

Veslekroken 2A,
4846 ARENDAL

Prisantydning: kr 2 390 000,-

Eiendomsmegler Norge



Gjennomgående og romslig leilighet med innglasset balkong - 3 soverom - Parkering i p-hus - Kun 2,5 etasje fra bakkeplan

Adresse
Veslekroken 2A, 4846 ARENDAL

Område
Graråsen

Prisantydning
kr 2 390 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 101 m²
BRA-e: 9 m²
BRA-b: 21 m²
BRA Total: 131 m²
Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1975
Soverom: 3
Rom: 5

Etasje: 4
Eierform bygning: Andel
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 47700 m²

Fellesgjeld: kr 541 911,-
Omkostninger: kr 1 090,-
Totalpris: kr 2 933 001,-
Formuesverdi: kr 681 576,-
Fellesutgifter: kr 8 775,- pr. mnd.



Robin Bjørn Jensen
Eiendomsmegler

Tlf.: 97 51 21 97
Robin.Jensen@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Arendal
Vesterveien 1B,
4836 ARENDAL
37 02 05 00



Veslekroken 2A, 4846 ARENDAL

Lys og romslig leilighet som ble tidløst oppusset i 2014. Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt, lys og trivelig, med gode rom og en praktisk planløsning. Inneholder 3 soverom, bad, vaskerom, separat toalett, kjøkken og romslig stue med utgang til solrik innglasset balkong som kan benyttes som et ekstra oppholdsrom store deler av året. I tillegg medfølger boder i kjeller samt fast parkeringsplass i parkeringshus.

Leiligheten ligger i 4. etasje, men har adkomst som tilsvarer ca. 2,5 etasje opp fra bakkeplan.

Graråsen borettslag ligger ca. 2 km fra Arendal sentrum og er et veletablert og velorganisert borettslag. Borettslaget har fine fellesområder, fellesparkering med el-bil-ladere, fellesrom og gjesterom for beboerne og vaktmester. God bussforbindelse og gangavstand til sentrum.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 507, bnr. 1418, ideell andel 1/1
i Arendal kommune.Andelsnr. 34 i Graråsen Borettslag med orgnr. 954363813

Innhold
Leiligheten inneholder entré/gang, romslig stue med utgang til innglasset balkong, kjøkken, tre soverom samt bad, eget vaskerom og separat toalett. I tillegg disponeres bod(er) i kjeller og fast parkeringsplass i parkeringshus.

Standard
Boligen holder gjennomgående normal og jevn standard, med overflater og løsninger som fremstår velholdte og funksjonelle. Oppgraderingen i 2014 gir leiligheten et tidløst uttrykk, og det er i dag en bolig som oppleves hyggelig, lys og innbydende, samtidig som den gir et godt utgangspunkt for videre tilpasning etter eget ønske.

Areal
BRA - i: 101 m²
BRA - e: 9 m²
BRA - b: 21 m²
BRA totalt: 131 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 7 m² 2 boder.
4. etasje
BRA-i: 101 m² 3 soverom, gang, toalettrom, vaskerom, bad, kjøkken, stue.
BRA-e: 2 m² Bod (tilstøtende innglasset veranda).
BRA-b: 21 m² Innglasset balkong.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Leilighet
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Leiligheten var opprinnelig innredet med 4 soverom. Vegg mellom to av soverommene er fjernet, og boligen fremstår i dag med 3 soverom

Byggemåte og tilstandsrapport
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 Jens Christian Edvardsen den 07.05.2026, 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:
Leiligheten er fra 1975 og fremstår som normalt vedlikeholdt. Det er selve leiligheten som er undersøkt, utvendige arealer er ikke undersøkt for feil eller mangler og er derfor ikke omtalt i denne rapporten. Vaskerom må påregnes oppgradert ut fra dagens krav og bruk grunnet manglende sluk og sikring mot lekkasjevann. Badet er opplyst oppgradert i 2014, men har manglende våtsoner og fallforhold, og er avhengig av dusjkabinett for å redusere risiko for fuktskader. Det er registrert eldre vann- og avløpsrør med alderstegn og påregnelig behov for fremtidig utskiftning. Varmtvannstank er plassert i rom uten sluk og anbefales fast elektrisk tilkoblet. Det er registrert skjevheter i gulv utover standardens krav til godkjente måleavvik. Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
Leilighet
Utvendig
Andre utvendige forhold,TG2
Det er ikke fremlagt tilstandsrapport, vedlikeholdsplaner for fellesdeler i bygget. Det henvises til vedtekter, vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Tiltak
- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/ vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig
Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2
Undersøkelsen er gjennomført som en stikkprøvebasert visuell kontroll med enkel nivellering på tilfeldig valgte steder. Metoden innebærer at ikke alle rom, flater eller konstruksjoner er undersøkt, og skjulte konstruksjoner er ikke åpnet. Vurderingen gjelder kun forhold som var tilgjengelige og synlige på befaringstidspunktet. Det kan derfor forekomme avvik, feil eller skader som ikke lar seg avdekke gjennom denne typen undersøkelse.
Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Skjevhetene vil kunne påvirke bruksegenskaper, herunder at inventar vil stå skjevt, samt gi økt slitasje på overflater og installasjoner. Eventuelle utbedringer med oppretting må vurderes individuelt, basert på behov, bruk og ønsket standard.

Våtrom
4. etasje > Vaskerom
Generell,TG3
Vaskerom med belegg på gulv, plater på vegg.
Opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er ikke anlagt sluk på vaskrommet. Ved eventuell lekkasje vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom, med risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.
Tiltak
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende sluk og sikring mot lekkasjevann medfører økt risiko for fukt- og vannskader i gulv, vegger og tilstøtende rom ved lekkasje fra vanninstallasjoner eller utstyr. Tiltak: Det anbefales å etablere sluk og vanntett gulv med fall til sluk, samt øvrige tiltak for å sikre rommet mot lekkasjevann i henhold til dagens krav
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

4. etasje > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Malte plater på vegger er visuelt kontrollert på tilgjengelige flater med vurdering av overflatens tilstand, skjøter og tilpasninger. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige områder på befaringsdagen. Forhold bak plater eller i områder som er tildekket av innredning, installasjoner eller annet som hindrer adkomst er ikke undersøkt, og eventuelle skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.
Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Tiltak
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det er manglende våtsoner ut fra dagens forskriftskrav. Dusjkabinettet vil normalt begrense vannsøl på overflater som ikke er fuktbestandige, men det må utvises aktsomhet ved bruk for å redusere risikoen for fuktskader. For å oppnå tilstandsgrad 1 må overflater og våtromsløsninger oppgraderes/fornyes.

