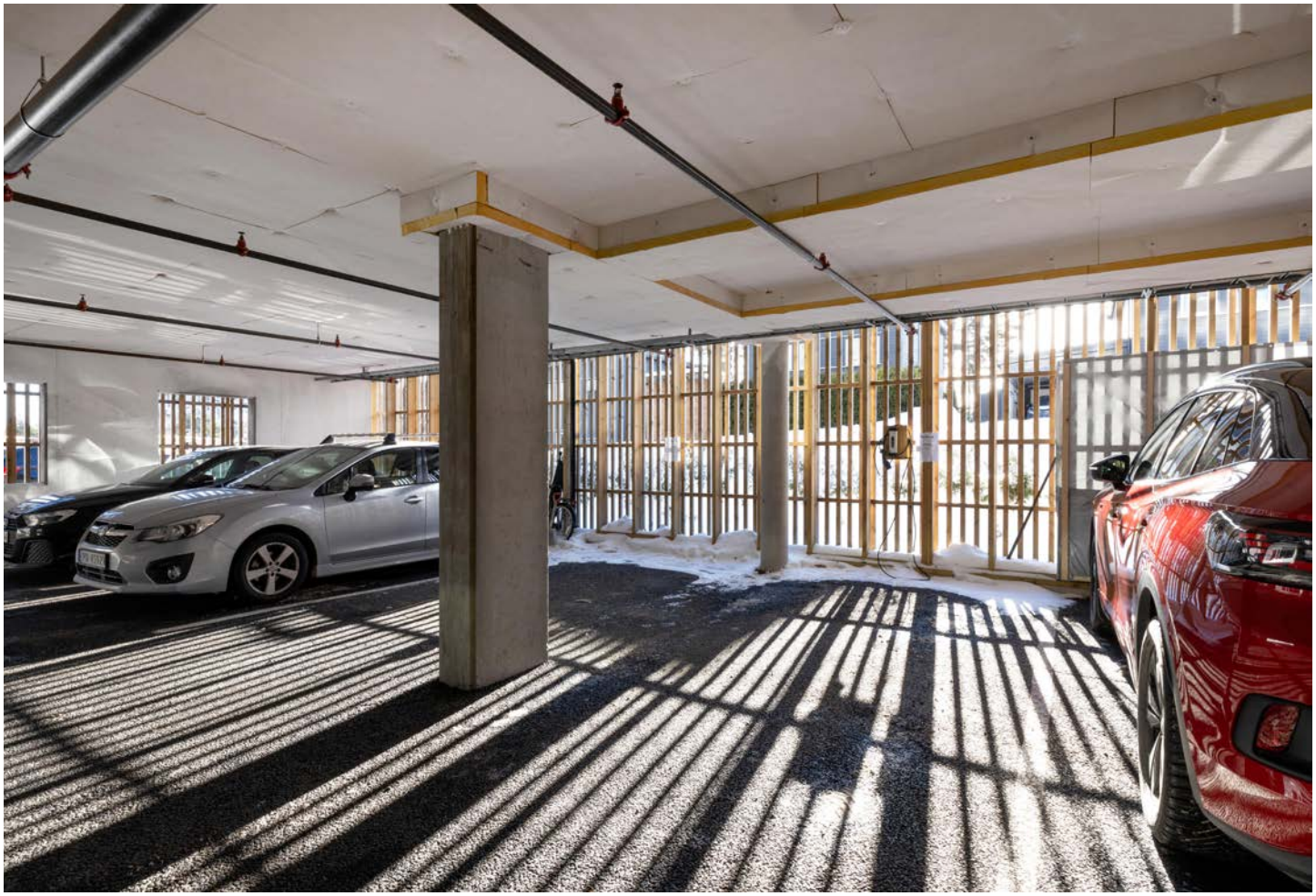
Soverommet har også adkomst til walk in closet.



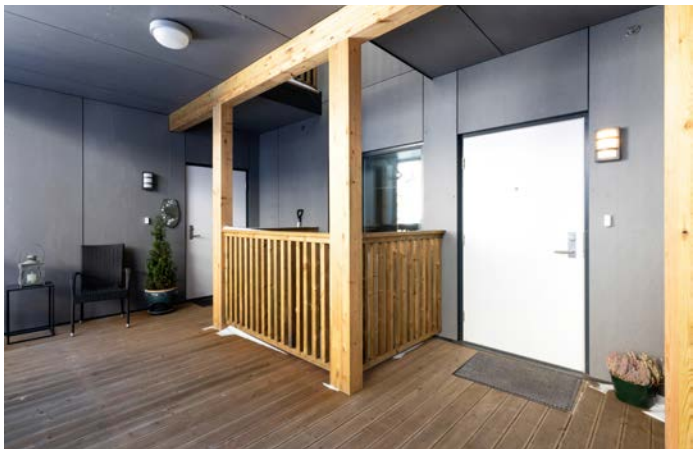
WIC



Soverom 2 har plass for seng, nattbord og kommode.



Det medfølger 1 stk p-plass med el-billader i lukket anlegg, samt 1 stk sportsbod.



Inngangsparti.



Beboere har tilgang til å leie flott felles hus.



Her er blant annet stor felles takterrasse.



Fest/selskapslokale med plass for mange gjester. Her er også gjestehybel med bad og soverom.



Bygget er fra 2023 og er beliggende i et rolig og veletablert boligområde.



Velkommen til hyggelig visning!

Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Familier med barn
Etablerere
Husdyreiere

SPORT

Moy moner Ballspill, fotball	10 min 0.9 km
Trollkjærra stadion gressbane 11er Fotball	13 min 1.1 km
SKY Fitness Fevik	6 min
SKY Fitness Grimstad	9 min

VARER/TJENESTER

Fevik Senter	6 min
Apotek 1 Fevik	7 min

DAGLIGVARE

Joker Vik	12 min
Joker Fevik PostNord, søndagsåpent	5 min 2.7 km

SITAT FRA LOKALKJENT

«Barnevennlig, ryddig og trygt nabolag. Alt man trenger i nærheten.»

OFFENTLIG TRANSPORT

Moyveien Linje 100, N100, 101, N101	6 min 0.5 km
Rise stasjon Linje R50	14 min 13.5 km
Kristiansand Kjevik	39 min

KVALITETER

Opplevd trygghet	Kvalitet på skolene	Naboskapet
88	72	68
Veldig trygt	Bra	Godt vennskap

SKOLER

Fjære barneskole (1-7 kl.) 298 elever, 16 klasser	13 min 1.2 km
Fevik skole (1-10 kl.) 615 elever, 33 klasser	7 min 3.8 km
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl.) 360 elever, 26 klasser	9 min 5.2 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	8 min 4.4 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	10 min 7.5 km

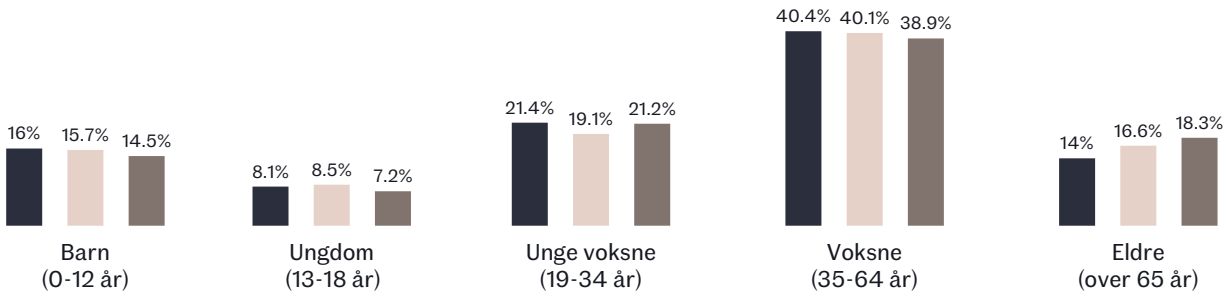
BARNEHAGER

Temseveien barnehage (0-5 år) 48 barn	15 min 1.4 km
Annemorhuset barnehage (1-5 år) 36 barn	17 min 1.5 km
Hausland barnehage (1-5 år) 51 barn	20 min 1.8 km

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Nabolagsprofil

BEFOLKNING

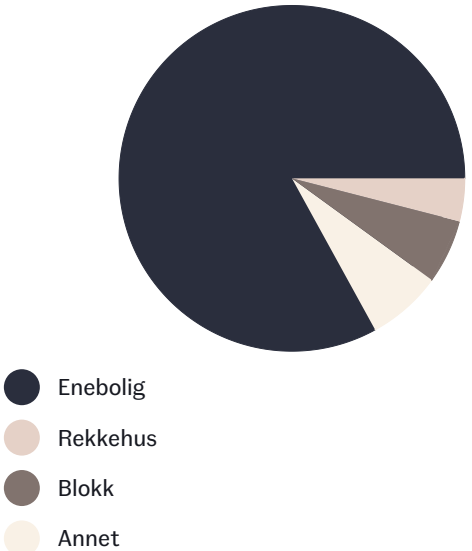


OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Moåsen/Tykkåsen	2 644	1 115
Fevik	6 702	2 876
Norge	5 425 412	2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Egen bil
Buss

BOLIGMASSE



KVALITETER

Turmulighetene

93

Nærhet til skog og mark

Støynivået

91

Lite støynivå

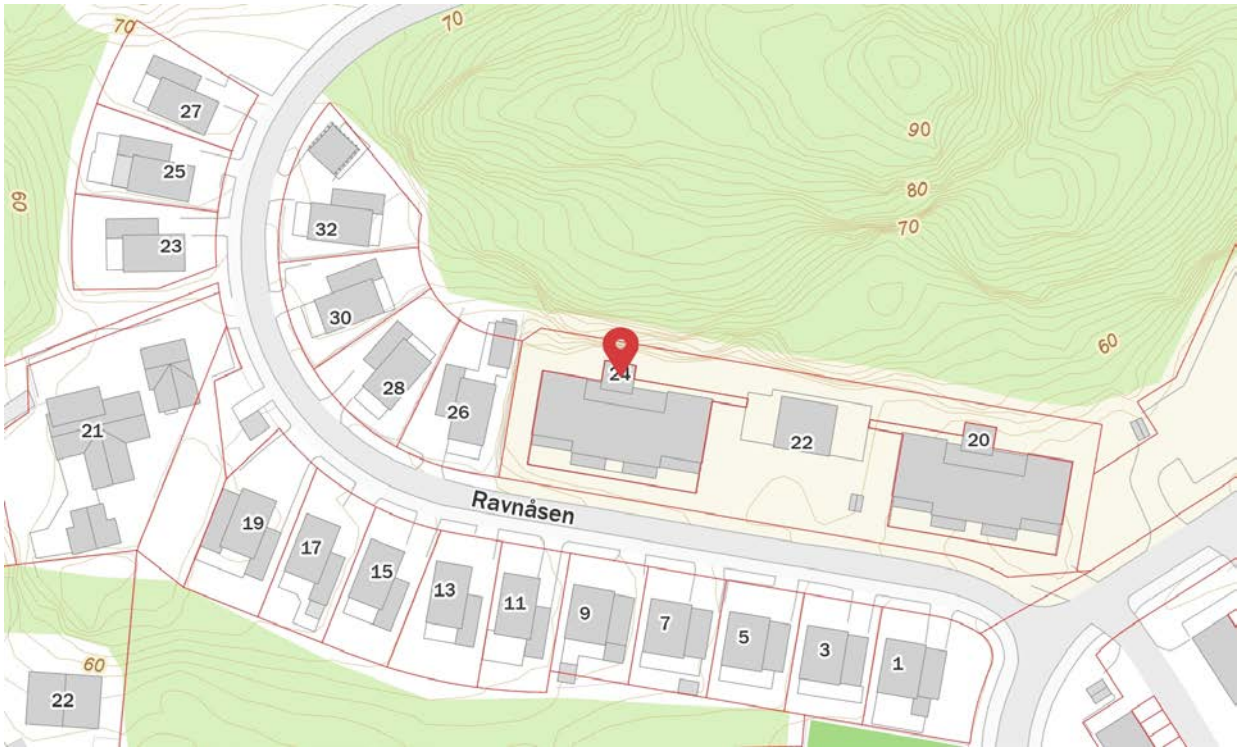
Gateparkering

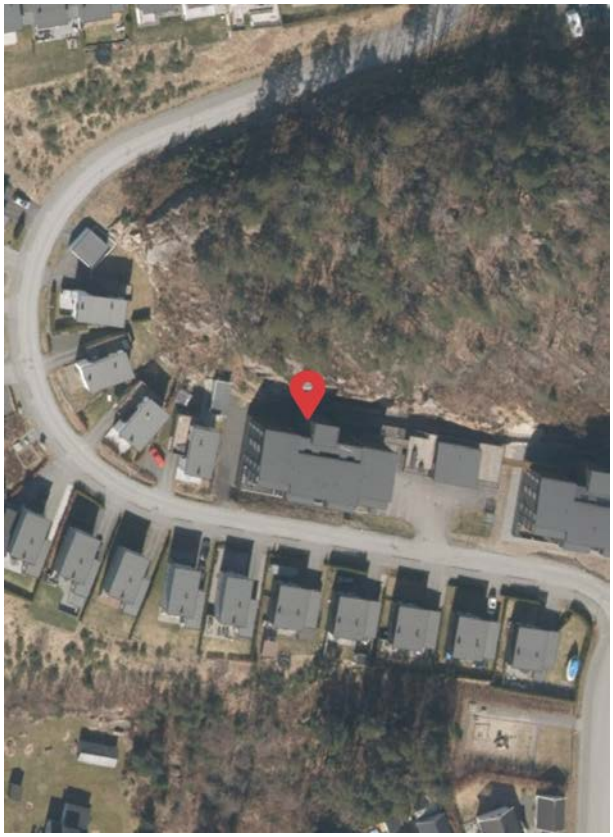
86

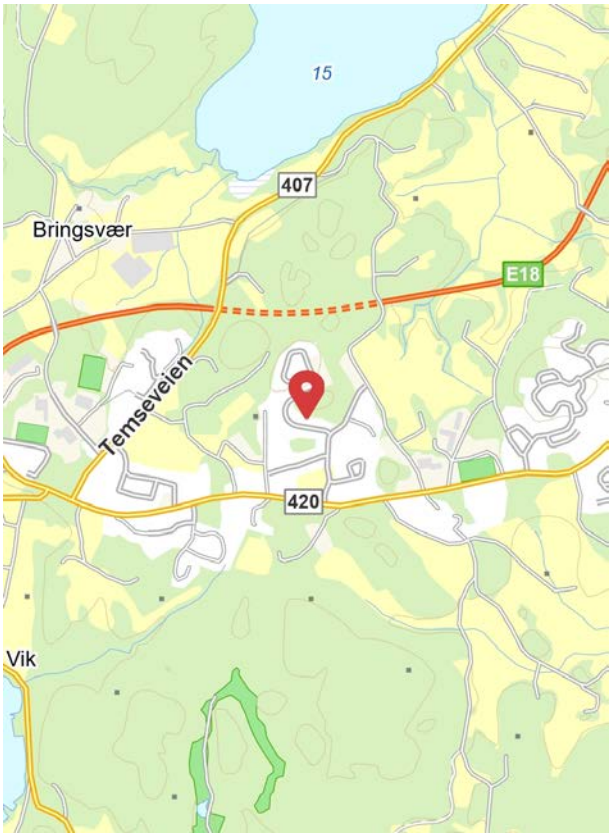
Lett

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Nabolagsprofil







Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

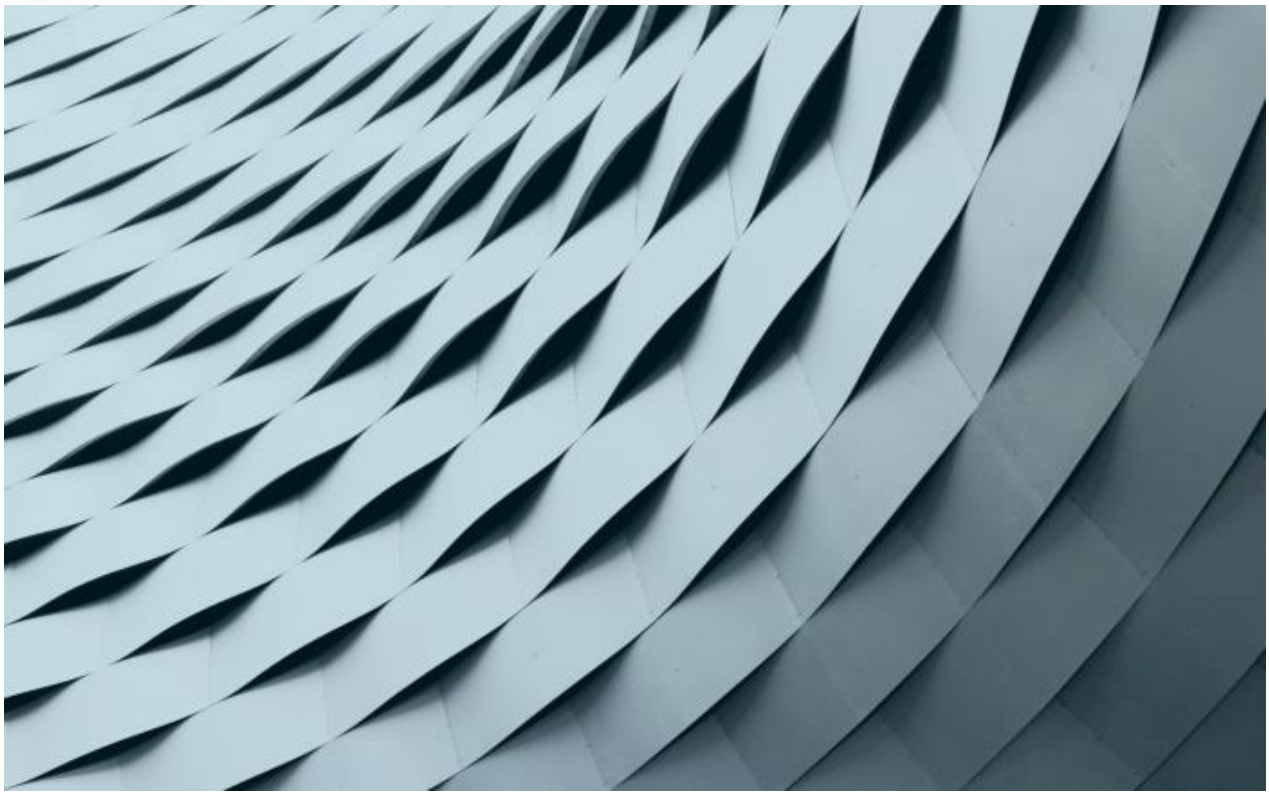
Ravnåsen 24, 4885 GRIMSTAD

GRIMSTAD kommune

gnr. 47, bnr. 116

Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



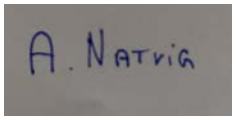
Befaringsdato: 04.02.2026 **Rapportdato:** 04.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5040 **Referansenummer:** XD1343

Foretak: M2 Takst AS

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig



Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet bygget 2023. 3 roms med moderne farger og materialvalg. Romslig terrasse.