4. etasje > Bad
Overflater Gulv,TG2
Gulvoverflater med belegg er visuelt kontrollert på tilgjengelige flater med vurdering av slitasje, skjøter og tilpasninger mot sluk der dette er synlig. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige områder på befaringsdagen. Forhold under belegg eller i områder som er tildekket av innredning, installasjoner eller annet som hindrer adkomst er ikke undersøkt, og eventuelle skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Badet har motfall og manglende fall til sluk, samt manglende våtsoner på veggene. Badet er derfor avhengig av dusjkabinett for å hindre vannskader og kan ikke brukes til dusjing uten dette. Ved bruk uten dusjkabinett vil vann kunne bli stående på gulvet og trenge inn i konstruksjonene.
Tiltak
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Manglende og ujevnt fall mot sluk medfører økt risiko for at vann blir stående på gulvflater. Over tid kan dette gi fuktpåvirkning, økt belastning på tettesjikt og risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. For å oppnå tilfredsstillende fallforhold vil det normalt være nødvendig med ombygging av gulvkonstruksjonen og etablering av korrekt og jevnt fall mot sluk i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet

4. etasje > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Plastsluk, synlig belegg klemt til klemring i sluk
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Kommer opp eldre vannrør opp av baderomsgulvet som er noe tettet med silikon.
Tiltak
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Kjøkken
4. etasje > Kjøkken
Avtrekk,TG2
Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er registrert begrenset avtrekk over stekesone som følge av tilkobling til sentralt avtrekkssystem. Forholdet kan medføre redusert osoppfang ved matlaging.
Tiltak
- Tiltak:
- Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av forbedret mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2
Røranlegg til vann av kobber Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er

derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og utskiftning vil normalt være påregnelig.
Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer som kan medføre vannskader i konstruksjoner. Tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av anlegget, og å påregne utskiftning av eldre rørdeler over tid.

Avløpsrør,TG2
Avløpsrør av plast som er synlig. Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet. Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Konsekvens: Økt risiko for slitasje, lekkasjer eller redusert funksjon over tid, noe som kan medføre fukt- eller vannskader i konstruksjoner. Tiltak: Jevnlig kontroll av avløpsanlegget anbefales. Utskiftning av eldre rørdeler må påregnes over tid eller i forbindelse med oppgradering av våtrom.

Varmtvannstank,TG2
Varmtvannstank plasser i rom uten sluk.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Kravet har ikke tilbakevirkende kraft og er en anbefaling pga. relativt mange tilfeller av varmegang ifølge Elsikkerhetsportalen. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Byggetegninger, branncelle og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Leiligheten var opprinnelig innredet med 4 soverom. Vegg mellom to av soverommene er fjernet, og boligen fremstår i dag med 3 soverom.
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?
Nei

Standard : Normal standard
Vedlikehold : Normalt vedlikeholdt.

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.

Modernisert/Påkostet år
2014

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 på kjøkkenet.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Graråsen borettslag ligger ca. 2 km nord for Arendal sentrum, høyt og fritt med solrike omgivelser. Fellesområdene er pent opparbeidet med store grøntarealer og beplantning, samt flere sittegrupper. Fra deler av området er det flott utsikt mot både Tromøysund og Galtesund.
Det er gangavstand til sentrum, samt svært gode bussforbindelser i nærheten – med avganger fire ganger i timen på dagtid og to ganger i timen på kveldstid.

Tomt
47700 m², eiet
Felles tomt opparbeidet med asfaltert vei, plenareal og biloppstillingsplass.

Adkomst
Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Eiendomsmegler Norge og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering
Fast parkeringsplass i parkeringshus.

Bebyggelsen
Området består primært av boligbebyggelse.

ENERGI

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/ fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energiklasse
F , farge: Rød

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 681 576 pr 2024

Formuesverdi sekundær
Kr 2 726 304 pr 2024

Info formuesverdi
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.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 10.02.1976. Ferdigattesten gjelder blokk A. 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
10.02.1976.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen har felles vannmåler.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger under reguleringsplan: Olandsjordet - Grasåsen.
Eiendommen er i planen regulert til: Annet fellesareal for flere eiendommer, Blokkbebyggelse, Felles avkjørsel, Felles gangareal, Felles lekeareal for barn, Felles parkeringsplass, Fellesareal for garasjer, Frittliggende småhusbebyggelse.

Det foreligger planer under arbeid i området:
Parkveien 4,6,8, planid: 42032023-16

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:

4203/507/1418:
04.01.1974 - Dokumentnr: 68 - Erklæring/avtale
Overenskomst angående Grasåsen Borettslags tilfluktsrom

25.05.2000 - Dokumentnr: 3987 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

14.12.1972 - Dokumentnr: 8261 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:507 Bnr:1313

04.10.2001 - Dokumentnr: 8484 - Målebrev
Overført fra: Knr:0906 Gnr:507 Bnr:1774

04.10.2001 - Dokumentnr: 8484 - Grensejustering
Overført fra: Knr:0906 Gnr:507 Bnr:1774
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2005 - Dokumentnr: 3455 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0906 Gnr:507 Bnr:1419
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0906 Gnr:507 Bnr:1774

01.01.2020 - Dokumentnr: 1740253 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:507 Bnr:1418

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.

BOENHETEN

Felleskostnader pr. mnd
Kr 8 775

Felleskostnader inkluderer
Fellesutgifter (revisjonshonorar, styrehonorar, forretningsførerhonorar, rådgivningstjeneter, kontingent boligbyggelag, vaktmestertjenester, lønn, arbeidgiveravgift/sos.kost, vedlikehold/serviceavtaler, tv/internett, felles forsikring, kommunale avgifter, strøm, renhold på fellesareal, telfon og porto, andre driftsutgifter) kr. 4 466, rentekostnader andel fellesgjeld kr. 2 381, avdrag andel fellesgjeld kr. 976, garasjeleie kr. 200, kollektiv alarmtjeneste kr. 113, tv/internett (Telia) kr. 469, fellesvask av borettslaget kr. 170.

Andel Fellesgjeld
Kr 541 911
Fellesgjeld pr. dato 29.04.2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenummer: 60308134388, Nordea Bank Abp
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 29.04.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 140
Saldo per 29.04.2026: 33 500 000
Andel av saldo: 196 260
Neste termin: 30.06.2026Neste avdrag: 30.06.2031 (siste termin 31.03.2061)
Flytende rente
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2031
utgjøre ca kr 236,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 67144074514, Nordea Bank Abp
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 29.04.2026: 5.41% pa.
Antall terminer til innfrielse: 118
Saldo per 29.04.2026: 59 000 000
Andel av saldo: 345 651
Neste termin/avdrag: 30.06.2026 (siste termin 30.09.2055)
NIBOR med tillegg av margirn
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2026
utgjøre ca kr 976,00 per måned for denne boligen

Andel fellesformue
Kr 22 070
Andel fellesformue pr. dato 29.04.2026

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn
Grasåsen BorettslagOrgnr. 954363813

Om borettslaget
Borrettslaget disponerer fellesrom med sitteplasser og dekketøy til 48 personer som beboerne kan benytte/leie til selskap etc. og 2 gjesterom med felles bad som beboerne kan leie ved behov.
Egen vaktmester i borettslaget

Sikringsordning fellesgjeld
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Forkjøpsrett
Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, og dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten utlyses og avklares etter budaksept.

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 og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven. 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 og øvrige dokumenter fra borettslaget fås ved henvendelse til megler.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i borettslaget. Andre dyr må ikke holdes uten styrets samtykke. Styret kan gi dispensasjon i særskilte tilfeller etter søknad. Det er ikke tillatt å mate fugler og dyr fra verandaen.

Husordensreglene tillater ikke husdyrhold. Borettslagslovens § 5-11 (4) åpner for dyrehold på tross av forbud, dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Husdyrhold skal godkjennes av styret i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Megler har gjort et lite utdrag av vedtekter og husordensregler. For full oversikt anmodes kjøper sette seg godt inn i husordensreglene og vedtektene.