Leiligheten fremstår i normal/god stand. Mindre merknad vedr kullfilter vifte kjøkken, men dette er ikke avvik ihht byggeforskrifter.

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

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

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

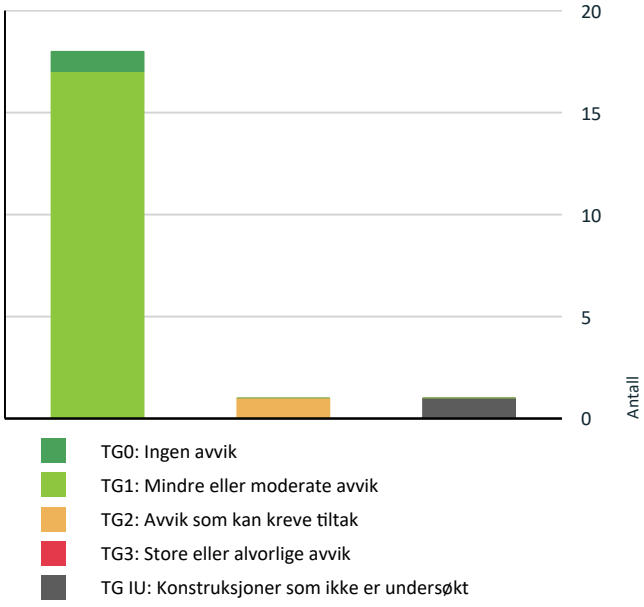
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 3 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2023

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers bolig

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- balkongdør, tredør med isolerglass, utv beslått. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør. Funksjon OK.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

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

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Rekkverk glass/aluminium.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.



TG 1 Andre utvendige forhold

Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet. Vedlikeholdsplan ansees ikke kritisk fordi sameiet er såpass nytt at det er mer normalt vedlikehold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår med mindre normale bruksslitasje.

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

TG 1 Innvendige dører

Tre/lettdører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Den ene døren til bod tar litt i karm, vurdere mindre justering. Baderomsdør selv åpner så den er trolig i litt mindre lodd avvik. Intet vesentlig, evt vurdere mindre justering.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Fliser på gulv. Fall fra dør mot dusj. Nedsenket dusj med lokalt fall.

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

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

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



3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

SealBag system på wc slik at drensspalte ikke er nødvendig.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

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

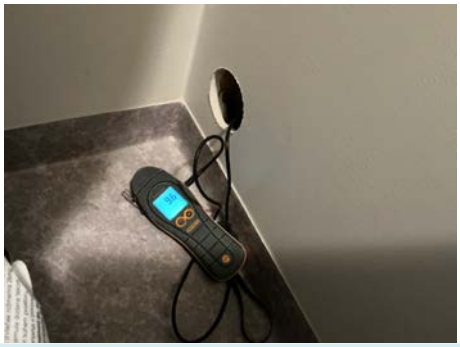
3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

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

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



KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

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

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

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

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger. Husk å teste denne jevnlig da den har en ventil som kan kile seg om den ikke blir brukt.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NorskStandard gir tg2 når det er kullfilter og at luft ikke ledes ut av boligen. Eksempel er ved koking av vann så vil vanndamp holde seg inne i boligen. Videre krever det bytte av kullfilter etc.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bruksoppsyn.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i bod og har synlig drensrør i skap og ved gulv. Stoppekran plassert i fordelerskap.



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom. Normalt filterbytte og service påregnes etter produsentens anbefalinger. Ikke videre vurdert.



TG 1 Varmekabler

I tillegg til vannbåren varme er det varmekabler baderom ifølge eier. Funksjon OK termostat.

TG IU Varmtvannstank

Via felles anlegg, ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Gang, stue/kjøkken og baderom. Vannbåren varme har noe som heter aktuator ventil på gulvvarme. Disse og styring av disse kan medføre normalt vedlikehold og kostnad med tiden.





Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Automatsikringer, i bod. Tilstandsgrad settes ikke.

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgåes av fagkyndig hvert 10 år.



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

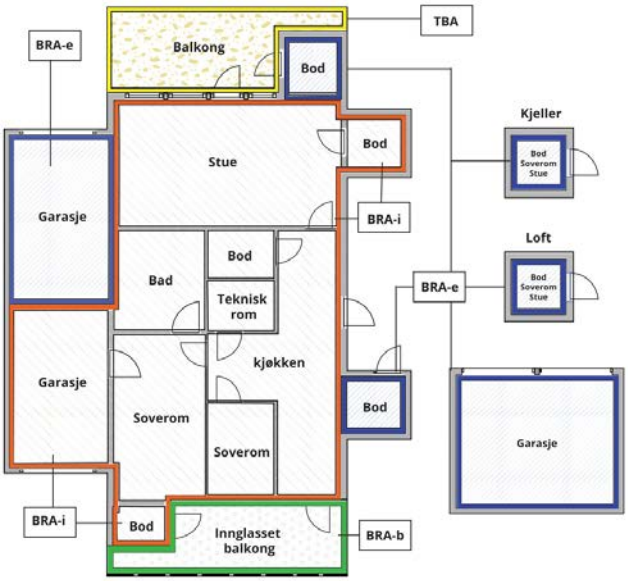
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Inngangsplan/garasje		5		5	
3 etasje	70			70	13
SUM	**70**	**5**			**13**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Inngangsplan/garasje		Bod i fellesareal	
3 etasje	Bod, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken, gang, bod 2		

Kommentar

Bod nede er 5,6 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	64	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Kirsten Stangenes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	47	116		0	629.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ravnåsen 24

Hjemmelshaver
Moy Terrasse Borettslag

Kommentar
Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MOY TERRASSE BORETTSLAG	930256358			Wiger Lars

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
6

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.01.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	
2	03.03.2026	
3	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

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

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

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

Egenerklæring

Ravnåsen 24, 4885 GRIMSTAD

30 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ravnåsen 24	Ravnåsen 24	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

2 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Wiger, Lars

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 41504226

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Wiger, Lars	**2026-01-30**

Identification

bankID Wiger, Lars

Signicat

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

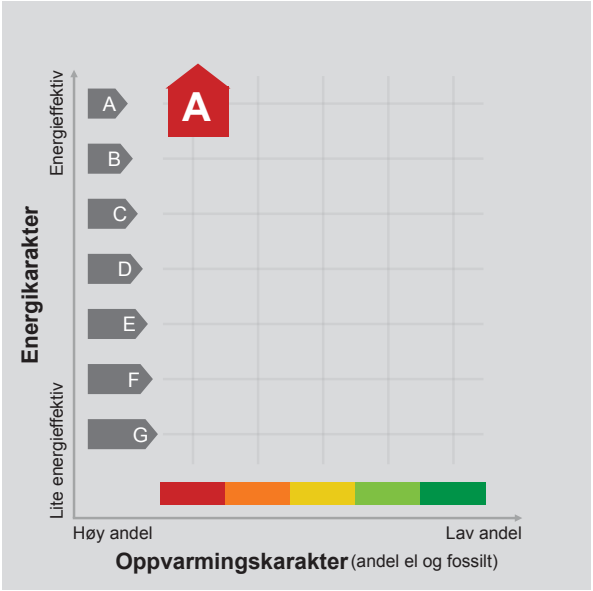
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Wiger, Lars	30/01-2026 18:43:10	BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Ravnåsen 24
Postnummer	4885
Sted	GRIMSTAD
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	116
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301138521
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	ef27b6b7-8cda-49e6-bbae-488cd81bd976
Dato	26.04.2023
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ RUNAR HØIEN CLAUSEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	0
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ravnåsen 24
Postnr/Sted: 4885 GRIMSTAD
Bolignr: H0302
Dato: 26.04.2023 11:46:34
Energimerkenr: ef27b6b7-8cda-49e6-bbae-488cd81bd976

Gårdsnr: 47
Bruksnr: 116
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 301138521

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	28 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	71 m²
Totalt BRA	71 m²
Oppvarmet luftvolum	192 m³
U-verdi for yttervegger	0.19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0.00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0.00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0.85 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20.5 %
Normalisert kuldebroverdi	0.09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	135.1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0.51 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	30.08.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1.41 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1.41 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1.92 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	174 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21.0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22.0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0.40 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1.80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5.10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1.50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0.54
Gjennomsnittlig karmfaktor	0.25
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0.63
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0.37
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0.63
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0.95
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2.45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9.00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0.90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0.98

Klimastasjon / kilde	Torungen (Arendal) (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.4.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Runar Høien Clausen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	15.2
Ventilasjonsvarme	4.2
Varmtvann	29.8
Vifter	6.6
Pumper	0.4
Belysning	11.4
Teknisk utstyr	17.5
Romkjøling	0.0
Ventilasjonskjøling	0.0
TotaltNettoEnergibehov	85.1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5,640 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	79.78 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3,104 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	75.54 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5,341 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0.0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5,640 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5,640 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	85.4 %

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 47, Bruksnr 116	**Kommune:**	4202	Grimstad
Adresse:				
Veiadresse:	Ravnåsen 24, gatenr 1656 4885 Grimstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	111 3	Husland Fevik
Oppdatert:	15.03.2023	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	5060201 3511	Fjære Arendal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	21.03.2023	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	629,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	15.03.2023	Avgiver	4202/47/110	-629,9
	Matrikkelført:	15.03.2023	Mottaker	4202/47/116	629,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ravnåsen 24	H0101	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Ravnåsen 24	H0102	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Ravnåsen 24	H0103	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Ravnåsen 24	H0104	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Ravnåsen 24	H0201	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Ravnåsen 24	H0202	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Ravnåsen 24	H0203	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Ravnåsen 24	H0204	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Ravnåsen 24	H0301	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Ravnåsen 24	H0302	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Ravnåsen 24	H0303	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Ravnåsen 24	H0304	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Ravnåsen 24	H0401	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Ravnåsen 24	H0402	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Ravnåsen 24	H0403	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Ravnåsen 24	H0404	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

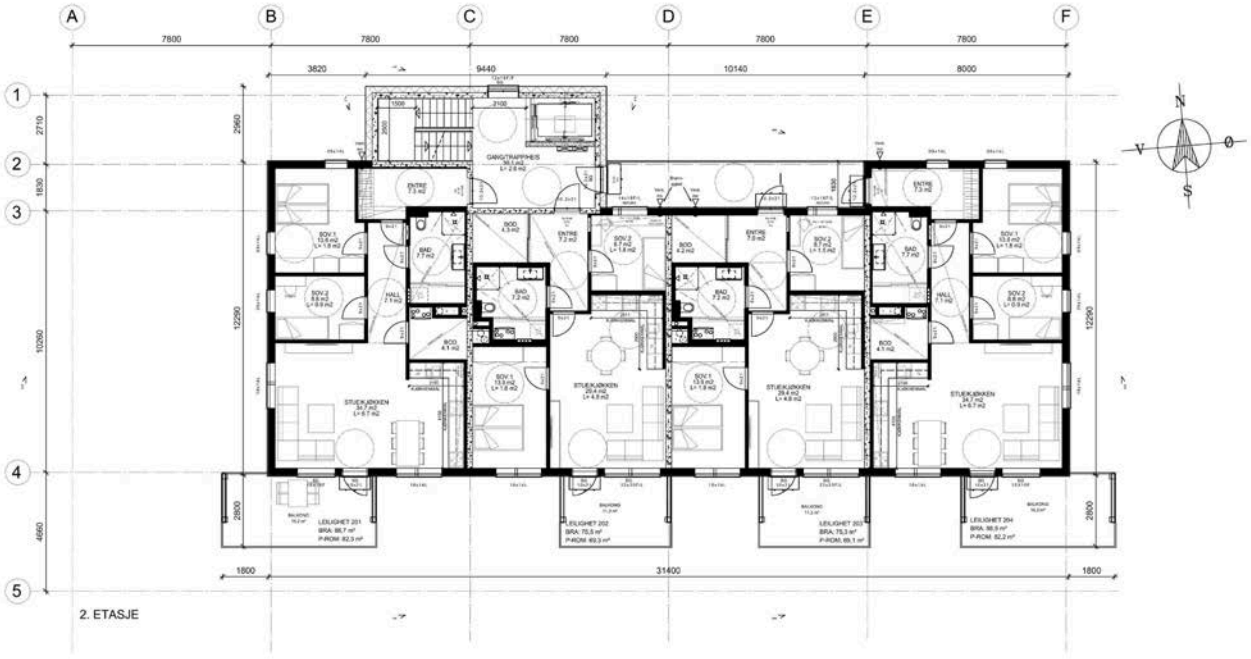
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	578,7	Rammetillatelse:	13.09.2021
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 930,7	Igangset.till.:	28.04.2022
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	09.03.2023
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	1 930,7	Midl. brukstil.:	16.01.2023
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	16
Bygningsnr:	301138521			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		338,0		338,0		371,0		371,0
H02	4		338,0		338,0		371,0		371,0
H03	4		338,0		338,0		371,0		371,0
H04	4		338,0		338,0		371,0		371,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