* Avfall skal sorteres
* Banking av tepper, risting / tørking av klær, gulvtepper og matter eller lignende må ikke foretas fra balkong eller vindu.
* Radio, TV og musikkanlegg må dempes etter kl 23:00, slik at naboer ikke sjeneres. Spesielt må en være varsom med dette på verandaen.
* Parkering av kjøretøy – også motorsykler – i

inngangsparti tillates kun for av-/pålessing, av / påstigning, og for kommunens omsorgsbiler.
* Parabolantenne og annet eksternt antenneutstyr er ikke tillatt.
* Bruk av drill, pusseapparat, hammer og lignende som sjenerer naboene skal ikke forekomme etter kl 2100 på hverdager og kl 1900 på lørdager. Søndager er det ikke tillatt.
* Ved eventuell fremleie / bruksoverlating må søknaden sendes styret i god tid på forhånd. Søknaden må spesifiseres på varighet (inntil 3 år) og hvem som skal leie. Styret kan, i visse tilfeller, nekte – jf. borettslagsloven §5-3.

Forretningsfører
Bosør AS

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 2 390 000

Fellesgjeld
Kr 541 911

Totalpris
Kr 2 933 001

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 390 000,- (Prisantydning)
541 911,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 931 911,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 800,- (HELP Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
9 890,- (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
2 933 001,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
2 941 801,- (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:
Provisjon: 3,50 % av salgssum (minimum kr. 49 000,00,-).
Tilretteleggingsgebyr: kr. 9 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 9 900,-
Markedsføringspakke: kr. 23 900,-
Visningshjelp/overtakelse: kr. 2 400,- pr. stk.
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-
Betalingsutsettelse kr. 3 500,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 300,- pr. dokument.
Sikringsobligasjon: kr. 545,-.
Innhenting av opplysninger fra kommune: kr. 6 250,-
innhenting av opplysninger fra forretningsfører: kr. 5 000,-
Eierskiftegebyr: kr. 6 725,-
Fotograf (ca. pris): kr. 4 000,–
Tilstandsrapport (ca. pris): kr. 11 500,–
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. 20 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenummer: SP0002041277

Selger
Man Ma

Oppdragsanvarlig
Robin Bjørn Jensen
Eiendomsmegler
Robin.Jensen@emnorge.no
Tlf: 975 12 197

Mia Catherina Goggsbo
Eiendomsmegler
Mia.Goggsbo@emnorge.no
Tlf: 452 06 360

Ansvarlig megler
Robin Bjørn Jensen
Eiendomsmegler
Robin.Jensen@emnorge.no
Tlf: 975 12 197

Eiendomsmegler Norge, Arendal , Vesterveien 1B
4836 ARENDAL
Tlf: 370 20 500
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

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

Oppdragsnummer
59260122

Salgsoppgavedato
20.05.2026

Plantegning

Eiendomsmegler Norge

4. etasje



Dette er kun et utkast og inspirasjon.
Megler kan ikke gi noen garantier for hva som er bærevegger etc.

iD IMAGEDAY

























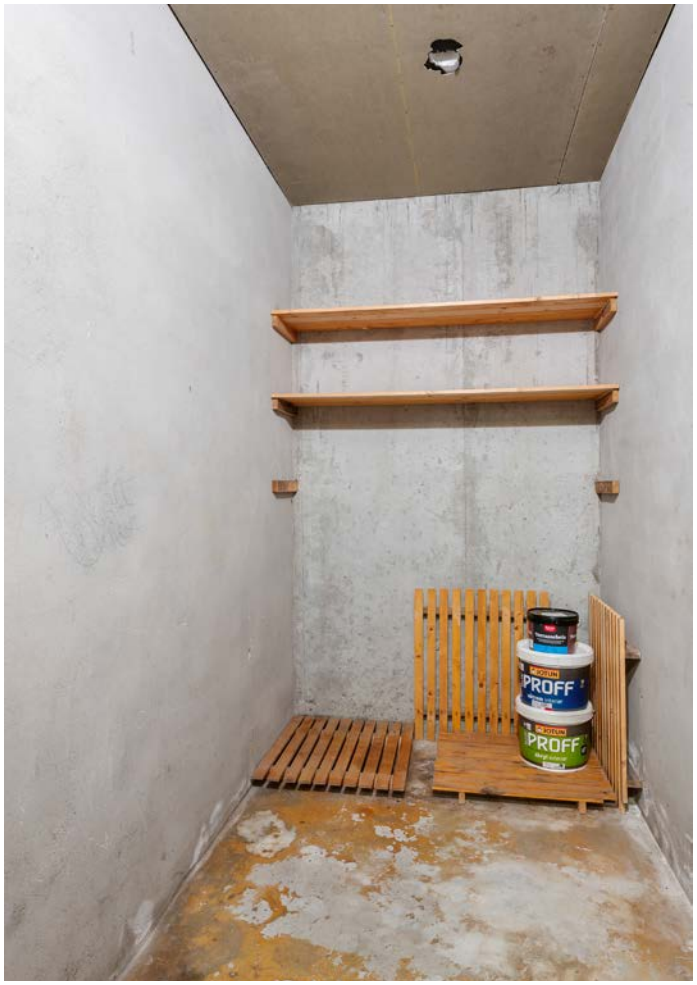











PROFF
PROFF





Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Familier med barn
Godt voksne
Enslige

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Aust-Agder museum og arkiv	14 min
Arendal VGS avd. Barbu - Agder fylkes..	17 min

SPORT

Graasåsen nærmiljøa. balløkke Ballspill	3 min 0.3 km
Kringkollen aktivitetsområde Ballspill	5 min 0.4 km
MOVA Arendal Sentrum	23 min
Arendal Sport og Fitnessenter	5 min

VARER/TJENESTER

ALTI Arena	23 min
Sykehusapoteket Arendal	19 min

DAGLIGVARE

Kiwi Nyli PostNord	10 min 0.9 km
Bunnpris Arendal PostNord, søndagsåpent	19 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bratthenget Linje 110, N110	2 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	14 min 1.2 km
Kristiansand Kjevik	51 min

KVALITETER

Opplevd trygghet	Kvalitet på skolene	Naboskapet
78	74	65
Veldig trygt	Bra	Høflige

SKOLER

Moltemyr skole (1-10 kl.) 341 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	14 min 1.2 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	5 min 2 km
Arendal vgs - Mølleheia	16 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	7 min 2.7 km

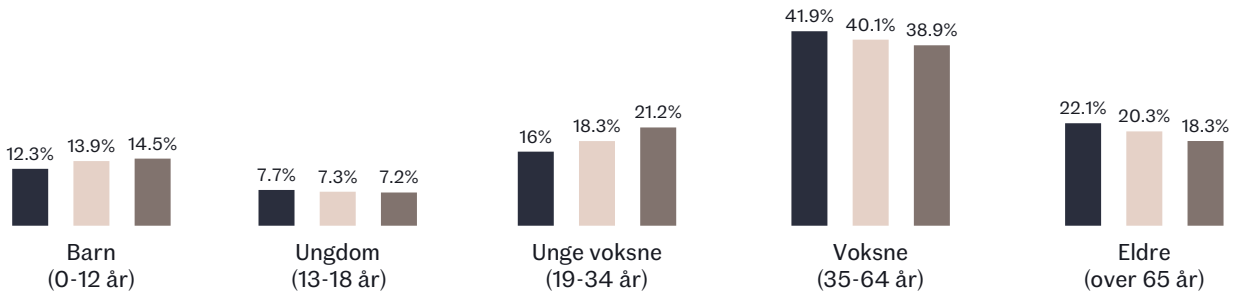
BARNEHAGER

Nyli barnehage (1-5 år) 43 barn	13 min 1.2 km
Jovannslia Barnehageenhet (0-6 år) 61 barn	16 min 1.4 km
Svalestien barnehage (1-5 år) 24 barn	17 min 1.5 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

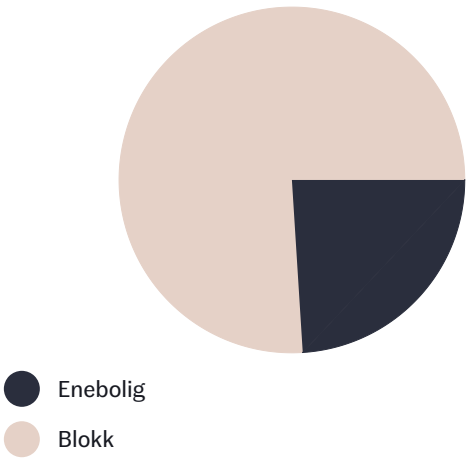


OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Grasåsen/Waglesgård	1 274	670
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Egen bil
Buss
Gående

BOLIGMASSE



KVALITETER

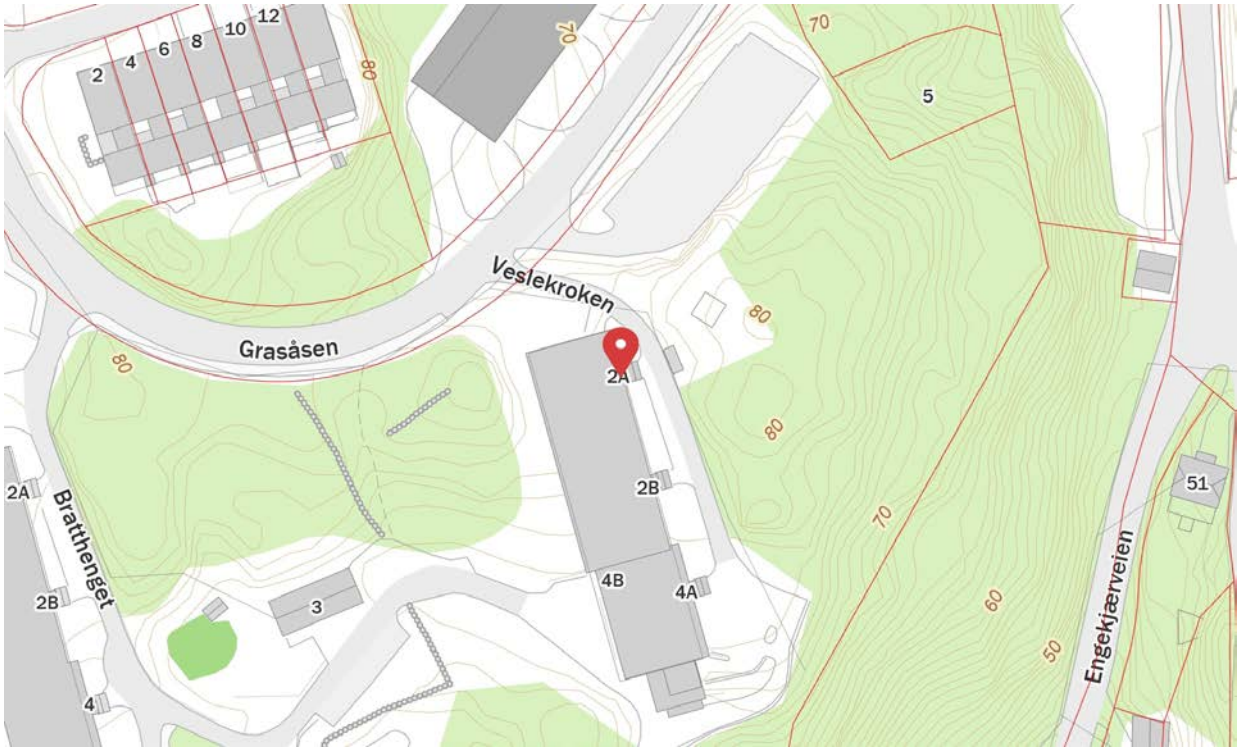
Turmulighetene
83
Nærhet til skog og mark

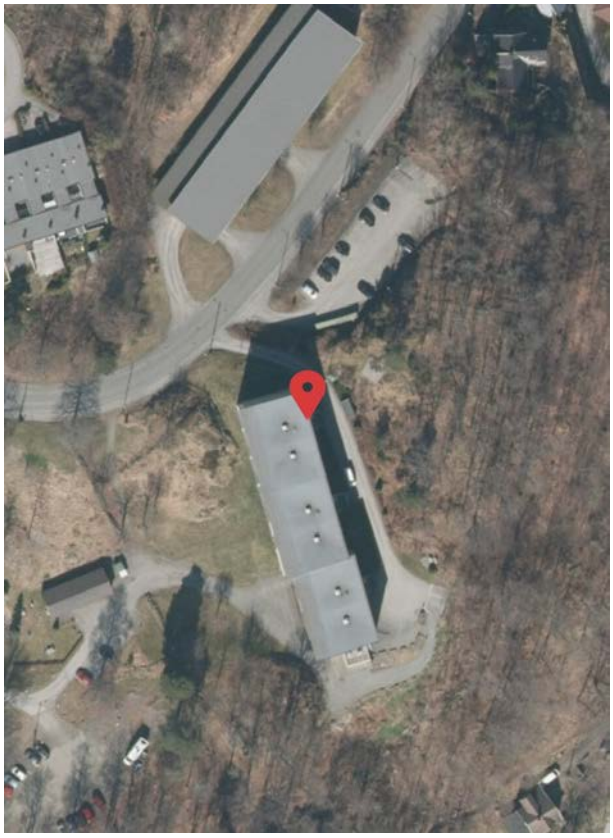
Støynivået
81
Lite støynivå

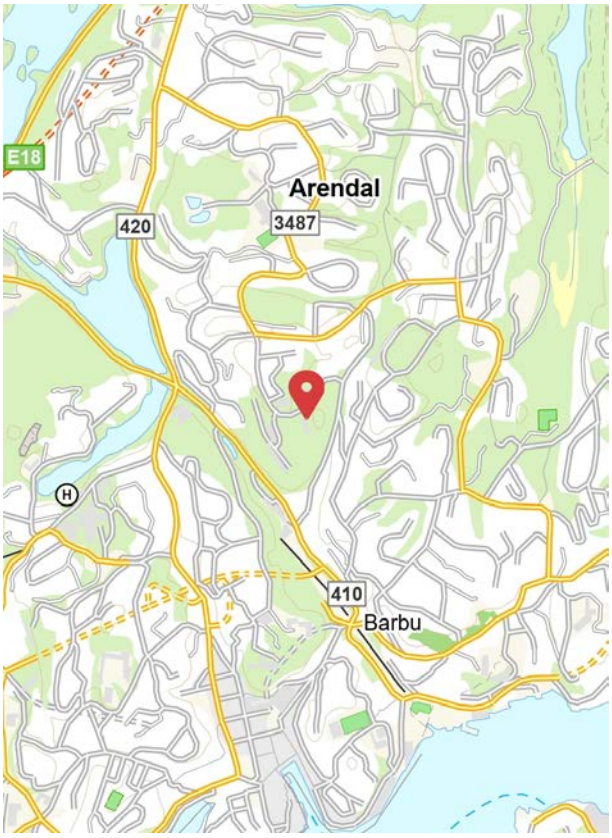
Kvalitet på barnehagene
81
Veldig bra

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

Leilighet
Veslekroken 2 A, 4846 ARENDAL
ARENDAL kommune
gnr. 507, bnr. 1418
Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20249-2084 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** DR1399