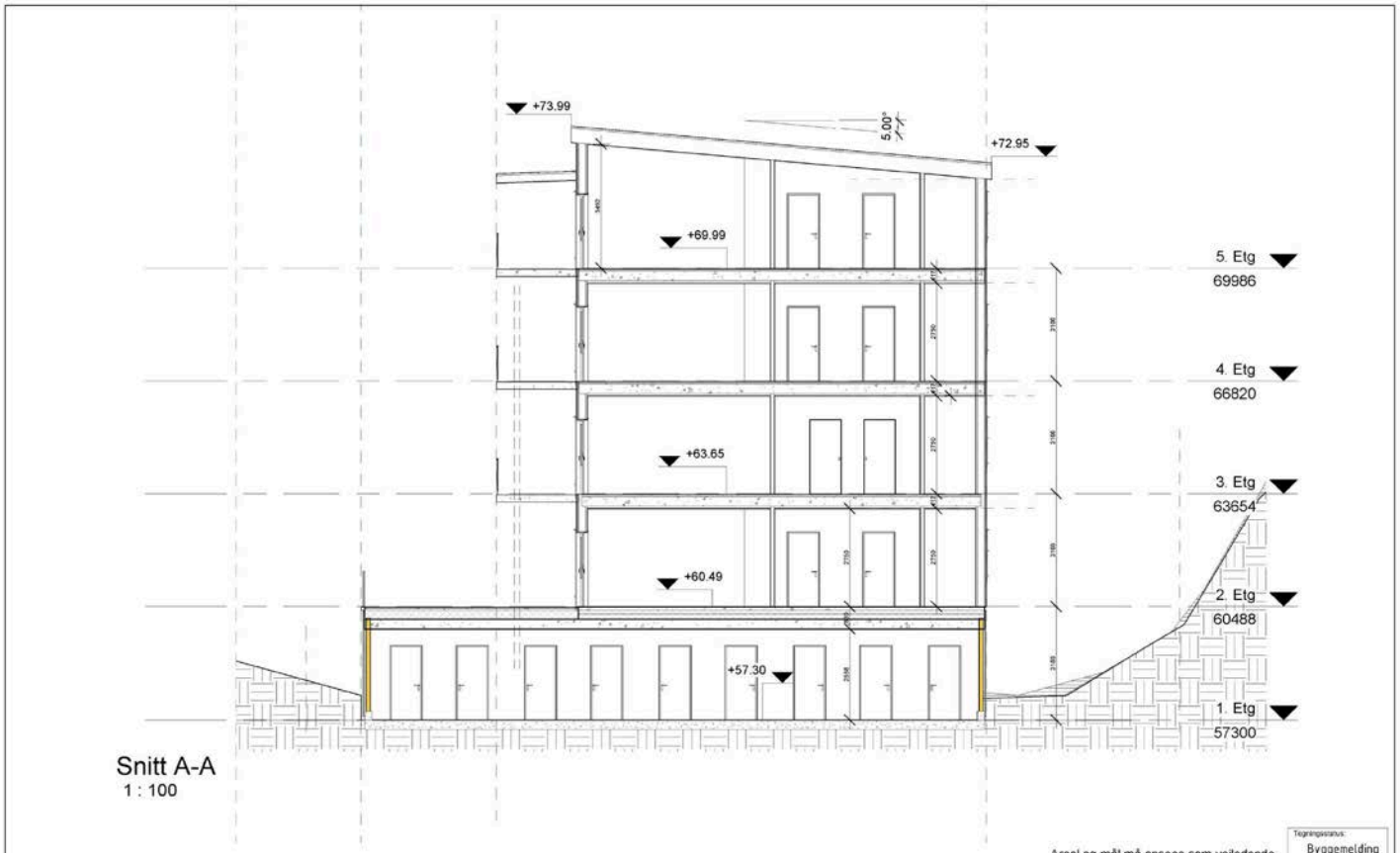
	BRA
GARASJE	652,7 m2
1. ETG.	409,6 m2
2. ETG.	406,7 m2
3. ETG.	406,7 m2
4. ETG.	406,7 m2
SUM LEILIGHET	2282,4 m2
BYA =	463,4 m2

B	Rev. akser fra 7,5m to 7,8m	06.10.2018	O.H
A	Fått sikkerhetsglass.	06.04.2017	S.B.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av: Kontrollert

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

TEGNINGSNR: PLAN_2
DATO: 19.01.2017
TEGNET AV: S.B.
KONTROLLERT:
TILTAKSHVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: Ravnåsen 4885 Grimstad
ÅR/UKE: 47 / 44
PROSJEKTNAVN: Borgåsen B81
HUSTYPE: Blokk
BLOCK WATNE
PROSJEKTNUMMER: 113110723
MÅLESTOKK (STØRRE,50): 1:100 A3
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
TEGN NR: 100_2
REVISJON: B

TEGNINGEN MÅ IKKE/HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



Snitt A-A
1 : 100

Areal og mål må ansees som veiledende

Tegningsstatus: Byggemelding

28.06.2021 15:29:38

Rev	Dato	Tiltak	Tegn.	Kontr.

HALVORSEN
mail: morten@svenrohalvorsen.no - mob: 917 91 577
ole.svein@svenrohalvorsen.no - mob: 928 89 083
jarle@svenrohalvorsen.no - mob: 940 17 269

Designet av: HAAS

Tegnet av: HAAS

Prosjekt: Moy Terrasse
Prosjektadresse: Ravnåsen, 4885 Grimstad

Tegningsnavn: Snitt A-A

Tiltakshaver: Arendal BBL
Malmbryggen, Vestre gate 2, 4836 Arendal

Dato	Byggnr:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
28.6.2021	A	47	110	7197

Målestokk:	Ark:	Tegningsnr.:	Vedleggsnr.:
1 : 100	A3	E5	E5


1
3
5
7
9
A
B
C
D
Snitt A-A
E5
Snitt B-B
E5.1
Areal og mål må ansees som veiledende
Byggemelding
HALVORSEN
Moy Terrasse
Ravnåsen, 4885 Grimstad
Arendal BBL
Malmbryggen, Vestre gate 2, 4836 Arendal
HAAS
HAAS
Planløsning 3. Etg
28.6.2021
A
3
47
110
7197
1 : 100
A3
PL-03
E11
18.08.2021 15:28:37


1
3
5
7
9
A
B
C
D
E
Bod 5.9 m²
Bod 5.8 m²
Bod 5.7 m²
Bod 5.6 m²
Bod 5.6 m²
Bod 5.6 m²
Bod 5.7 m²
Bod 5.6 m²
Bod 5.7 m²
Bod 5.6 m²
Bod 5.6 m²
Bod 5.7 m²
Bod 5.6 m²
Bod 5.9 m²
Bod 5.8 m²
17 Boder
Heis 4.0 m²
Trapperom 16.4 m²
Sluse 4.2 m²
Tekn. 7.3 m²
16 P-plasser
P-kjeller 414.6 m²
P
Areal og mål må ansees som veiledende
Byggemelding
HALVORSEN
HAAS
HAAS
Moy Terrasse
Ravnåsen, 4885 Grimstad
Arendal BBL
Malmbryggen, Vestre gate 2, 4836 Arendal
Plan Garasje
28.6.2021
A
G
47
110
7197
1 : 100
A3
PL-00
E8
18.08.2021 15:15:44



Areal og mål må ansees som veiledende

Tegningsstatus: Byggemelding

Prosjekt: Moy Terrasse
Prosjektadresse: Ravnåsen, 4885 Grimstad

Tiltakshaver: Arendal BBL
Malmbryggen, Vestre gate 2, 4836 Arendal

Tegningsnavn: Fasade - Sørøst

Dato: 28.6.2021
Byggnr:
Bnr: 110
Gnr: 47
Prosjektnr.: 7197

Målestokk: 1 : 100
Ark: A3
Tegningsnr.: E4
Vedleggnr.: E4

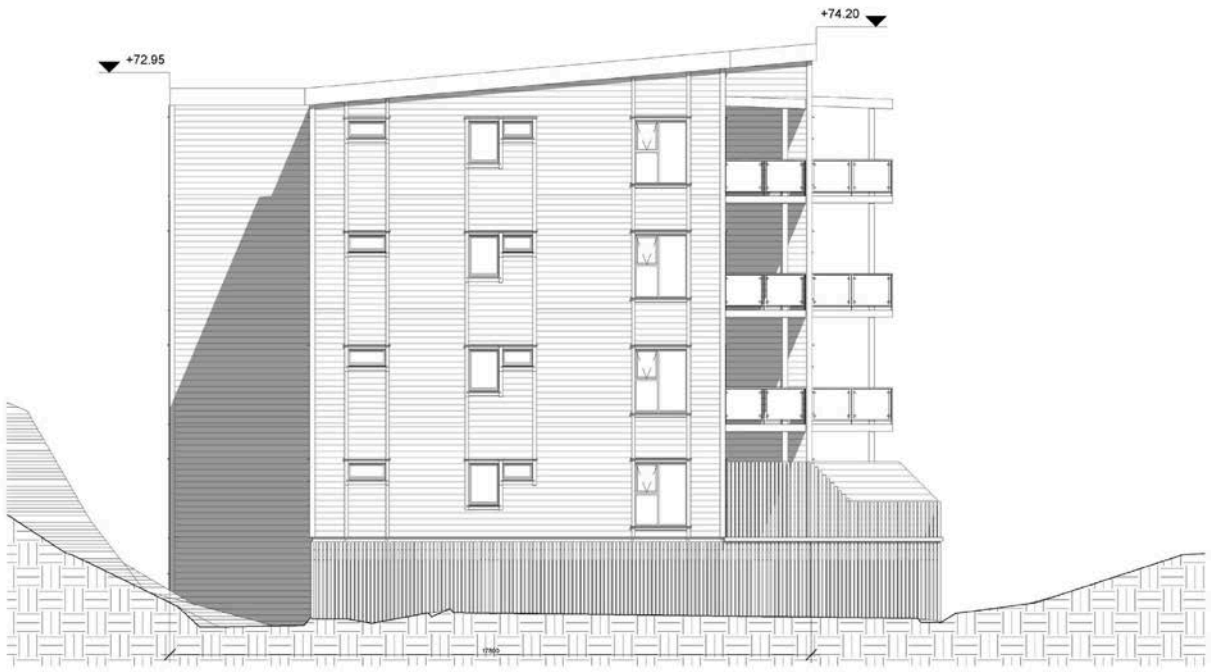
Designet av: HAAS
Tegnet av: HAAS

HALVORSEN

mail: morten@sverrehalvorsen.no - mob: 917 91 577
ole.oivar@sverrehalvorsen.no - mob: 928 89 083
jarle@sverrehalvorsen.no - mob: 940 17 269

Rev	Dato	Tiltak	Tegn.	Kontr.

28.06.2021 15:28:00



Areal og mål må ansees som veiledende

Tegningsstatus: Byggemelding

HALVORSEN

mail: morten@svenrehalvorsen.no - mob: 917 91 577
ole.svein@svenrehalvorsen.no - mob: 928 89 083
jarle@svenrehalvorsen.no - mob: 940 17 269

Designet av: HAAS

Tegnet av: HAAS

Prosjekt: Moy Terrasse

Prosjektadresse: Ravnåsen, 4885 Grimstad

Tiltakshaver: Arendal BBL

Malmbryggen, Vestre gate 2, 4836 Arendal

Tegningsnavn: Fasade - Nordvest

Dato: 28.6.2021

Byggnr:

Gnr: 47

Bnr: 110

Prosjektnr.: 7197

Målestokk: 1 : 100

Ark: A3

Tegningsnr.: E2

Vedleggnr.: E2

28.06.2021 15:23:44

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Reguleringsplan

Adresse: Ravnåsen 24, 4885 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 47/116/0/0
Planident: 206
Ikrafttredelsesdato: 23.8.2016
Plannavn: Detaljplan for Borgåsen boligområde- del 2
Formål: 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-01-30



Tegnforklaring -

Reguleringsplan



BORGÅSEN BOLIGOMRÅDE – del 2

Detaljregulering
PLANBESTEMMELSER

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

Behandling

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

1.0 GENERELT

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med områdegrense på plankartet.

1.2 Området disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 25 1. ledd:

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

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

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

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

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

friområde	*o_F1 – o_F6, a_F7*

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

Frisikt	*H_140*
Infrastruktursoner	*H_410*

2.0 FELLESBESTEMMELSER

Uteområder

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

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

Parkeringsdekning

2.2 Bebyggelsen skal ha følgende parkeringsdekning pr. boenhet:

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

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

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

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

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

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

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

3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Arkitektur

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

Grad av utnytting

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

Takform, maks møne-/gesimshøyde

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

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

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

Byggegrense

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

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

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

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

Tomtedeling

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

Område Bf7

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

Område Bf11

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

Område Bf12

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

Område Bf13

3.9 Område Bf13 kan tillegges tilstøtende boligeiendom syd for området.

Energianlegg - trafo

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

Vannforsyningsanlegg o_VF1

3.11 Område o_VF1 nyttes til offentlig trykkforsterker.

Renovasjon

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

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

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

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

Lekeplass

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

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

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

Felles lekeplasser er felles for:

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

Lekeplassene overtas av Grimstad kommune til drift og vedlikehold.

4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kryss med fv. 420

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

Offentlige veier

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

4.3 Avkjørsler fra offentlig vei er vist på plankartet. Avkjørslene skal utformes og ha sikt i samsvar med de generelle krav i Grimstad kommunes veinormal. Avkjørslenes nøyaktige plassering fastsettes ved gjennomføring.

Avkjørsel til boligeiendom gnr./bnr. 47/31, 39 etableres som alternativ atkomst til nåværende veiforbindelse via privat vei Moen.

4.4 Vei o_KV1 skal tilrettelegges for mulig videreføring til nytt kryss med Kleppekjærveien.
Vei o_KV1 skal tilrettelegges for mulig videreføring til nytt kryss med privat vei Moen.

Private veier

4.5 Vei f_KV5 er felles for boligene i område Bf2.

Vei f_KV6 er felles kjørevei for tilliggende boliger i del av områdene Bk2 og Bk5. Veien kan nyttes som gangforbindelse til friområde o_F6 av alle boligene innenfor planområdet.

Vei f_KV7 er felles kjørevei for boligene i område Bf10. Veien kan nyttes som gangforbindelse til friområde o_F5 av alle boligene innenfor planområdet.

Vei f_KV9 er felles kjørevei for tilliggende boliger i del av område Bf14. Veien kan nyttes som gangforbindelse til friluftsområdene utenfor planområdet.

Gang-/sykkelvei o_GS1

4.6 Utgår.

Gang-/sykkelvei o_GS2

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

Parkeringsplasser

4.8 Felles parkeringsplasser skal opparbeides med asfaltdekke med inndelte plasser. HC-plasser skal merkes med skilt eller maling.

Område f_P1 nyttes til besøksparkering for boenhetene i område Bb1, jfr. punkt 2.2. Øvrige plasser er felles for alle boligene innenfor planområdet.

Områdene f_P2 er felles for boligene i område Bf14. Område f_P3 er felles for boligene i områdene Bk3 - Bk6.

Driftsavkjørsel

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

5.0 GRØNNSTRUKTUR

Friområder o_F1 – o_F6, a_F7

5.1 Friområdene skal nyttes til opphold og fri lek. Tiltak som fremmer bruken i tråd med formålet er tillatt, herunder etablering av stier, møteplasser, ski-/akebakker mv. I område o_F5 anlegges ballslette som vist på plankartet.

5.2 Det skal utarbeides en overordnet plan/oversikt som viser nærliggende områder og anlegg for friluftsliv, rekreasjon/lek, idrett/sport, turveier og samlingsplasser/utsiktspunkter som er offentlig tilgjengelige.

5.3 I område o_F6 (mellom områdene Bk5 og Bf14) kan det etableres driftsavkjørsel for traktor til LNF-områdene på nordsiden.

6.0 HENSYNSSONER

Frisikt – H_140

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

Høyspenningsanlegg

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

Infrastruktursoner

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

7.0 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Kryss med fv. 420 skal være etablert som vist på plankartet før nye boliger innenfor planområdet tas i bruk, med unntak av boligene i områdene Bf1 og Bf2.

7.2 Bil- og sykkelparkering skal være etablert i tråd med kravene i punkt 2.2 før det gis brukstillatelse for tilhørende bolig.

7.3 Kvartalslek o_LEK1 skal være anlagt før første bolig i området tas i bruk. Felles sandlekeplasser skal være anlagt før den første av boligene som plassen skal betjene iflg. punkt 3.13.

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

7.5 Siktsoner skal opparbeides samtidig med veianleggene.

7.6 Før brukstillatelse for bygning kan gis må det være etablert tilstrekkelig slokkevannskapasitet iht. gjeldende bestemmelser.