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian Edvardsen/His bygg AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig

Jens Christian Edvardsen
Uavhengig Takstingeniør
jens@hisbygg.no
901 96 262

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Leiligheten er fra 1975 og fremstår som normalt vedlikeholdt. Det er selve leiligheten som er undersøkt, utvendige arealer er ikke undersøkt for feil eller mangler og er derfor ikke omtalt i denne rapporten. Vaskerom må påregnes oppgradert ut fra dagens krav og bruk grunnet manglende sluk og sikring mot lekkasjevann. Badet er opplyst oppgradert i 2014, men har manglende våtsoner og fallforhold, og er avhengig av dusjkabinett for å redusere risiko for fuktskader. Det er registrert eldre vann- og avløpsrør med alderstegn og påregnelig behov for fremtidig utskiftning. Varmtvannstank er plassert i rom uten sluk og anbefales fast elektrisk tilkoblet. Det er registrert skjevheter i gulv utover standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Se forøvrig punkter nedenfor og videre salgsoppgave med egenerklæring.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

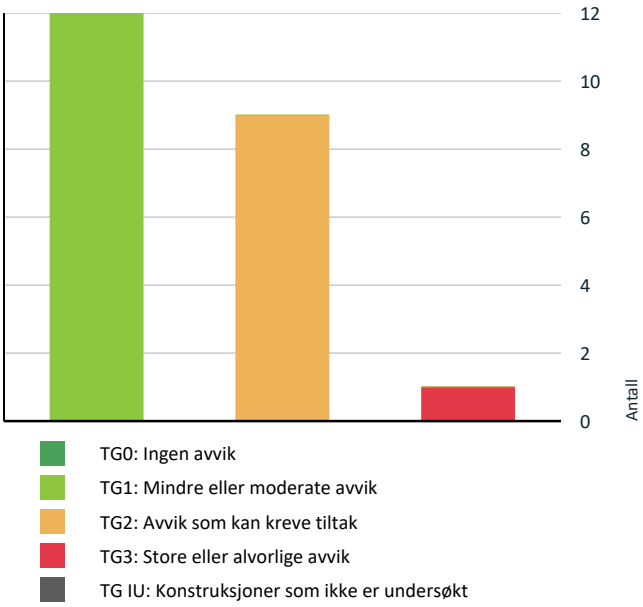
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Leiligheten var opprinnelig innredet med 4 soverom. Vegg mellom to av soverommene er fjernet, og boligen fremstår i dag med 3 soverom.

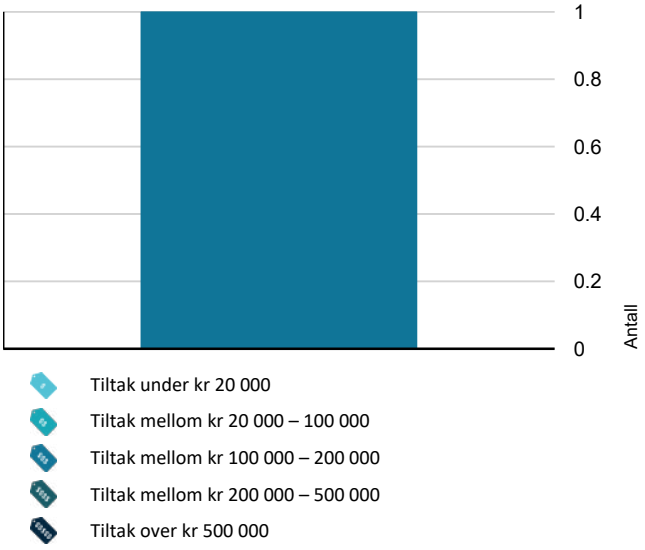
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort vurderinger av lyd/brannskille imellom leilighetene, videre undersøkelser innebærer inngrep i konstruksjoner som ikke er en del av mandatet i en undersøkelse nivå 1 rapport.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten er ikke vurdert

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessig vurdering.

Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke vurdert. Kjøper henvises til styre for informasjon om fellesarealer. Med fellesarealer menes konstruksjoner, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin helhet bærer ansvaret for.

Takstmann har ingen bindinger til rekvirent og er uavhengig.

His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten og riktig adressat.

Eventuelt bod er ikke fremvist av eier hvis det ikke fremkommer av arealene

Enkelte bilder er tatt med inn i rapporten som er eksempelbilder.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er vurdert ved stikkprøvekontroller. Ikke alle vinduer er kontrollert eller åpnet, og skjulte feil eller mangler kan derfor forekomme uten at dette er avdekket ved befaringen. Tilstanden er basert på de kontrollerte enhetene og kan ikke uten videre overføres til samtlige vinduer i boligen
Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping



TG 1 Dører

Beskrivelse

Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

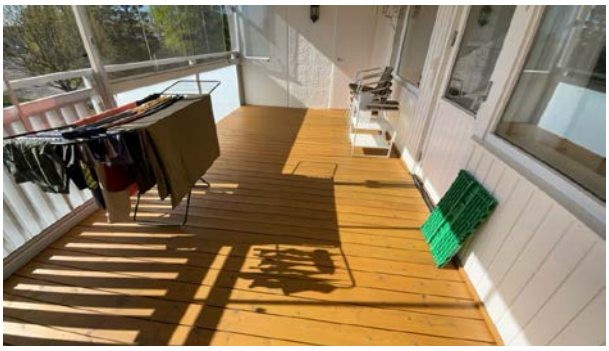


TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong med terrassebord.
Besiktelse viser ikke større skader på befaringsdagen.





TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport, vedlikeholdsplaner for fellesdeler i bygget. Det henvises til vedtekter, vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er utført visuell befaring av innvendige overflater.
Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.
Besiktelsen viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Undersøkelsen er gjennomført som en stikkprøvebasert visuell kontroll med enkel nivellering på tilfeldig valgte steder. Metoden innebærer at ikke alle rom, flater eller konstruksjoner er undersøkt, og skjulte konstruksjoner er ikke åpnet. Vurderingen gjelder kun forhold som var tilgjengelige og synlige på befaringstidspunktet. Det kan derfor forekomme avvik, feil eller skader som ikke lar seg avdekke gjennom denne typen undersøkelse.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

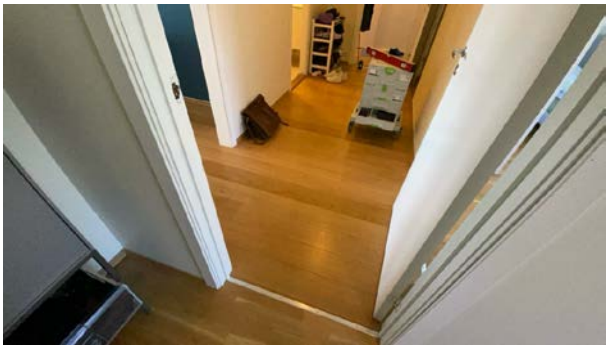
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjevhetene vil kunne påvirke bruksegenskaper, herunder at inventar vil stå skjevt, samt gi økt slitasje på overflater og installasjoner. Eventuelle utbedringer med oppretting må vurderes individuelt, basert på behov, bruk og ønsket standard.









TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette dører, ved enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører ble det ikke registrert skader utover påregnelig bruksslitasje.



VÅTROM

4. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med belegg på gulv, plater på vegg.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke anlagt sluk på vaskrommet. Ved eventuell lekkasje vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom, med risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Manglende sluk og sikring mot lekkasjevann medfører økt risiko for fukt- og vannskader i gulv, vegger og tilstøtende rom ved lekkasje fra vanninstallasjoner eller utstyr.

Tiltak:
Det anbefales å etablere sluk og vanntett gulv med fall til sluk, samt øvrige tiltak for å sikre rommet mot lekkasjevann i henhold til dagens krav

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltagning er utført på vaskerommet uten å påvise skader på befaringsdagen.
Hullborring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.



4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ifølge tidligere opplysninger er badet oppgradert i 2014.
Det er ikke fremlagt ytterligere detaljdokumentasjon på oppbygning eller materialvalg. Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, og det kan ikke gis full sikkerhet for utførelsen av underliggende konstruksjoner. Skjulte feil eller mangler kan ikke utelukkes.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegger er visuelt kontrollert på tilgjengelige flater med vurdering av overflatens tilstand, skjøter og tilpasninger. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige områder på befaringsdagen. Forhold bak plater eller i områder som er tildekket av innredning, installasjoner eller annet som hindrer adkomst er ikke undersøkt, og eventuelle skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er manglende våtsoner ut fra dagens forskriftskrav. Dusjkabinettet vil normalt begrense vannsøl på overflater som ikke er fuktbestandige, men det må utvises aktsomhet ved bruk for å redusere risikoen for fuktskader. For å oppnå tilstandsgrad 1 må overflater og våtromsløsninger oppgraderes/fornyes.





4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater med belegg er visuelt kontrollert på tilgjengelige flater med vurdering av slitasje, skjøter og tilpasninger mot sluk der dette er synlig. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige områder på befaringsdagen. Forhold under belegg eller i områder som er tildekket av innredning, installasjoner eller annet som hindrer adkomst er ikke undersøkt, og eventuelle skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

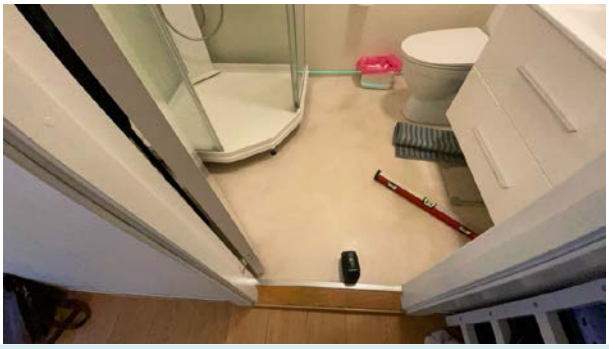
Badet har motfall og manglende fall til sluk, samt manglende våtsoner på veggene. Badet er derfor avhengig av dusjkabinett for å hindre vannskader og kan ikke brukes til dusjing uten dette. Ved bruk uten dusjkabinett vil vann kunne bli stående på gulvet og trenge inn i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Manglende og ujevnt fall mot sluk medfører økt risiko for at vann blir stående på gulvflater. Over tid kan dette gi fuktpåvirkning, økt belastning på tettesjikt og risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

For å oppnå tilfredsstillende fallforhold vil det normalt være nødvendig med ombygging av gulvkonstruksjonen og etablering av korrekt og jevnt fall mot sluk i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk, synlig belegg klemt til klemring i sluk

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kommer opp eldre vannrør opp av baderomsgulvet som er noe tettet med silikon.

Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett.
Visuell befaring viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.
Enkel funksjonstest med papir for avsug.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltagning er foretatt i tilstøtende vaskerom uten å påvise unormale forhold.
Hullborring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med slette fronter, laminat benkplate.
Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin.
Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvik utover påregnelig bruksslitasje. Kjøkkenet var i normal bruk på befaringstidspunktet, noe som gir begrensede undersøkelsesmuligheter. Det er foretatt visuell kontroll av synlige og tilgjengelige overflater, innredning samt synlige vann- og avløpsinstallasjoner i henhold til NS 3600. Det er ikke gjort demontering, inngrep eller undersøkelser av skjulte konstruksjoner eller installasjoner, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert begrenset avtrekk over stekesone som følge av tilkobling til sentralt avtrekkssystem. Forholdet kan medføre redusert osoppfang ved matlaging.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av forbedret mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med parkett på gulv.
Utstyr: vask med innredning, toalett.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Røranlegg til vann av kobber
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og utskiftning vil normalt være påregnelig.
Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer som kan medføre vannskader i konstruksjoner.
Tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av anlegget, og å påregne utskiftning av eldre rørdeler over tid.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast som er synlig.
Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet.
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens: Økt risiko for slitasje, lekkasjer eller redusert funksjon over tid, noe som kan medføre fukt- eller vannskader i konstruksjoner.
Tiltak: Jevnlig kontroll av avløpsanlegget anbefales. Utskiftning av eldre rørdeler må påregnes over tid eller i forbindelse med oppgradering av våtrom.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluker.
Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte.
Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank plasser i rom uten sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kravet har ikke tilbakevirkende kraft og er en anbefaling pga. relativt mange tilfeller av varmegang ifølge Elsikkerhetsportalen.
Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann.

Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.



Elektrisk anlegg

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

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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer. Tilstanden på det elektriske anlegget er ikke vurdert utover enkle visuelle observasjoner, da dette ligger utenfor oppdragets rammer. Det anbefales at tilstandsrapport fra registrert elektroinstallatør legges til grunn for en fullstendig vurdering av anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1975

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

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Nytt sikringsskap i 2016. Anlegget er fra byggeår.

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. 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?
Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det eldre anlegget og anbefales på generelt grunnlag gjennomgang med utvidet el-kontroll

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hele anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.
Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet el-kontroll før bruk.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Dette punktet i tilstandsrapporten er tatt inn som følge av krav i avhendingslova med tilhørende forskrift om tilstandsrapporter. Formålet er å gi kjøper et tydelig og forståelig bilde av forhold ved boligen som kan ha betydning for sikker bruk, selv om forholdene ikke nødvendigvis utgjør en bygningsmessig skade.