7.7 Ballslette i område o_F5 må være etablert før siste bolig i område tas i bruk.

7.8 Utbyggingen av området skal skje i tak med skolekapasiteten.

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

****

Kommuneplan

Adresse: Ravnåsen 24, 4885 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 47/116/0/0

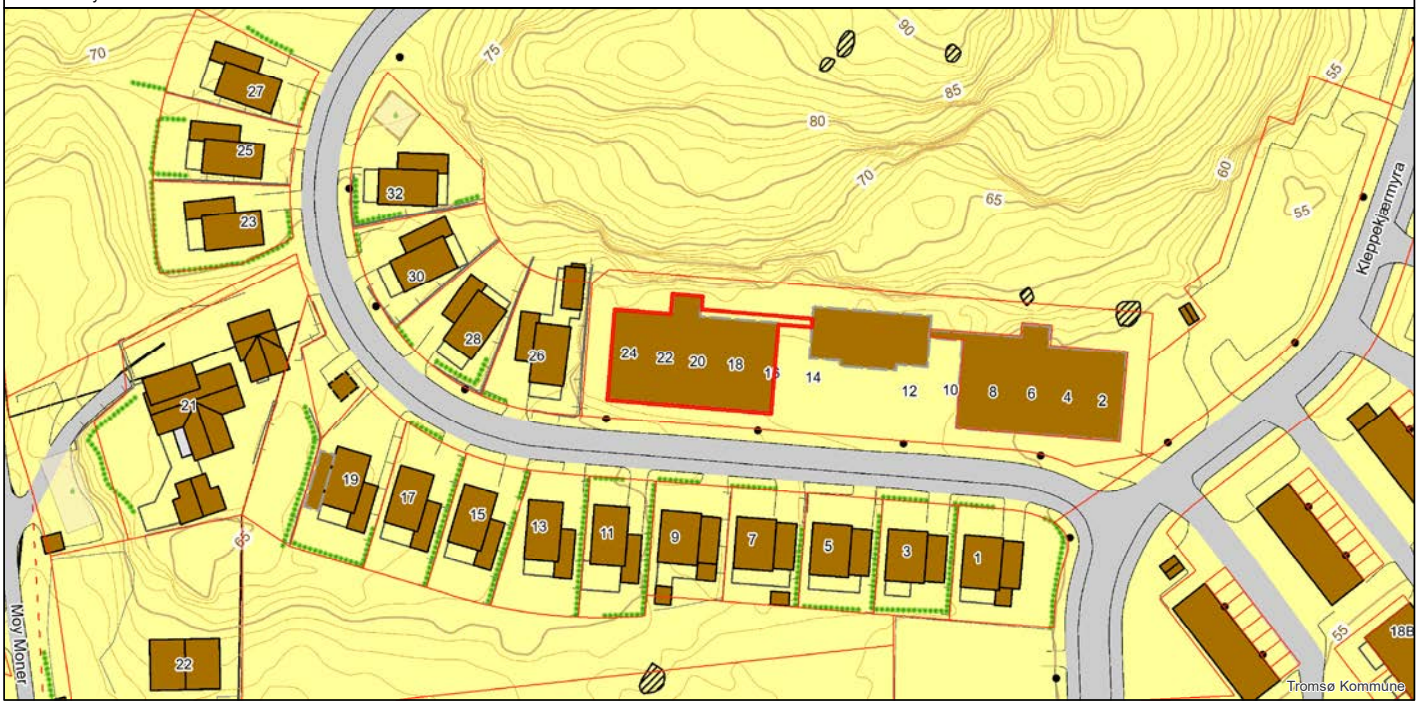
Planident:	0
Ikrafttredelsesdato:	21.10.2019
Plannavn:	Grimstad
Bestemmelser:	https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0
Formål:	Boligbebyggelse nåværende

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-01-30



Kommuneplan

Tegnforklaring -

KpJuridiskLinje
KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade
presentasjon

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

KpArealformalOmrade
KAO_Presentasjon

- Bebyggelse nåværende
- Bebyggelse framtidig
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Fritidsbebyggelse nåværende
- Fritidsbebyggelse framtidig
- Sentrumsformål nåværende
- Sentrumsformål framtidig
- Kjøpesenter nåværende
- Kjøpesenter framtidig
- 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

Kommunedelplan

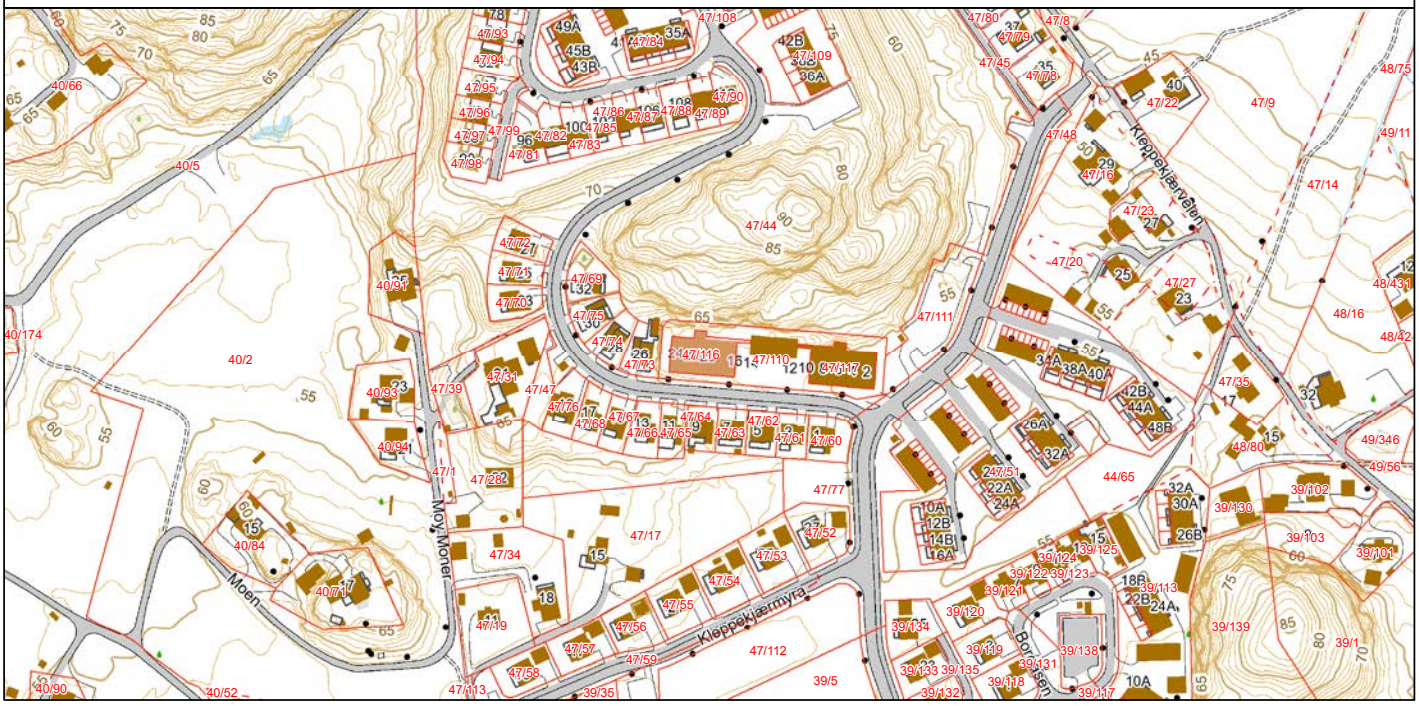
Adresse: Ravnåsen 24, 4885 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 47/116/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:
Formål:

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-01-30



Tegnforklaring - Kommunedelplan

Hensynssonegrense
Kommunedelplangrense

Hensynssoneområde

Kp Sikringssone
Kp Faresone
Kp Støysone
Kp Infrastruktursone
Kp Angitt hensynssone
Kp Båndleggingssone
Kp Gjennomføringssone
Kp Detaljeringssone

Samferdsel punkt

Kollektivknutepunkt (tunnel) F
Kollektivknutepunkt F
Kollektivknutepunkt (tunnel) N
Kollektivknutepunkt (bru) F
Kollektivknutepunkt N
Kollektivknutepunkt (bru) N
Vegkryss (tunnel) F
Vegkryss F
Vegkryss (tunnel) N
Vegkryss (bru) F
Vegkryss N
Vegkryss (bru) N

Samferdsel linjer

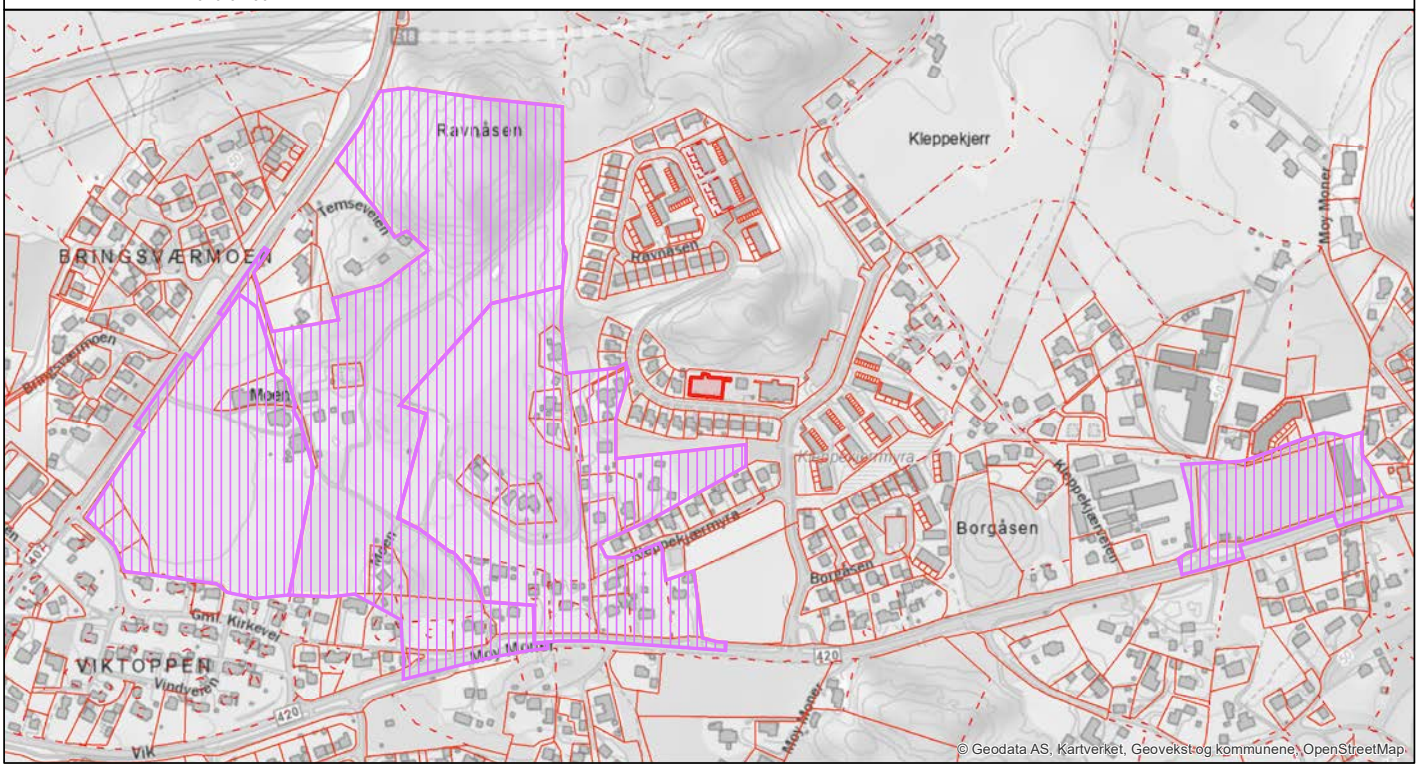
Motorferdsel i utmark F
Motorferdsel i utmark N
Småbåtled F
Småbåtled N
Skipsled F
Skipsled N
Kollektivtrase (tunnel) F
Kollektivtrase F
Kollektivtrase (bru) F
Kollektivtrase (tunnel) N
Kollektivtrase N
Kollektivtrase (bru) N
Taubane F
Taubane N
Sporveg (tunnel) F
Sporveg F
Sporveg (tunnel) N
Sporveg (bru) F
Sporveg N
Sporveg (bru) N
Bane (tunnel) F
Bane F
Bane (tunnel) N
Bane (bru) F
Bane N
Bane (bru) N
Skitrekk F
Skitrekk N
Turvegtrase F
Turvegtrase (tunnel) N
Turvegtrase (bru) F
Turvegtrase N
Turvegtrase (bru) N
Turvegtrase (tunnel) F
Gangveg (tunnel) F
Gangveg F
Gangveg (tunnel) N
Gangveg (bru) F
Gangveg N
Gangveg (bru) N
Sykkelveg (tunnel) F
Sykkelveg F
Sykkelveg (tunnel) N
Sykkelveg (bru) F
Sykkelveg N
Sykkelveg (bru) N
Gang-/sykkelveg (tunnel) F
Gang-/sykkelveg F
Gang-/sykkelveg (tunnel) N
Gang- sykkelveg (bru) F
Gang- sykkelveg N
Gang- sykkelveg (bru) N
Adkomstveg (tunnel) F
Adkomstveg F
Adkomstveg (tunnel) N
Adkomstveg (bru) F
Adkomstveg N
Adkomstveg (bru) N
Samleveg (tunnel) F
Samleveg F
Samleveg (tunnel) N
Samleveg (bru) F
Samleveg N
Samleveg (bru) N
Hovedveg (tunnel) F
Hovedveg F
Hovedveg (tunnel) N
Hovedveg (bru) F
Hovedveg N
Hovedveg (bru) N
Fjernveg (tunnel) F
Fjernveg F
Fjernveg (tunnel) N
Fjernveg (bru) F
Fjernveg N
Fjernveg (bru) N
Vegnett (tunnel) F
Vegnett F
Vegnett (tunnel) N
Vegnett (bru) F
Vegnett N
Vegnett (bru) N

Arealplaner under arbeid

Grimstad kommune

Adresse:	Ravnåsen 24, 4885 GRIMSTAD
Gnr/Bnr:	47/116/0/0
Planident:	278,286
Plannavn:	Indre Hestehagen Boligområde, Vik, Monen
Målestokk:	1:0
Dato:	2026-01-30

N



Grimstad kommune
Adresse Postboks 123, 4891
Telefon

Utskriftsdato: 30.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Grimstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 **Gårdsnr.:** 47 **Bruksnr.:** 116
Adresse: Ravnåsen 24, 4885 GRIMSTAD
Referanse: 58260016

April 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Abonnement vann	01.04.2024	30.04.2024	kr 3 020,20
A konto vann	01.04.2024	30.04.2024	kr 611,88
Leie og tilsyn, diam. 25-50mm	01.04.2024	30.04.2024	kr 54,62
Abonnement avløp	01.04.2024	30.04.2024	kr 3 723,52
A konto avløp	01.04.2024	30.04.2024	kr 823,75
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 8 233,97

Mars 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Abonnement vann	01.03.2024	31.03.2024	kr 3 020,20
A konto vann	01.03.2024	31.03.2024	kr 611,88
Leie og tilsyn, diam. 25-50mm	01.03.2024	31.03.2024	kr 54,62
Abonnement avløp	01.03.2024	31.03.2024	kr 3 723,52
A konto avløp	01.03.2024	31.03.2024	kr 823,75
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 8 233,97

Februar 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Abonnement vann	01.02.2024	29.02.2024	kr 3 020,20
A konto vann	01.02.2024	29.02.2024	kr 611,88
Leie og tilsyn, diam. 25-50mm	01.02.2024	29.02.2024	kr 54,62
Abonnement avløp	01.02.2024	29.02.2024	kr 3 723,52
A konto avløp	01.02.2024	29.02.2024	kr 823,75
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 8 233,97

Januar 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Abonnement vann	01.01.2024	31.01.2024	kr 3 020,20
A konto vann	01.01.2024	31.01.2024	kr 611,88
Leie og tilsyn, diam. 25-50mm	01.01.2024	31.01.2024	kr 54,62
Abonnement avløp	01.01.2024	31.01.2024	kr 3 723,52
A konto avløp	01.01.2024	31.01.2024	kr 823,75
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 8 233,97

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

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

Utskriftsdato: 30.01.2026

Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4202	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	116	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ravnåsen 24, 4885 GRIMSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Renovasjon	77 097,40 kr
Sum	**77 097,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Nedgravd Standard Abonnement (fast del)	25%	16 stk	1532.31	1/1	0 %	24 517,00 kr	6 129,25 kr
Restavfallsgebyr Nedgravd	25%	16 stk	3575.39	1/1	0 %	57 206,20 kr	14 301,55 kr
					Sum	**81 723,20 kr**	**20 430,80 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Grimstad kommune
Adresse Postboks 123, 4891
Telefon

Utskriftsdato: 04.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Grimstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 **Gårdsnr.:** 47 **Bruksnr.:** 116
Adresse: Ravnåsen 24, 4885 GRIMSTAD
Referanse: 58260016

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

Kommentar
Eiendommen har en e-skatt på kr 115887 i året

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

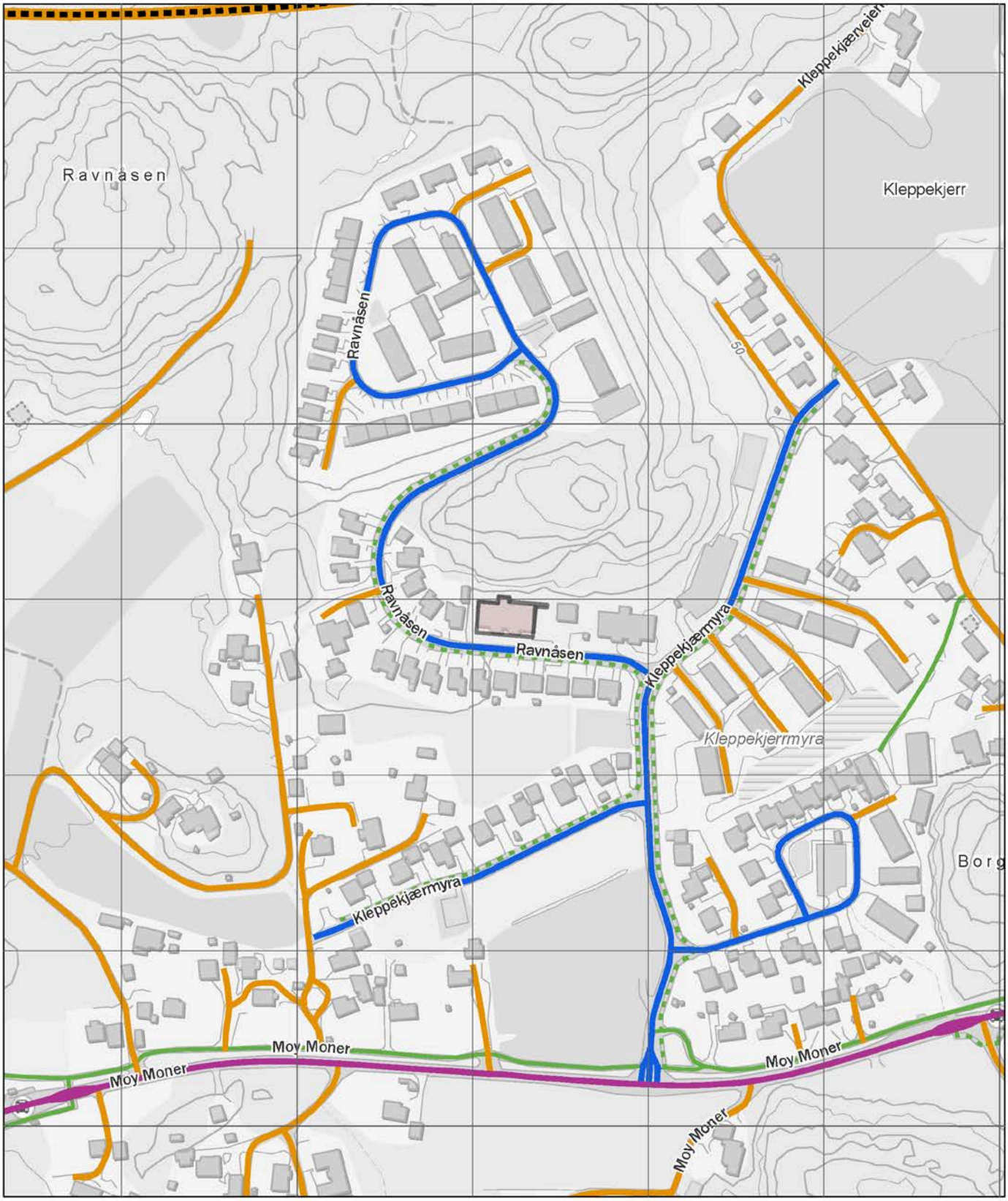
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Grimstad
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 47/116/0/0
Adresse: Ravnåsen 24, 4885 GRIMSTAD