Vurderingene gjelder blant annet forhold knyttet til rekkverk, trapper, balkonger, terrasser og lignende, og tar utgangspunkt i dagens sikkerhetskrav i forskrifter. Mange boliger er oppført etter eldre regelverk, og det er derfor vanlig at enkelte løsninger ikke fullt ut tilfredsstiller dagens krav. Slike avvik kan forekomme uten at dette i seg selv er å anse som feil eller mangler, men de kan ha betydning for risiko og bruk.

Registrerte avvik under dette punktet betyr at kjøper bør være oppmerksom på forholdet, vurdere behov for tilpasninger eller oppgraderinger, og ta dette med i sin samlede vurdering av eiendommen før kjøp.

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

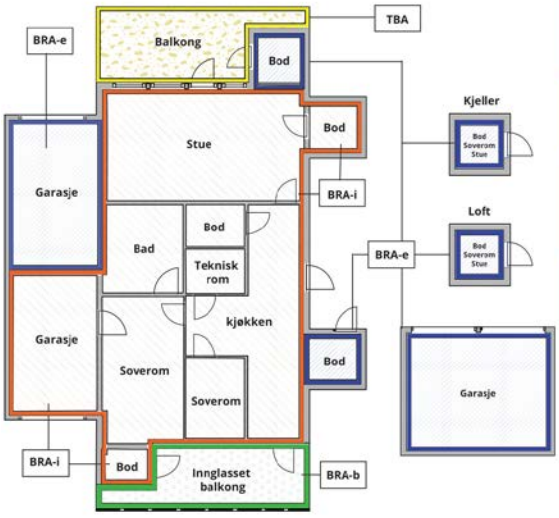
Hva er måleverdig areal?

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)**
4. etasje	101	2	21	124	
Kjeller		7		7	
SUM	**101**	**9**	**21**		
SUM BRA	**131**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	3 soverom, gang, toalettrom, vaskerom, bad, kjøkken, stue	Bod (tilstøtende innglasset veranda)	Innglasset balkong
Kjeller		2 boder	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Leiligheten var opprinnelig innredet med 4 soverom. Vegg mellom to av soverommene er fjernet, og boligen fremstår i dag med 3 soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør
	Man Ma	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	507	1418		0	47749.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Veslekroken 2 A

Hjemmelshaver
Grasåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GRASÅSEN BORETTSLAG	954363813			Ma Man

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
34

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DR1399

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Eiendomsmegler Norge,
Arendal

Gjensidige

Egenerklæring

Veslekroken 2A, 4846 ARENDAL

03 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Veslekroken 2A	Veslekroken 2A	

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?

September 2024

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Ma, Man

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 40019227

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Man Ma	**2026-05-03**

Identification

Man Ma

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

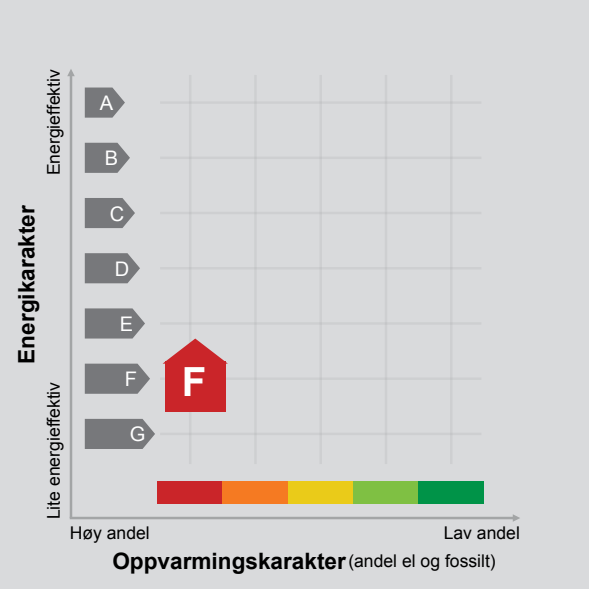
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Man Ma	03/05-2026 20:46:44	BankID OIDC High

ENERGIATTEST

Adresse	Veslekroken 2A
Postnummer	4846
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	507
Bruksnummer	1418
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167023665
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	ec321c53-eb5f-4e1c-99dc-4077fb485089
Dato	05.06.2024



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 8 304 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 304 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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	1975
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Veslekroken 2A
Postnummer: 4846
Sted: ARENDAL
Kommune: Arendal
Bolignummer: H0401
Dato: 05.06.2024 9:12:38
Energimerkenummer: ec321c53-eb5f-4e1c-99dc-4077fb485089

Kommunenummer: 4203
Gårdsnummer: 507
Bruksnummer: 1418
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 167023665

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-507/1418/0

Bruksnavn	GRASÅSEN, BRATTHENGET	Beregnet areal	47 749.4
Etablert dato	14.12.1972	Historisk oppgitt areal	47 848.0
Oppdatert dato	17.01.2026	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	2
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
Grasåsen Borettslag	954363813	H - Hjemmelshaver		Malmbryggen	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SF - Sammenslåing	10.01.2005			
SF - Sammenslåing	10.01.2005			
ON - Omnummerering	07.01.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	25.02.1974		P25/74	
DL - Kart- og delingsforretning	22.02.1974		P25/73	
DL - Kart- og delingsforretning	22.02.1974		P25/75	
DL - Kart- og delingsforretning	22.02.1974		P25/76	
DL - Kart- og delingsforretning	22.02.1974		P25/77	
DL - Kart- og delingsforretning	22.02.1974		P25/78	
DL - Kart- og delingsforretning	14.12.1972			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	12.03.1996	44 497.0	
☐	☐	☐	☐	☐	12.03.1996	3 252.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
23241595	0	431 - Parkeringshus	TB - Tatt i bruk
167023649	0	431 - Parkeringshus	TB - Tatt i bruk
167023665	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
167023673	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
167023681	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
167023703	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	TB - Tatt i bruk
167023711	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	TB - Tatt i bruk
167023738	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	TB - Tatt i bruk
167023746	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	TB - Tatt i bruk

Bygning 23241595: 431 - Parkeringshus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	500.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	500.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	21.09.2005	28.09.2005

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	500.0	500.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
23241595-1	O - Ombygging	TB - Tatt i bruk	15.06.2020

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	14.06.2004	14.06.2004
TB - Tatt i bruk	14.06.2007	16.04.2012

Bygning 167023649: 431 - Parkeringshus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	3 000.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	3 000.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	21.09.2005	28.09.2005

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	1 000.0	1 000.0	0.0
H02	0	0.0	1 000.0	1 000.0	0.0
H03	0	0.0	1 000.0	1 000.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
167023649-1	O - Ombygging	TB - Tatt i bruk	15.06.2020

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	14.06.2004	14.06.2004
TB - Tatt i bruk	14.06.2007	16.04.2012

Bygning 167023665: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	2 935.0
Antall boenheter	36	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	2 935.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0101	55.0	0	0	
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	
B - Bolig	H0103	0.0	0	0	
B - Bolig	H0103	0.0	0	0	
B - Bolig	H0103	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	
B - Bolig	H0203	0.0	0	0	
B - Bolig	H0203	0.0	0	0	
B - Bolig	H0203	0.0	0	0	
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	
B - Bolig	H0303	0.0	0	0	
B - Bolig	H0303	0.0	0	0	
B - Bolig	H0303	0.0	0	0	
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	
B - Bolig	H0403	0.0	0	0	
B - Bolig	H0403	0.0	0	0	
B - Bolig	H0403	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	9	775.0	0.0	775.0	0.0
H04	9	720.0	0.0	720.0	0.0
H03	9	720.0	0.0	720.0	0.0
H02	9	720.0	0.0	720.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
167023665-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	15.06.2020