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 30/01/2026



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

ambita

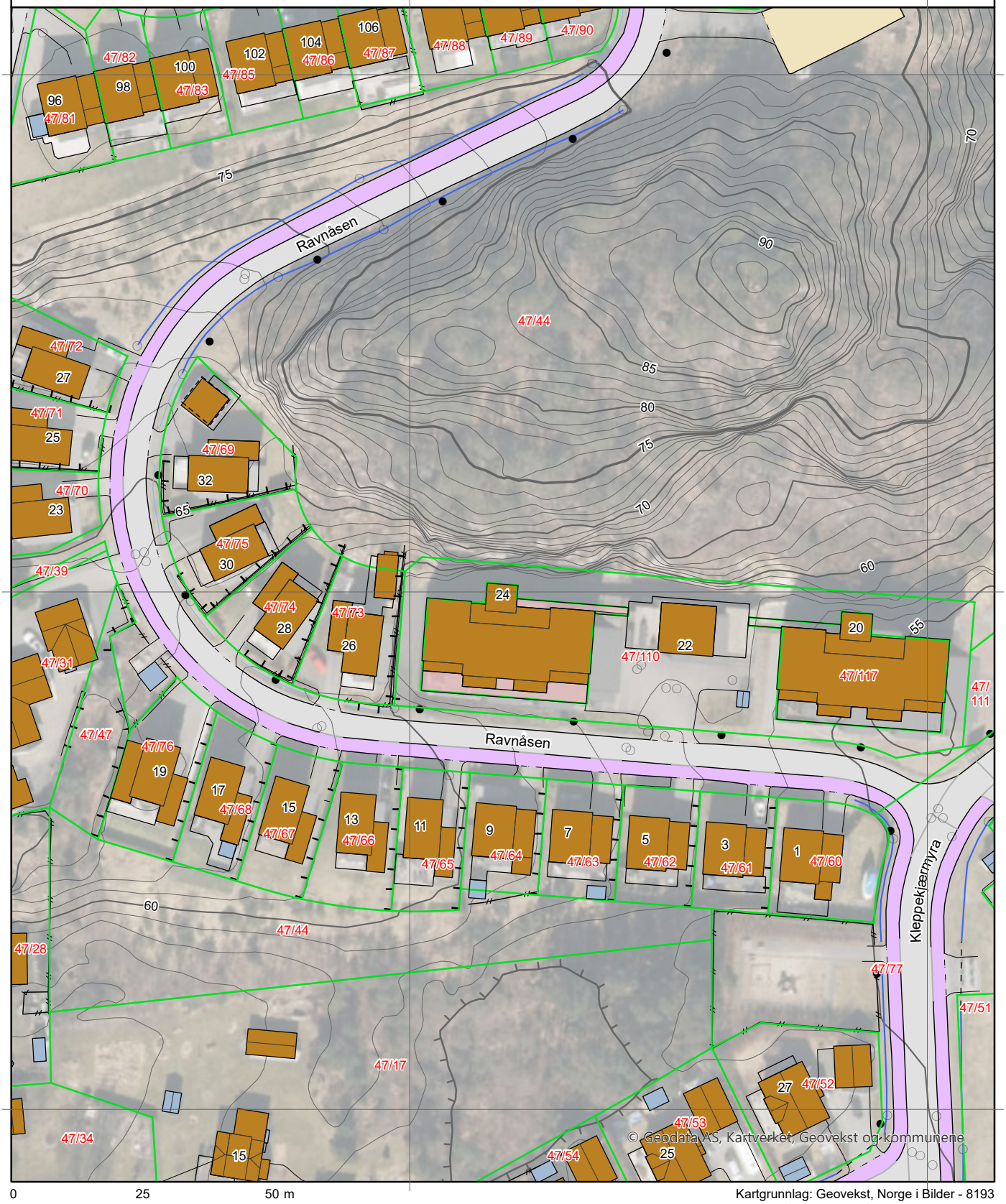
Kommune: 4202 Grimstad
Eiendom: 4202/47/116/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.1.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

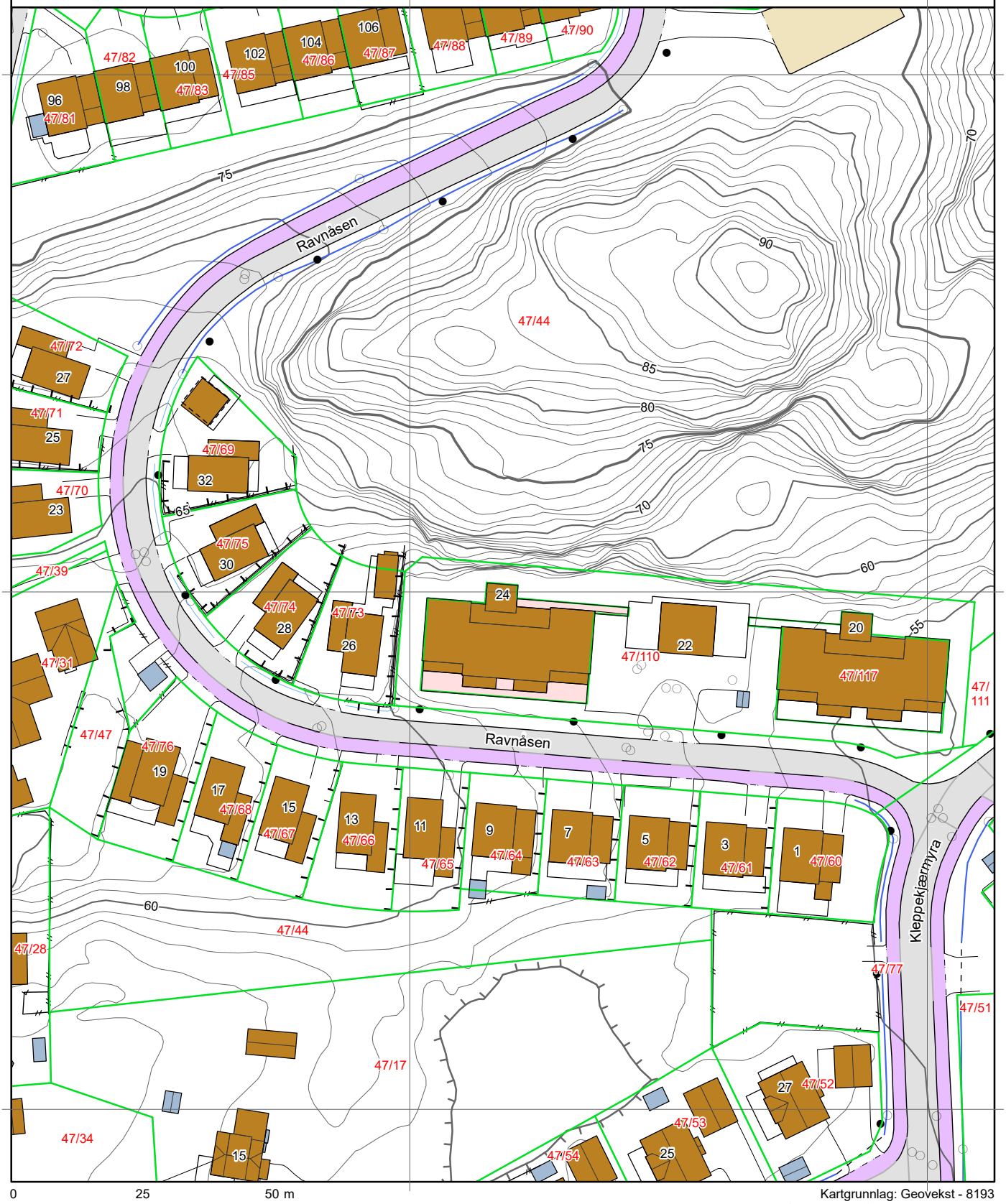
Kommune: 4202 Grimstad
Eiendom: 4202/47/116/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.1.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Grimstad

Byggesak - fellesområde

HALVORSEN ARKITEKTER AS
Storgaten 11
4876 GRIMSTAD

Vår ref:	**Dato:**
18/10280-32	09.03.2023

47/110 - Ravnåsen 14-24 - Ferdigattest - Prosjekt Borgåsen II område Bb1 - Leilighetsbygg i 4 etasjer - p-kjeller - Block Watne AS

Tiltakssted: Ravnåsen 22

Tiltakshaver:	Arendal boligbyggelag, Malmbryggen Vestregaten 2, 4836 ARENDAL
Søker:	HALVORSEN ARKITEKTER AS, Storgaten 11, 4876 GRIMSTAD
Tiltakstype/-art:	Ferdigattest - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer, Nytt bolig - boligformål over 70 m2

Vedtak:
Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1, ferdigattest for oppføring av leilighetsbygg på 4 etasjer + p-kjeller, totalt 16 leiligheter. Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 06.03.2023.

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

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen gitt i vedtak 18/10280-10 av 13.09.2021.

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

Med vennlig hilsen
Camilla Hessje
Rådgiver

Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23, 4878 Grimstad
Telefon: 37 25 03 00

E-post: postmottak@grimstad.kommune.no
Org.nr: 864 964 702
www.grimstad.kommune.no

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: BLOCK WATNE AS
BLOCK WATNE AS avd. Aust-Agder
GK Matrikkel
GK Tilknytning

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

Klageadressat
Klagen skal stiles til Statsforvalteren i Agder, men sendes til Grimstad kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad.

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

Innholdet i klagen
Hvilket vedtak du klager over.
Årsaken til at du klager.
Den eller de endringer som du ønsker.
Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.
Klagers navn og adresse.
Klagen må undertegnes.

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

Grimstad Kommune

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

Megleropplysninger

1900 Kommunale avgifter og gebyr:

47/116/0/0

Kommunale avgifter og gebyr utgjør pr termin:

Kommunale eiendomsgebyrer, 2 termin 2026 (01.02 - 28.02)

Bet.betingelse: Se forfallsdato

Eiendom: 516083 - 47/116/0/0 - Ravnåsen 24

Produkt	Beskrivelse		Enh	Ant.	Enhetspris	Netto
603510	*Eiendomsskatt bolig | 01.02.2026 - 01.03.2026 | 32 191 000 x 3,60 promille| Årspris 115 887*		Pr termin	1,00	9 657,25	9 657,25
604150	*Abonnement vann | 01.02.2026 - 28.02.2026 | 16,00 stk | Årsbeløp kr 21 711*	(M)	Pr termin	1,00	1 809,28	1 809,28
604170	*Vann m3 | 31.01.2026 - 28.02.2026 | 74,00 m3 á kr 7,30 pr m3*	(M)	Pr termin	1,00	540,20	540,20
604187	*Vannmålerleie dimensjon 26-50mm | 01.02.2026 - 28.02.2026 | 1,00 stk | Årsbeløp kr 393*	(M)	Pr termin	1,00	32,72	32,72
604203	*Abonnement avløp | 01.02.2026 - 28.02.2026 | 16,00 stk | Årsbeløp kr 37 945*	(M)	Pr termin	1,00	3 162,08	3 162,08
604270	*Avløp m3 | 31.01.2026 - 28.02.2026 | 74,00 m3 á kr 14,00 pr m3*	(M)	Pr termin	1,00	1 036,00	1 036,00
			Netto:			**16 237,53**
			Brutto:		**NOK**	**17 224,57**

Mva. middels sats 15% (M): **NOK 987,04** Grunnlag **NOK 6 580,28**

Det er 12 terminer i året.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

ERKLÆRING

KOPI

Følgende bestemmelser skal tinglyses på gnr 47 bnr 44, 45, 46, 48, 49, 50 og gnr 39 bnr 131 i 0904 i Grimstad Kommune, og enhver parsell som fradeles ovennevnte eiendommer:

Block Watne AS(Org.nr.: 968 757 954), eller den selskapet bemyndiger, har rett til, dersom det er nødvendig, vederlagsfritt å anlegge og vedlikeholde vann, spillvann, overvannsledninger, siktsoner, veigrøfter, veiskjæringer, veiskråninger, elektriske kabler, og/eller TV-kabler, kabler for kommunikasjon, gatelysmaster og kabler for fellesanlegg, i eller over enhver tomt.

Fellesanlegg (som feks lekeplasser og avfallsanlegg) og fellesarealer som ikke blir overtatt av kommunen for offentlig vedlikehold, vil måtte vedlikeholdes av beboerne i fellesskap.

Det er krav om at enhver boenhet er tilsluttet stedets Velforening som vil ivareta drift og vedlikehold av fellesanlegg. Årlig velavgift fastsettes av Velforeningens årsmøte.

En hver bygning som etter sin utforming og plassering, medfører at vedlikeholdstiltak må skje fra annen eiendom, har rett til dette. Det gjelder også bruk av stige og stillas fra annen eiendom. Tiltaket skal varsles med 14 dagers forutgående varsel, og berørte arealer og bygningsdeler skal tilbakeføres i den stand det var før tiltaket var igangsatt.

En hver boenhet som etter reguleringskart av 23.01.2013 ligger til privat vei merket f KV5, f KV6 og f KV7 har solidarisk drift og vedlikeholdsplikt for veien.

Bestemmelser gjelder tomter innenfor kartutsnitt/reguleringskart over Borgåsen Boligområde-del 2 som er inntatt på side 2 av erklæringen.

Som grunneier til
Gnr. 39, bnr. 131 i Grimstad
ved undertegnede erklæringen
til samtykke til tinglysning

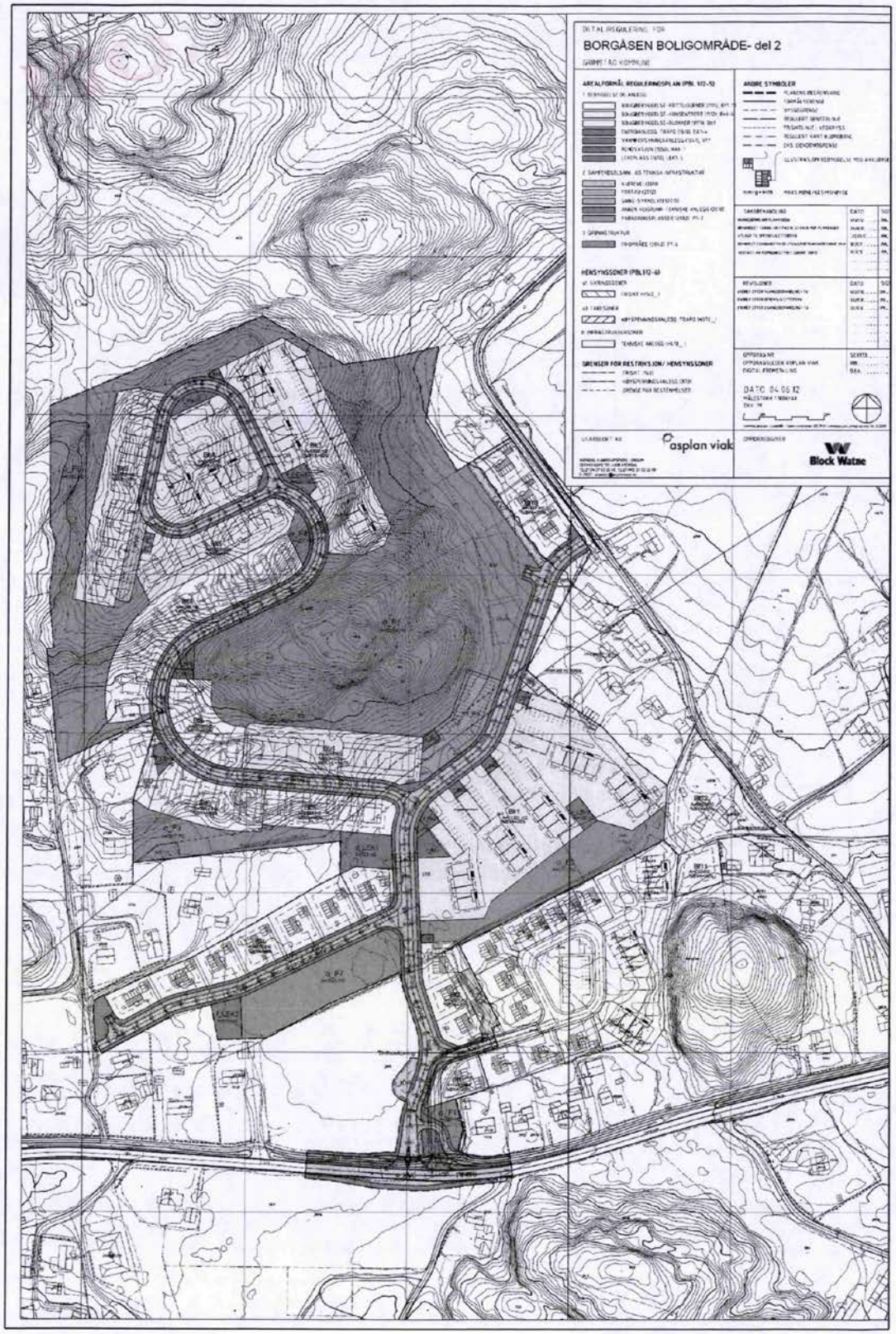
Sted Oslo den 11-11-13

Marit Unander
Marit Unander - f. nn. 25.9 [redacted]

BLOCK WATNE AS Org.nr. 968 757 954
Geir Skoglund Adm.direktør
Dortea Gjervik Økonomisjef

For Block Watne AS, iht firmaattest og generalfullmakt fra grunneier.

Doknr: 1085792 Tinglyst: 13.12.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Signatur_____ s. 2

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
OBOS Block Watne AS	
Adresse:	
Skibåsen 42A	
Postnummer: / Poststed:	
4636 Kristiansand	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
968757954	22105955

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 594246 Tinglyst: 08.06.2023
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
OBOS Block Watne AS	968757954

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4202	Grimstad	47	110		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4202	Grimstad	47	116		
4202	Grimstad	47	117		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
23.05.23	Sigrid Villa Karl-Inge Eidsvik

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

Sigrid Villa
Økonomisjef
OBOS Block Watne AS
Org.nr. 968 757 954

Karl-Inge Eidsvik

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr. 47, bnr. 116 og bnr. 117 gis rett til adkomst, samt rett til eventuelle fremføringer av VA og annen infrastruktur til bebyggelsen på bnr. 116 og bnr. 117

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
23.05.23	Sigrid Villa Karl-Inge Eidsvik

Sigrid Villa
Økonomisjef
OBOS Block Watne

Karl-Inge Eidsvik

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Boligopplysninger:

Moy Terrasse borettslag		**Vår ref.:**	1265/6	**Fødselsdato eier:**	06.12.1957
Ravnåsen 24		**Type:**	Borettslag		
4885 GRIMSTAD		**Eiere:**	Lars Wiger		
Organisasjonsnr:	930 256 358	**Andelsnr:**	6		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **10 349**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter	3 203
	Avdrag andel fellesgjeld	123
	Renter IN ordning	5 606
	Rentekostnader andel fellesgjeld	103
Tilleggsytelser:	TV og internett Telia	514
Måler:	Energimåler Moy Terrasse: A-konto Energimåler (29160 - 6)	600
	Varmt tappevann Moy Terrasse: A-konto Varmt tappevann (29161 - 6)	200

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 365 305	Gjeld siste årsoppg.:	1 365 305
Klient ajourf. lån:	28 569 194	Klient gj. s. årsoppg.:	21 059 194

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367015822, Den Norske Bank

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.03.2026: 5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 160
Saldo per 03.03.2026: 20 690 000
Andel av saldo: 1 345 000
Neste termin: 10.05.2026Neste avdrag: 10.05.2043 (siste termin 10.02.2066)
Flytende
IN lån som kan innfris på termindato
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 10.05.2043 utgjøre ca kr 2 624,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 60308125451, Nordea Bank Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.03.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 36
Saldo per 03.03.2026: 369 194
Andel av saldo: 20 306
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2034)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder:
Adresse:
Postnr/-sted:
Telefon:
E-post:

5: Restanse felleskostnader pr. 03.03.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	1 365 305	Andre inntekter:	1 009
Annen formue:	19 507	Utgifter:	74 139		

Boligopplysninger:

Moy Terrasse borettslag
Ravnåsen 24
4885 GRIMSTAD

Vår ref.: 1265/6
Type: Borettslag
Eiere: Lars Wiger

Fødselsdato eier: 06.12.1957

Organisasjonsnr: 930 256 358

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 345 000
Andelsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 47/116
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF
Polisenr: SP0004927605

MOY TERRASSE BORETTSLAG

ORDENSREGLER
FOR
MOY TERRASSE BORETTSLAG

SIST ENDRET VED 11.12.2022

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Velg ett av alternativene:

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

MOY TERRASSE BORETTSLAG

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres <på angitte plasser eller en faktisk beskrivelse>.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Andre bestemmelser

- Grilling
  Grilling er tillatt, men kun med elektrisk grill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtekter

for **Moy Terrasse** borettslag org nr xxx xxx xxx.

tilknyttet
Arendal Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den **01.09.22.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Moy Terrasse borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i **Arendal** kommune og har forretningskontor i **Arendal** kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet **Arendal Boligbyggelag** som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner **5000.**

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens§ 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntil .....av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram

til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens§ 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom

gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Andelseier har rett på parkeringsplass i åpen p-kjeller/car-port i tråd med bygge- og finansieringsplan. Styret tildeler p-plasser til andelseiere. Styret har rett til å foreta endringer i parkeringsplanen (omfordeling av p-plasser) ved behov.

4-2 Bruksoverlating

(l) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken **av** boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
andelseieren er en juridisk person
andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens§ 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I **tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.**

m

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) **Utbygger eller annet selskap i dennes sted har rett til bruksoverlating av evt. usolgte leiligheter.**

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. **Andelseier har også vedlikeholdsansvar for ettermonterte kvaliteter på balkonger/terrasser(f.eks. fliser/belegg) eller andre innretninger og påkostninger.**

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o 1.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre,

plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens§§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens§ 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens§ 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7-3 Individuell nedbetaling av fellesgjeld.
Borettslaget tillater at andelseiere innbetaler sin andel av fellesgjeld.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og **2.** andre medlemmer med **3** varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens§ 3-2 andre ledd, 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. åta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer *i* fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens§§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens§ 7-12:

vilkår for å være andelseier i borettslaget
bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Moy Terrasse borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling. Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Torsdag 15.05.2025 kl. 17:00
Sted: Fellesrommet

Hilsen styret i
Moy Terrasse borettslag.



Arendal Boligbyggelag

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Moy Terrasse borettslag torsdag 15.05.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV LEIL. NR. ……

SIGNATUR:…….

Leveres til møteleder

.....

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

På generalforsamling 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 generalforsamling kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

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 underskudd dekkes av annen egenkapital.

4. Godtgjørelse til styret

Sak fra Gudrun Arne:

Honorar til styret i borettslaget fastsettes til kr. 50,000,00 som styret selv fordeler.
I 2024 var det fortsatt et stort arbeid.

5. Valg til styret

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

Styreleder, Wendy Morstad
Styremedlem, Jan Moland
Styremedlem, Torunn Wigemyr Birkenes
Varamedlem, Steinar Vestly

Wendy Morstad, Jan Moland og Steinar Vestly er på valg.

5.1 Valg av styremedlemmer for to år

5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

5.3 Valg av styreleder for to år

5.4 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

6. Fusjon av MT og MT2

Det er kommet forslag om å slå sammen MT og MT2 til ett borettslag.

ABBL har frarådet byggetrinn 2 å slå seg sammen med MT all den reklamasjoner ikke er avklart. MT2 har av denne grunn valgt å ikke ha dette med på GF.

Forslag til vedtak: Av forskjellige årsaker anses det som mest fornuftig å avvente en fusjon. Dette kan evt. revurderes ved neste generalforsamling.

Styrets innstilling: Styret i Moy Terrasse er positive til forslaget.

7. Vedtektsendring

På grunn av flere uønskede hendelser i begge borettslag forårsaket av utenforstående, er det ønskelig å innføre tiltak for å forhindre slike situasjoner. Av hensyn til kostnader vil man først sette opp skilt om kameraovervåking og installere dummy-kameraer. Dersom dette ikke reduserer de uønskede hendelsene, vil man vurdere å anskaffe ekte

kameraovervåking gjennom et profesjonelt firma.

https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/hvor-er-kameraovervaking-lov/:

«Borettslag, sameier og andre boligselskap.I et borettslag, boligsameie eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking av fellesområder (i tillegg til å oppfylle kravene i personvernforordningen) være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I paksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen.

Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt.»

Det foreslås å vedta begge disse løsningene.

Forslag til vedtak: Det foreslås å vedta begge disse løsningene.

8. Frysere i kjeller

Sak meldt inn av Gudrun Arne:

Det er et ønske om at pris på fryser i kjeller reduseres til maks kroner 20 per måned. En liten fryser koster ikke så mye som 50 kr pr mnd.

Forslag til vedtak: Styret er positive til å redusere prisen for frysere i kjelleren.

Styrets innstilling: Styreleder tenker at dersom dette er snakk om mindre frysere, så reduserer vi det til 10 - 15 kr per mnd.

9. Fellesgjeld

Undersøkt vilkår i ulike banker, og om det er ønskelig å flytte fellesgjelden til annen bank.

MOY TERRASSE BORETTSLAG

Årsberetning 2024

29. APRIL 2025

RAVNÅSEN 24 OG 22



Styrets årsberetning 2024

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden 2024 bestått av:

01.01.2024 – 31.01.2024
Styreleder : Wendy Morstad
Styremedlem : Kirsti Anita Olsen
Styremedlem : Britt Conny Steen
Varamedlem : Jan Moland

31.01.2024 – 08.07.2024
Styreleder : Wendy Morstad
Styremedlem : Jan Moland
Styremedlem : Elin Tone Nielsen
Varamedlem : Steinar Vestly

08.07.2024 – 31.12.2024:
Styreleder : Wendy Morstad
Styremedlem : Jan Moland
Styremedlem : Torunn Wigemyr Birkenes
Varamedlem : Steinar Vestly

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er Arendal Boligbyggelag.
Revisor er statsautorisert revisor Lars Ole Lindal, PWC (Pricewater Cooper House)

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A Virksomhetens art

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven, og har til formål å drifte borettslaget i samråd med og til beste for andelseierne.

B HMS/Arbeidsmiljø

Styreleder har utarbeidet skriv til beboerne med sjekklister. Branninstruks er hengt opp i trappegangen i hver etasje, i garasjen og i felleshuset. Informasjon om oppbevaring av gass/propan er i skrivet til beboerne.
Styreleder har utarbeidet et eget HMS-system for dokumentasjon og oppfølging av aktuelle tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder på eiendommen og i bygningene.

Borettslaget har ingen ansatte.

C Ytre miljø

Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

D Borettslagets styre

Borettslagets styre består av to kvinner og to menn. Styrets leder er en kvinne. Borettslaget søker å følge likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte i borettslaget.

E Borettslaget

Borettslaget ble stiftet 01.09.2022 og har organisasjonsnummer 930 256 358.
Borettslaget består av 16 andeler i en boligblokk og et felleshus med adresse henholdsvis Ravnåsen 24 og 22.

Borettslagets bygninger er på eiendom Gnr. 47, Bnr. 110 og 116 i Grimstad kommune

F Vedtekter/ordensregler

Det er utarbeidet egne vedtekter og ordensregler for borettslaget.

G Vaktmestertjeneste

Borettslaget har ikke avtale med et vaktmesterfirma, men beboerne Jan Moland og Steinar Vestly bidrar med vaktmestertjenester.

H Uteareal

Styret mener utearealet er mangelfullt. det mangler parkmessig opparbeiding av uteareal jf. salgsprospektet for leilighetene, godkjent reguleringsplan for området og jf. Tek 10, universell utforming.

MT har asfaltert atkomst for bil og gangvei til inngangsdør, bortsett fra dette er mesteparten av tomten belagt med pukk. Det er lagt to små arealer med gress i fellesområdet for byggetrinn 1 og 2. Det er også to terrasser, en på hver side av fellesbygget.

I Parkering

Borettslaget har 16 p-plasser i garasjen. 7 utvendige p-plasser er delt med byggetrinn to.

Styret tildeler p-plasser i garasjen til andelseiere. Styret kan foreta endringer i parkeringsplanen ved behov.

Ihht. godkjent reguleringsplan skal begge byggetrinnene til sammen ha 10 parkeringsplasser i tillegg til garasjeplassene. Moy Terrasse skal i tillegg til dette ha 2 p-plasser dimensjonert for rullestolbrukere.

Styret mener at de faste p-plassene er for smale, det er for få p-plasser i fellesområdet, det mangler p-plass for forflytningshemmede, det mangler oppstillingsplass for rullestol, barnevogn mv. og det er ikke etablert sykkelparkeringsplass til boenhetene jf. godkjent reguleringsplan og Tek 10.

J Nøkler

Nøkler kan i dag fås ved henvendelse til styrets leder, nøkkel og frakt må betales av den enkelte.

K Bruksoverlating

Søknadsskjema om bruksoverlating finnes på nett hos Arendal Boligbyggelag: https://mitt-arendal.bbl.no/minside/. Søknader behandles av borettslagets styre.

L Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokkingsutstyr. Hver boenhet er utstyrt med pulverapparat og røykdetektorer. Boenhetene er i tillegg sprinklet. Dersom det oppdages feil ved anlegget meldes dette til styret umiddelbart som en del av borettslagets internkontroll.

Garasjen har røykdetektorer, sprinkelsystem og et pulverapparat.

Felleshuset er utstyrt med røykdetektorer, og brannslange i første og andre etasje.

Boligbygget og fellesbygget er utstyrt med ledesystem med tanke på evakuering. Borettslaget er tilknyttet varsling til 110 sentral.

M Heis

Heisen er levert av Schindler AS. Service på heisen utføres av samme firma. Varmeovnene som står i trappegangene, er for å holde minimum 5°C, for nødvendig drift av heisen.

Norsk Heiskontroll har utført kontroll av heisen.

N Medlemsfordeler

Dine medlemsfordeler finner du på: https://arendal.fordelerformedlemmer.no/

O TV/Internett

Borettslaget er tilknyttet Telia med en kontrakt på fem år, fra medio januar 2023. For kundeservice: https://www.telia.no/kundeservice/

4. FORSIKRINGER

Arendal Boligbyggelag har inngått avtale om forsikring på borettslagets vegne.

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m. er forsikret i If Skadeforsikring, totalforsikring for boligselskap, BBL Pivotal. Avtale nr: SP4927605. Denne avtalen koster Kr 54 945 pr år.

Bygning er begrenset utvendig av bygningens yttertak, yttervegger og bunnsåle. Til bygning medregnes også bygningens ledninger, heiser, romventilasjon, installasjoner for rombelysning, romoppvarming, sprinkleranlegg, brannvarslingsanlegg og generell solavskjerming. Utvendige ledninger (inklusive drensledning) med tilknyttet utstyr, som fører elektrisitet, gass eller væske til eller fra bygning, fram til tilknytningspunkt til offentlig ledning, egen brønn, tank eller reservoar, Som tilknyttet utstyr regnes også tank/kum, pumpe i brønn, antenneanlegg, helårs utendørsbelysning, fastmonterte kabler for data, lyd og bildeoverføring til bruk i bygning/bygningsdel som benyttes til bolig eller benyttes av forsikret boligselskap, fastmontert overvåkningsutstyr, solceller eller solfangere som er

montert på forsikret bygning og forsyner denne med strøm/energi, ladestasjon for elektrisk bil, tilleggsbygg, sykkelbod/-stativ inntil 10 kvm

Forsikringen omfatter boligselskapets tap av felleskostnader i inntil 36 måneder. Erstatningen er begrenset til 20 % av premiegrunnlaget for hver enkelt bygning.

Forsikringen dekker skade som direkte skyldes naturulykke ved skred, storm, flom, stormflo, flodbølge, meteorittnedslag, jordskjelv eller vulkanutbrudd i Norge, jf. lov om naturskadeforsikring av 16. juni 1989 nr. 70.

If svarer for skade ved snøtyngde, snøpress og ras fra eller på tak, skade på bygning ved vind som er svakere enn storm og skade ved innvendig frost i bygning.

Forsikringen omfatter lynnedslag og elektrisk fenomen.

If svarer for skade ved vann som har trengt inn i bygning. If svarer i tillegg for bruddskader på tilførselskabler for strøm, telefon, TV. If svarer for bruddskade på bygningens ledning for vann, gass og annen væske, herunder radiator, varmtvannsbereder eller -beholder, oljetank, septiktank, drenskum, fyrkjele o.l.

If svarer for bruddskade på glassruter og sanitærporselen i rom i bolig, i boligens tilhørende terrasse/veranda, lofts- og kjellerrom og i oppgang som bare fører til boliger, bruddskade på glassruter i boligselskapets forsamlingslokaler, egne kontorlokaler og lokaler som midlertidig ikke er utleid.

Skadedyr For bygning dekkes: fysisk skade på bygning forårsaket av skadedyr, fjerning av døde gnagere når det er overveiende sannsynlig at vedvarende lukt i bygning stammer fra disse.

Advokatforsikringen inneholder ikke en alminnelig rettshjelpsdekning, men det som blir omtalt som en advokatforsikring.

Borettslaget har ikke vært kjent med at forsikringsdekningen var begrenset til offentlig salærsats. Advokatforsikringen har vesentlige begrensninger i forhold til hva Borettslaget kunne vente var dekket etter forsikringen. Disse vesentlige begrensningene ble ikke Borettslaget informert om før inngåelse av forsikringen.

Borettslaget er tilknyttet Borettslagenes Sikringsfond mot eventuelle tap av manglende innbetaling av felleskostnader.

5. FORKJØPSRETT

Som medlem av Arendal Boligbyggelag kan du bruke din opparbeidede ansiennitet til å få forkjøpsrett på boliger i boligbyggelag som omfattes av ordningen «*Felles forkjøpsrett og storbyansiennitet»*.

Ansiennitet regnes likevel tidligst fra samarbeidet ble inngått, det vil si fra 1.1.2003. Per i dag er det 23 lag over hele landet som er med på dette samarbeidet.

6. STYRETS ARBEID

I 2024 har styret avholdt flere møter og behandlet diverse saker. Styret har styremøte omtrent en gang i måneden. Her blir eventuelle saker fra beboerne tatt opp og behandlet og HMS blir tatt opp, ellers så har møtene i stor grad bestått av hvordan man skal håndtere reklamasjonene mot utbygger.

Styreleder har brukt mye tid på å lese seg opp på diverse lover, regler og byggetekniske forskrifter. I den forbindelse har det gått mye tid til å snakke med entreprenør, forretningsfører, leverandører og andre relevante instanser.

- Styreleder har i 2024 forsøkt å bytte forsikringsselskap uten hell.
- Styreleder har laget et HMS-skriv til beboerne, dette revideres hvert år og sendes ut til beboerne.
- Styret har undersøkt andre muligheter for forretningsførsel og har funnet bedre og rimeligere løsninger enn den borettslaget har per i dag. Per i dag er vi bundet av ABBL for ti år.
- Det har vært avholdt møter med ABBL og BRG vedrørende reklamasjoner.
- Styret har forsøkt å komme til enighet med selger og utbygger, og har i den forbindelse sendt skriftlige klager. Alt av reklamasjoner er blitt avslått fra motpartens side. Forsikringsselskapet ble i denne sammenheng kontaktet tidlig i januar.
- Styreleder har brukt utallige timer på å gå igjennom det tekniske ved bygget, og har avdekket flere feil og mangler. Det gjelder blant annet mangler ved brannsikkerheten som brannklasse og slagretning på rømningsdører. Styret ser alvorlig på dette og jobber for å få rettet opp i dette med utbygger, via advokat.
- Styreleder tok kontakt med teknisk etat hos kommunen i november.
- Styreleder jobbet med budsjettet i november.
- Styret har hatt opplæring i evakuering av heis og opplæring i bruk av branntavlen.
- Ellers har det bare vært to beboermøter i 2024.

- Hele og deler av styret har i 2024 hatt:
    - 12 Styremøter,
    - 6 planleggingsmøter
    - 2 møter med beboere
    - 1 dugnad.
    - 1 møte med ABBL.
    - 1 møte med BRG.
    - 1 møte med advokat.
- HMS
    - 6 brannrunder
    - 1 brannmøte
    - 1 sprinklermøte
    - Interne HMS runder
    - Ettårsbefaring

- Styreleder har hatt:
    - 1 møte med ABBL
    - 3 teams møter med Storebrand forsikring
    - 2 teams møter med Smartorg (forretningsførsel).

- Flere telefonmøter med advokaten til If (Solver).
- Telefonmøter med Advokat Bernander.

- I tillegg har styreleder hatt
  - 2 møter med Arendal el-team
  - 2 med Anticimex
  - 2 tilsyn.

- Inntekter fra utleie har blitt brukt på mat, snacks, drikke til sosiale sammenkomster. Det virker som en grei ordning å sette av disse midlene til sosiale samlinger. Etter BT2 flyttet inn i nov 2024 så må utleieinntektene deles på begge borettslagene.

- Styret har 7 bedriftskontoer for tiden:

Europris	Coop
Rema	Jysk
Ikea	
Elon	

- Til Borettslaget har det blant annet blitt kjøpt inn snøfreser, gressklipper, utstyr til felleshuset, skilt, projektor, lerret og PC.

- I felleshuset er diverse arbeid utført av styret og andre:
  - Forberedelser av rom til beboermøter.
  - Innkjøp til beboermøter.
  - Rengjøring.
  - Bildeoppheng.
  - Kjøring til div. butikker/matleverandør.
  - Lerret til prosjektor er montert.
  - Nye p-skilt.

- Diverse annet arbeid i forbindelse med styret:
  Internt regnskap da regnskapet i portalen ikke har vært oppdatert.

  Januar:
  - If forsikring blir kontaktet.
  - Anticimex ble engasjert via forsikringsselskapet da det var mistanke om skadedyr i garasjen.
  - Terrassene i fellesbygget tålte ikke vekten av snøen, det viste seg at dette var en reklamasjonssak som i ettertid skal ha blitt utbedret av BRG.
  - Ekstraordinær generalforsamling.
  - Glitre Nett har tilsyn med det elektriske anlegget.

  Februar:
  - Møter med Anticimex

  Mars:
  - Skriftlig klage på forretningsførsel ble sendt til ABBL.
  - Foredrag om brann v/ Atle Josdal.

- Lerret og prosjektor ble kjøpt inn.

April:

- Generalforsamling ble gjennomført 18.04.2024.
- Takstmann ble engasjert og kommer på befaring. Etter befaring tok han ikke kontakt igjen, styreleder forsøkte å få kontakt flere ganger. Han fikk ikke betalt for befaringen.

Mai:

- Utvendig ettårsbefaring ble utført med BRG 03.05.2024.
- Agder sprinkler utfører FG godkjent kontroll av sprinkleranlegg 23.05.2024.
    - *Styret holder oversikt med sprinklerrommet og leser av trykk ukentlig.*
- Ny asfalt i garasjen 21. og 22.05.2024.
- Dugnad ble avholdt 13.05.2024. Det var god oppslutning om dugnaden og det ble gjort en god innsats. Styret forventer ikke at alle kan bidra, men alle er hjertelig velkomne uavhengig av muligheten til å bidra. En heiagjeng blir også satt stor pris på. Det var bespisning og god stemning.

Juni:

- Daglig leder/takstingeniør Finn Stedjan hos Agder Takstsenter ble engasjert for å få en sakkyndig evaluering av reklamasjoner. Befaring 26.06.2024.
- Opplæring av branntavlen for alle i styret.

Juli:

- Brekke & Strand Akustikk blir engasjert for å foreta en lydmåling.
- Samarbeidet med If sin advokat blir avsluttet da dette ikke fungerer. Det er i denne forbindelsen vi får beskjed om at dekningen fra If er begrenset oppad til offentlig salær.

August:

- Advokat/partner Johan G. Bernander hos Advokatfirma Wigemyr & Co DA er engasjert for å komme videre med reklamasjonene.
    - *Styret har hatt en del kontakt med advokat siden august og vært på et møte med advokat i Kristiansand.*
- Sommerfest ble avholdt 23.08.2024 med god stemning og god mat.

September:

- Informasjon ble sendt ut til beboerne.

Oktober:

- Dialog med advokat.
- Svarbrev fra BRG og ABBL.

November:

- Ferdig med budsjett
- Beboermøte
- Møte med Storebrand.
- Møte med Olto.

Desember:

- Julefest ble avholdt 04.12.2024. Det var god stemning som vanlig og et godt samhold.

- Nødvendige serviceavtaler blir gått igjennom og eventuelt oppdatert hvert år, for å drifte borettslaget på en forsvarlig måte.
- Oneco har gjennomført tilsyn med brannalarmanlegget, ledelys m.m. Dette blir gjort hvert år.

Borettslagets serviceavtaler:		**:Årlige Kostnader**
Brannsikkerhet:	Agder Sprinkler	: 4 375
	OneCo	: 8 750
	Addsecure	: 2 640
Drift av heis:	Schindler	: 23 497
Strøm:	Entelios AS	:143 818
TV/Internett:	Telia	: 83 090
Renhold:	Effekt Renhold AS	: 27 945
VVS:	Olto	: 6 875
Dører/beslag:	Norlock	: 5 000
Ventilasjon:	Luftig AS	: 6 218
Forretningsfører:	Arendal Boligbyggelag	: 55 998
Revisjon:	Pricewater Cooper House	: 9 125
Renovasjon og Kommunale avg.:	Agder Renovasjon og Grimstad Komm.	:322 869
Borettslagenes Sikringsordning:		: 1 189
Medlemsskap ABBL:		: 5 440
Huseiernes Landsforbund:		: 2 130
Garasjeport:		: 3 490

Det ble brukt kroner 177 043 på takstmann, lydmåling og advokat i 2024.

Vedlikehold:
På grunn av et forholdsvis stramt budsjett har styret valgt å ikke avsette midler til vedlikehold i 2024 da bygget fortsatt er ganske nytt. Vi ønsker å sette av Kr 15 000 per leilighet for vedlikehold og vil forsøke å nå dette målet innen 2026,og fortsette å spare til vedlikehold fremover.

7. REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet for 2024 viser et driftsresultat på kr. 1 068 149 og et årsresultat på kr. - 287 215.

Disponible midler, dvs. likviditet, til disposisjon per 31.12.2024 er jf. Note 1 i regnskapet for 2024, kr. 422 167.

Til slutt ønsker styret og styreleder å takke alle beboerne for deres bidrag til et positivt bomiljø, godt naboskap, samt deltakelse i sosiale arrangementer og øvrig støtte gjennom året.

For styret ved styreleder:

Wendy Morstad

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		650 016	625 551	650 016
Innbetalte rentekostnader		1 369 988	1 127 336	1 461 075
Andre driftsinntekter		203 098	283 257	238 472
Sum inntekter		**2 223 102**	**2 036 144**	**2 349 563**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	94 165	0	27 384
Revisjonshonorar	3	9 125	3 750	8 000
Årskontigent boligbyggelag		5 440	4 800	6 080
Forretningsførerhonorar bbl		55 998	53 665	58 800
Kommunale avgifter		322 869	143 206	249 000
TV og Internett		83 090	76 226	79 872
Forsikring		54 945	53 930	54 000
Vedlikehold	4	101 005	115 032	122 500
Elektrisk energi		143 818	153 842	193 600
Andre driftskostnader	5	284 498	63 979	99 252
Sum driftskostnader		**1 154 953**	**668 429**	**898 488**
Driftsresultat		**1 068 149**	**1 367 715**	**1 451 075**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		16 860	23 167	10 000
Rentekostnad		1 372 224	1 161 973	1 461 075
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**1 355 364**	**1 138 806**	**1 451 075**
Årsresultat		**-287 215**	**228 909**	**0**
Overført opptjent egenkapital		-287 215	228 909	0
Sum disponert		**-287 215**	**228 909**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger		56 400 000	56 400 000
Sum anleggsmidler		**56 400 000**	**56 400 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	11 681
Andre fordringer		130 520	85 567
Innestående på driftskonto		601 673	520 253
Sum omløpsmidler		**732 193**	**617 502**
SUM EIENDELER		**57 132 193**	**57 017 502**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	6	80 000	80 000
Opptjent egenkapital	7	-57 833	229 382
Sum egenkapital		**22 167**	**309 382**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	22 730 000	25 410 000
Nedbetalt IN beboere	8	5 870 000	2 790 000
Borettsinnskudd	9	28 200 000	28 200 000
Sum langsiktig gjeld		**56 800 000**	**56 400 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		111 949	98 150
Annen kortsiktig gjeld		198 077	209 970
Sum kortsiktig gjeld		**310 026**	**308 120**
Sum gjeld		**57 110 026**	**56 708 120**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**57 132 193**	**57 017 502**
Pantestillelser	10	56 800 000	56 400 000

Moy Terrasse borettslag

Grimstad, 15.04.25

Wendy Morstad Styreleder	Jan Moland Styremedlem	Torunn Wigemyr Birkenes Styremedlem

Elin Tone Nielsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for dette året er satt opp under denne forutsetningen.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	**309 382**	**80 473**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-287 215	228 909
Kjøp / salg / nedskr anleggsmidler	0	-56 400 000
Opptak langsiktig gjeld	400 000	28 200 000
Avdrag langsiktig gjeld	0	-2 790 000
Innfrielse langsiktig gjeld	-3 080 000	0
Endring i langsiktige poster	3 080 000	30 990 000
B. Periodens endringer disponible midler	**112 785**	**228 909**
C. Disponible midler	**422 167**	**309 382**
Omløpsmidler	732 193	617 502
- Kortsiktig gjeld	310 026	308 120
Disponible midler	**422 167**	**309 382**

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5300 Styrehonorar	65 000	0
5302 Gavekort utbetalt som styrehonorar	20 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	9 165	0
Sum	**94 165**	**0**

Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	9 125	3 750
Sum	**9 125**	**3 750**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold Bygg	6 742	3 461
6602 Vedlikehold Elektro	10 625	21 813
6603 Vedlikehold Rør	7 740	9 990
6604 Vedlikehold Utvendig	24 334	22 134
6605 Vedlikehold Heis	30 917	21 046
6606 Vedlikehold Garasjer	3 490	2 875
6634 Ventilasjon og ventilasjonsfilter	12 436	0
6647 Drift av felleshus	4 721	33 713
Sum	**101 005**	**115 032**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	38 188	21 953
6619 Andre driftskostnader	3 493	14 158
6620 Snørydding	20 099	7 500
6621 Alarmkostnader	14 895	1 839
6720 Annen rådgivning	177 043	0
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	21 716	15 871
7720 Generalforsamling	3 251	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 933	2 468
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	1 880	190
Sum	**284 498**	**63 979**

Note 6 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 16 andeler à kr . 5 000,-.

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	229 382	473
Grunnkapital	80 000	80 000
Årets resultat	-287 215	228 909
Sum egenkapital 31.12	**22 167**	**309 382**

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Norge ASA**	**Den Norske Bank**
Formål:	Likviditet	Fellesgjeld
Lånenummer:	**60308125451**	**16367015822**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023
Rentesats:	5.75 %	5.55 %
Betingelser:	Flytende	Flytende rente. Avdragsfritt frem til 15.01.2043
Beregnet innfridd:	30.12.2034	10.08.2063
Opprinnelig lånebeløp:	400 000	28 200 000
Lånesaldo 01.01:	0	25 410 000
Avdrag i perioden:	0	3 080 000
Opptak i perioden:	400 000	0
Lånesaldo 31.12:	**400 000**	**22 330 000**
Andelssaldo 01.01:	0	2 790 000
Innbetalt IN i perioden:	0	3 080 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	**0**	**5 870 000**
Sum pantegjeld for lån:	**400 000**	**28 200 000**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367015822	1	2 240 000	2 240 000
	1	2 190 000	2 190 000
	1	1 990 000	1 990 000
	1	1 940 000	1 940 000
	2	1 640 000	3 280 000
	4	1 490 000	5 960 000
	2	1 345 000	2 690 000
	1	1 100 000	1 100 000
	1	940 000	940 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308125451	2	28 000	56 000
	1	27 200	27 200
	1	26 800	26 800
	3	26 400	79 200
	1	26 000	26 000
	2	24 000	48 000
	4	23 200	92 800
	2	22 000	44 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 16367015822 har første avdrag 10.05.2043 med kr 148 737	1	2 240 000	4 973
	1	2 190 000	4 862
	1	1 990 000	4 418
	1	1 940 000	4 307
	2	1 640 000	3 641

Pantegjeld

	4	1 490 000	3 308
	2	1 345 000	2 986
	1	1 100 000	2 442
	1	940 000	2 087
Lån 60308125451 har første avdrag 30.03.2025 med kr 7 469	2	28 000	174
	1	27 200	169
	1	26 800	167
	3	26 400	164
	1	26 000	162
	2	24 000	149
	4	23 200	144
	2	22 000	137

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifisers som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader.
Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Intrederetten har prioritet etter felleslånet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Note 9 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 56 400 000,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 56 400 000,-.

Resultat og balanse med noter for Moy Terrasse borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Moy Terrasse borettslag

Styreleder	Wendy Morstad (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	Torunn Wigemyr Birkenes (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	Jan Moland (sign.)	25.04.2025

Til generalforsamlingen i Moy Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Moy Terrasse Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 rettvisende 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 borettslagets 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 avviklet.

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, 16. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Aarli, Torbjørn	BANKID	2025-04-22 19:18

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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Moy Terrasse borettslag torsdag 15.05.2025 kl. 17:00 - Fellesrommet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Linda Finsrud.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Linda Finsrud.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Wendy Morstad.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
12 andelseiere møtte og 2 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

Årsmeldingen ble ikke opplest, men det ble gitt anledning til å kommer med spørsmål. Det ble bemerket at bankkontoen til borettslaget er tømt i løpet av år 2024 og at det av den grunn måtte tas opp et ekstra lån i slutten av året. Dette måtte gjøres for å ha midler til å betale de fakturaene som kom på nyåret.

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Vedtak:
Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets underskudd dekkes av annen egenkapital.

4. Godtgjørelse til styret

Sak fra Gudrun Arne:

Honorar til styret i borettslaget fastsettes til kr. 50,000,00 som styret selv fordeler.
I 2024 var det fortsatt et stort arbeid.

Vedtak:
På grunn av den økonomiske situasjonen i boligselskapet ble det fremmet et nytt forslag på kr 30 000,- (det ble stemt på begge forslagene).

kr 30 000,- fikk 1 stemme mens kr 50 000,- fikk 13 stemmer.

Kr 50 000,- ble vedtatt mot 1 stemme.

5. Valg til styret

5.1 Valg av styremedlemmer for to år

Vedtak:
Som styremedlem for **to å**r velges: Jan Moland
Som styremedlem for **ett år** velges: Torunn Wigemyr Birkenes

5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Som varamedlem for ett år velges: Steinar Vestly

5.3 Valg av styreleder for to år

Vedtak:
Som styreleder for to år velges: Wendy Morstad

5.4 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Vedtak:
Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling velges: Jan Moland

6. Fusjon av MT og MT2

Det er kommet forslag om å slå sammen MT og MT2 til ett borettslag.

ABBL har frarådet byggetrinn 2 å slå seg sammen med MT all den reklamasjoner ikke er avklart. MT2 har av denne grunn valgt å ikke ha dette med på GF.

Vedtak:
Av forskjellige årsaker anses det som mest fornuftig å avvente en fusjon. Dette kan evt. revurderes ved neste generalforsamling.

7. Vedtektsendring

På grunn av flere uønskede hendelser i begge borettslag forårsaket av utenforstående, er det ønskelig å innføre tiltak for å forhindre slike situasjoner. Av hensyn til kostnader vil man først sette opp skilt om kameraovervåking og installere dummy-kameraer. Dersom dette ikke reduserer de uønskede hendelsene, vil man vurdere å anskaffe ekte

kameraovervåking gjennom et profesjonelt firma.

https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/hvor-er-kameraovervaking-lov/:

«Borettslag, sameier og andre boligselskap.I et borettslag, boligsameie eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking av fellesområder (i tillegg til å oppfylle kravene i personvernforordningen) være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I paksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen.

Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt.»

Det foreslås å vedta begge disse løsningene.

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt at det settes opp skilt og dummy kamera.

8. Frysere i kjeller

Sak meldt inn av Gudrun Arne:

Det er et ønske om at pris på fryser i kjeller reduseres til maks kroner 20 per måned. En liten fryser koster ikke så mye som 50 kr pr mnd.

Vedtak:

Møteleder orienterte om grunnen til at det benyttes kr 50,- som sats ved strøm til fryser i kjeller. En elektriker regnet på dette for ca 10 år siden og kom fram til en pris på ca kr 40,-. Vi har i senere tider økt satsen til kr 50,-

Det ble enstemmig bestemt at kr 50,- for fryse i kjeller blir stående.

9. Fellesgjeld

Undersøkt vilkår i ulike banker, og om det er ønskelig å flytte fellesgjelden til annen bank.

Vedtak:

Torunn W. Birkenes redegjorde for denne saken.

Det er blitt undersøkt med flere banker om det er mulig å få en lavere rente enn den borettslaget har i DNB (5,50 %) i dag, men det har ikke vært mulig å få det til.

Protokoll for Moy Terrasse borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Linda Finsrud (sign.)	02.07.2025
Sekretær	Linda Finsrud (sign.)	02.07.2025
Protokollvitne	Wendy Morstad (sign.)	07.07.2025

Styret innkaller herved andelseiere i Moy Terrasse borettslag til ekstraordinær generalforsamling

Styret innkaller herved andelseiere i Moy Terrasse borettslag til ekstraordinær generalforsamling i henhold til borettslagsloven § 7-5 og vedtektene. Bakgrunnen er krav fra andelseiere om behandling av et forslag om mistillit til styreleder.

Tidspunkt: onsdag 10.12.2025 Kl: 17:00
Sted: Felleshuset, Moy Terrasse.

Hvis du er forhindret fra å møte, kan du fylle ut vedlagte fullmaktskjema.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår: Gert Holgersen fra Bosør.

Møteleder leder møtet formelt, styrer talerett og rekkefølge, men har ingen rolle i sakens innhold.

Styrets innstilling: Styret foreslår: Gert Holgersen fra Bosør.

1.2 Valg av protokollfører

Styret foreslår: Gert Holgersen fra Bosør

Styrets innstilling: Styret foreslår: Gert Holgersen fra Bosør

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Styret foreslår Torunn Wigemyr Birkenes eller Lars Wiger

Styrets innstilling: Styret foreslår Torunn Wigemyr Birkenes eller Lars Wiger

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Styrets innstilling: Styret foreslår å godkjenne opptelling, med fullmakter.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Styrets innstilling: Styret foreslår å godkjenne innkalling og dagsorden

2. Sak fremmet av andelseiere

Det er mottatt et skriftlig krav fra andelseiere om at ekstraordinær generalforsamling skal behandle følgende spørsmål:

«Har du som andelseier fortsatt tillit til styreleder?»

2.1 Har du som andelseier fortsatt tillitt til styreleder?

Kravet benyttes som sakstittel og grunnlag for saken.
Begrunnelse følger som vedlegg i originalt krav datert 04.11.2025.

Avstemningen gjennomføres skriftlig og anonymt med stemmeseddel.

Det innmeldte mistillitsforslaget behandles som følger:

- Forslagsstillerne gis anledning til kort å presentere sitt forslag.
- Styreleder gis anledning til kort å kommentere.
- Deretter gjennomføres skriftlig avstemning.

Det stemmes over følgende spørsmål:

Har du som andelseier fortsatt tillit til styreleder?

Svaralternativer:

- **Ja**
- **Nei**
- **Blankt**

Viktig presisering (i tråd med vedtektene § 8-1):

Et eventuelt mistillitsvedtak medfører ikke automatisk avsettelse av styreleder eller styremedlemmer.
I henhold til vedtektene § 8-1 tredje ledd velges styreleder ved særskilt valg på generalforsamlingen.

Valg av nytt styre eller ny styreleder kan kun behandles dersom dette er fremmet som egen sak og innkalt i henhold til lov og vedtekter.
Dette er ikke en del av det innsendte kravet og vil derfor ikke bli behandlet på denne generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Styret anbefaler fortsatt tillit til styreleder. Det pågår et omfattende arbeid med byggtekniske forhold, kommunikasjon med kommune og advokat, dokumentinnhenting og reklamasjonssak. For å sikre kontinuitet og forsvarlig oppfølging vurderer styret at det er nødvendig og i borettslagets interesse at styreleder fortsetter i vervet.

3. Saker fra styret

3.1 INFORMASJON FRA STYRET OG ADVOKAT

Borettslagets advokat, advokat Erik Nuland Marcussen, vil være til stede og gi en kort orientering om status i reklamasjonssaken og det videre løpet.

Spørsmål knyttet til reklamasjonssaken og tekniske forhold skal rettes til styret og borettslagets advokat.

Borettslagets advokat vil gjøre rede for hvilke krav i reklamasjonssaken som ligger til styret å forfølge, og hvilke krav som er individuelle og opp til den enkelte beboer å forfølge. Av hensyn til foreldelsesfristen, må advokatene ha en tilbakemelding fra den enkelte beboer om de ønsker å forfølge sine krav innen én uke fra den ekstraordinære generalforsamlingen

avholdes – dvs. innen 17.12.2025. Tilbakemeldingen kan gis pr. e-post til: jgb@wigemyr.no eller enm@wigemyr.no.

Møteleder leder møtet formelt, men styret eller advokaten besvarer alle spørsmål om sakens innhold.

Det vil bli anledning til å stille spørsmål før avstemningen.

3.2 Eventuelt

Saker under "Eventuelt" kan diskuteres, men det kan ikke voteres over dem.

3.3 Praktisk informasjon

- Registrering og utdeling av stemmesedler skjer ved oppmøte.
- Kun andelseiere har stemmerett.
- Fullmakter må leveres skriftlig ved registrering.
- Vi ber om ro og respekt for talerett gjennom møteleder.
- Referat fra møtet sendes ut i etterkant.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):…….

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinær generalforsamling til Moy Terrasse borettslag onsdag 10.12.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV LEIL. NR. …….....

SIGNATUR:…….....

Leveres til møteleder

……

Regler for fullmakter:

På ekstraordinær generalforsamling 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 ekstraordinær generalforsamling kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjemaet benyttes.

Til styret i Moy Terrasse Borettslag Moy 04.11.25

Med bakgrunn i reklamasjonssaken ser vi oss dessverre nødt til å kreve en ekstraordinær generalforsamling i Moy Terrasse Borettslag. I henhold til vedtektene og borettslagsloven kan det kreves når minst to beboere krever det. Det skal avholdes tidligst etter 3 dager og senest etter 20 dager, og vi har derfor følgende datoer som forslag:

Uke 47
Mandag 17. november kl. 18.00, Onsdag 19. november kl. 18.00, Fredag 21. november kl. 18.00

Om datoene ikke passer, foreslår vi at møtet blir avholdt elektronisk i uke 46.
Vi finner det naturlig at en representant for forretningsfører møter som observatør, og setter derfor Ellen Grestad, Bosør i kopi.

Reklamasjonssaken er alvorlig for oss, først og fremst økonomisk, men også sosialt. Vi har over lengre tid opplevd saken som svært belastende og utmattende fordi den har dratt ut i tid. Vi har levd i uvisshet i flere år om hvordan dette skulle gå.

I denne prosessen har vi hatt et stort behov for informasjon og orientering, samt å være med på veivalg i prosessen. Til tross for gjentatte forespørsler og oppfordringer om dette, opplever vi ikke å bli hørt, men snarere avvist. Vi opplever også at dette ikke har bedret seg over tid, og vi har nå ikke lenger tillit til en positiv endring.

På bakgrunn av dette ser vi det som nødvendig å sikre at flertallet av andelseierne i Moy Terrasse Borettslag er med å påvirke den videre utviklingen i saken. Derfor har vi følgende saksliste:

Saksliste:
1. Tillit til styreleder: Har du som andelseier fortsatt tillit til styreleder?

Det stemmes med stemmeseddel der hver andelseier krysser av ett av to alternativ: **Ja** eller **Nei**.

Skulle ikke flertallet ha tillit til styrleder, må det innkalles til valg og konstituering av nytt styre innen en uke.

Vi imøteser deres svar.

Med vennlig hilsen

H0101, Britt Conny Steen
H0103, Inger Dahl Pedersen
H0104, Unni-Tove og Ivar Wang Andersen
H0203, Kirsti Olsen
H0204, Bodil Matheussen
H0302, Elin Tone Nielsen
H0304, Anna og Rolf Paulsen (Frank Haukeland, repr. med fullmakt)
H0402, Karin Mogan
H0403, Tore Kjell Røinås
H0404, Gudrun og Audun Arne

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Moy Terrasse borettslag onsdag 10.12.2025 kl. 17:00 - Felleshuset, Moy Terrasse.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår: Gert Holgersen fra Bosør.

Møteleder leder møtet formelt, styrer talerett og rekkefølge, men har ingen rolle i sakens innhold.

Vedtak:

Gert Holgersen fra Bosør ble valgt til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Styret foreslår: Gert Holgersen fra Bosør

Vedtak:

Gert Holgersen fra Bosør

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Styret foreslår Torunn Wigemyr Birkenes eller Lars Wiger

Vedtak:

Lars Wiger ble valgt til å signere protokollen

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Styret foreslår å godkjenne opptelling, med fullmakter.
Det ble telt opp 16 stemmeberettigede, en av disse var ved fullmakt.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent

2. Sak fremmet av andelseiere

2.1 Har du som andelseier fortsatt tillitt til styreleder?

Kravet benyttes som sakstittel og grunnlag for saken.
Begrunnelse følger som vedlegg i originalt krav datert 04.11.2025.

Avstemningen gjennomføres skriftlig og anonymt med stemmeseddel.

Det innmeldte mistillitsforslaget behandles som følger:

- Forslagsstillerne gis anledning til kort å presentere sitt forslag.
- Styreleder gis anledning til kort å kommentere.
- Deretter gjennomføres skriftlig avstemning.

Det stemmes over følgende spørsmål:

Har du som andelseier fortsatt tillit til styreleder?

Svaralternativer:

- **Ja**
- **Nei**
- **Blankt**

Viktig presisering (i tråd med vedtektene § 8-1):

Et eventuelt mistillitsvedtak medfører ikke automatisk avsettelse av styreleder eller styremedlemmer.
I henhold til vedtektene § 8-1 tredje ledd velges styreleder ved særskilt valg på generalforsamlingen.

Valg av nytt styre eller ny styreleder kan kun behandles dersom dette er fremmet som egen sak og innkalt i henhold til lov og vedtekter.
Dette er ikke en del av det innsendte kravet og vil derfor ikke bli behandlet på denne generalforsamlingen.

Vedtak:
Det kom fram at andelseierne ikke har tillitt til styreleder.
Det var 10 som svarte nei og 5 som stemte ja. Styreleder avstod fra å stemme.

Styret ble oppfordret til å kalle inn til ny ekstraordinær generalforsamling for å velge ny styreleder.

3. Saker fra styret

3.1 INFORMASJON FRA STYRET OG ADVOKAT

Borettslagets advokat, advokat Erik Nuland Marcussen, vil være til stede og gi en kort orientering om status i reklamasjonssaken og det videre løpet.

Spørsmål knyttet til reklamasjonssaken og tekniske forhold skal rettes til styret og borettslagets advokat.

Borettslagets advokat vil gjøre rede for hvilke krav i reklamasjonssaken som ligger til styret å forfølge, og hvilke krav som er individuelle og opp til den enkelte beboer å forfølge. Av hensyn til foreldelsesfristen, må advokatene ha en tilbakemelding fra den enkelte beboer om de ønsker å forfølge sine krav innen én uke fra den ekstraordinære generalforsamlingen

avholdes – dvs. innen 17.12.2025. Tilbakemeldingen kan gis pr. e-post til: jgb@wigemyr.no eller enm@wigemyr.no.

Møteleder leder møtet formelt, men styret eller advokaten besvarer alle spørsmål om sakens innhold.

Det vil bli anledning til å stille spørsmål før avstemningen.

Vedtak:
Advokat ville ikke uttale seg om dette med representant fra Bosør til stede.

3.2 Eventuelt

Saker under "Eventuelt" kan diskuteres, men det kan ikke voteres over dem.

Vedtak:

Ikke aktuelt

3.3 Praktisk informasjon

- Registrering og utdeling av stemmesedler skjer ved oppmøte.
- Kun andelseiere har stemmerett.
- Fullmakter må leveres skriftlig ved registrering.
- Vi ber om ro og respekt for talerett gjennom møteleder.
- Referat fra møtet sendes ut i etterkant.

Vedtak:

Til informasjon.

Protokoll ekstraordinært møte for Moy Terrasse borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gert Holgersen (sign.)	16.12.2025
Protokollvitne	Lars Wiger (sign.)	23.12.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Moy Terrasse borettslag fredag 07.11.2025 kl. 13:00 - Digitalt møte på Min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Ellen Grestad fra Bosør.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Ellen Grestad fører protokollen etter stemmefristen er utløpt .

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Wendy Morstad.

1.4 Opptelling av avgitte stemmer

Vedtak:
12 eiere var inne og avgav stemmer på Min Side.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden godkjennes.

2. Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for Arendal Boligbyggelag. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.

Arendal Boligbyggelag/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.

Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden.

Vedtak:
Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor.

Protokoll ekstraordinært møte for Moy Terrasse borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ellen Grestad (sign.)	07.11.2025
Sekretær	Ellen Grestad (sign.)	07.11.2025
Protokollvitne	Wendy Morstad (sign.)	21.11.2025

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **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 lignende 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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Budskjema

Eiendom:
Ravnåsen 24, 4885 GRIMSTAD. Gnr. 47, bnr. 116, andelsnr. 6 i MOY TERRASSE BORETTSLAG med orgnr. 930256358 i Grimstad kommune

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Grimstad
Storgaten 10,
4876 GRIMSTAD
37 25 70 00