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	55.0	0.0	55.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	12.01.2016	13.01.2016
TB - Tatt i bruk	08.05.2018	11.09.2018

Bygning 167023673: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	88.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	88.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	88.0	88.0	0.0

Bygning 167023681: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	5 760.0
Antall boenheter	36	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	5 760.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	

B - Bolig	H0301	0.0	0	0
B - Bolig	H0301	0.0	0	0
B - Bolig	H0301	0.0	0	0
B - Bolig	H0301	0.0	0	0
B - Bolig	H0301	0.0	0	0
B - Bolig	H0301	0.0	0	0
B - Bolig	H0401	0.0	0	0
B - Bolig	H0401	0.0	0	0
B - Bolig	H0401	0.0	0	0
B - Bolig	H0401	0.0	0	0
B - Bolig	H0401	0.0	0	0
B - Bolig	H0401	0.0	0	0
B - Bolig	H0401	0.0	0	0
B - Bolig	H0401	0.0	0	0
B - Bolig	H0401	0.0	0	0

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	9	1 440.0	0.0	1 440.0	0.0
H04	9	1 440.0	0.0	1 440.0	0.0
H01	9	1 440.0	0.0	1 440.0	0.0
H03	9	1 440.0	0.0	1 440.0	0.0

Bygning 167023703: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	4 500.0
Antall boenheter	41	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	4 500.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

B - Bolig	U0101	0.0	0	0
B - Bolig	H0101	0.0	0	0
B - Bolig	U0102	0.0	0	0
B - Bolig	H0102	0.0	0	0
B - Bolig	H0102	0.0	0	0
B - Bolig	U0102	0.0	0	0
B - Bolig	H0102	0.0	0	0
B - Bolig	U0103	0.0	0	0
B - Bolig	H0103	0.0	0	0
B - Bolig	H0103	0.0	0	0
B - Bolig	H0103	0.0	0	0
B - Bolig	H0201	0.0	0	0
B - Bolig	H0201	0.0	0	0
B - Bolig	H0201	0.0	0	0
B - Bolig	H0202	0.0	0	0
B - Bolig	H0202	0.0	0	0
B - Bolig	H0202	0.0	0	0
B - Bolig	H0203	0.0	0	0
B - Bolig	H0203	0.0	0	0
B - Bolig	H0203	0.0	0	0
B - Bolig	H0301	0.0	0	0
B - Bolig	H0301	0.0	0	0
B - Bolig	H0301	0.0	0	0
B - Bolig	H0302	0.0	0	0
B - Bolig	H0302	0.0	0	0
B - Bolig	H0302	0.0	0	0
B - Bolig	H0303	0.0	0	0
B - Bolig	H0303	0.0	0	0
B - Bolig	H0303	0.0	0	0
B - Bolig	H0401	0.0	0	0
B - Bolig	H0401	0.0	0	0
B - Bolig	H0401	0.0	0	0
B - Bolig	H0402	0.0	0	0
B - Bolig	H0402	0.0	0	0
B - Bolig	H0402	0.0	0	0
B - Bolig	H0403	0.0	0	0
B - Bolig	H0403	0.0	0	0
B - Bolig	H0403	0.0	0	0

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	9	900.0	0.0	900.0	0.0

U01	5	900.0	0.0	900.0	0.0
H04	9	900.0	0.0	900.0	0.0
H01	9	900.0	0.0	900.0	0.0
H03	9	900.0	0.0	900.0	0.0

Bygning 167023711: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	2 400.0
Antall boenheter	24	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	2 400.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	
B - Bolig	H0103	0.0	0	0	
B - Bolig	H0103	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	
B - Bolig	H0203	0.0	0	0	
B - Bolig	H0203	0.0	0	0	
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	
B - Bolig	H0303	0.0	0	0	
B - Bolig	H0303	0.0	0	0	
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	

B - Bolig	H0402	0.0	0	0
B - Bolig	H0403	0.0	0	0
B - Bolig	H0403	0.0	0	0

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	6	600.0	0.0	600.0	0.0
H01	6	600.0	0.0	600.0	0.0
H03	6	600.0	0.0	600.0	0.0
H02	6	600.0	0.0	600.0	0.0

Bygning 167023738: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	3 660.0
Antall boenheter	36	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	6	BRA Totalt	3 660.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	
B - Bolig	H0103	0.0	0	0	
B - Bolig	H0103	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	
B - Bolig	H0203	0.0	0	0	
B - Bolig	H0203	0.0	0	0	
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	

B - Bolig	H0302	0.0	0	0
B - Bolig	H0303	0.0	0	0
B - Bolig	H0303	0.0	0	0
B - Bolig	H0401	0.0	0	0
B - Bolig	H0401	0.0	0	0
B - Bolig	H0402	0.0	0	0
B - Bolig	H0402	0.0	0	0
B - Bolig	H0403	0.0	0	0
B - Bolig	H0403	0.0	0	0
B - Bolig	H0501	0.0	0	0
B - Bolig	H0501	0.0	0	0
B - Bolig	H0502	0.0	0	0
B - Bolig	H0502	0.0	0	0
B - Bolig	H0503	0.0	0	0
B - Bolig	H0503	0.0	0	0
B - Bolig	H0601	0.0	0	0
B - Bolig	H0601	0.0	0	0
B - Bolig	H0602	0.0	0	0
B - Bolig	H0602	0.0	0	0
B - Bolig	H0603	0.0	0	0
B - Bolig	H0603	0.0	0	0

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H05	6	610.0	0.0	610.0	0.0
H04	6	610.0	0.0	610.0	0.0
H01	6	610.0	0.0	610.0	0.0
H03	6	610.0	0.0	610.0	0.0
H02	6	610.0	0.0	610.0	0.0
H06	6	610.0	0.0	610.0	0.0

Bygning 167023746: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	3 660.0
Antall boenheter	36	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	6	BRA Totalt	3 660.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	
B - Bolig	H0103	0.0	0	0	
B - Bolig	H0103	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	
B - Bolig	H0203	0.0	0	0	
B - Bolig	H0203	0.0	0	0	
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	
B - Bolig	H0303	0.0	0	0	
B - Bolig	H0303	0.0	0	0	
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	
B - Bolig	H0403	0.0	0	0	
B - Bolig	H0403	0.0	0	0	
B - Bolig	H0501	0.0	0	0	
B - Bolig	H0501	0.0	0	0	
B - Bolig	H0502	0.0	0	0	
B - Bolig	H0502	0.0	0	0	
B - Bolig	H0503	0.0	0	0	
B - Bolig	H0503	0.0	0	0	
B - Bolig	H0601	0.0	0	0	
B - Bolig	H0601	0.0	0	0	
B - Bolig	H0602	0.0	0	0	
B - Bolig	H0602	0.0	0	0	

B - Bolig	H0603	0.0	0	0
B - Bolig	H0603	0.0	0	0

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H05	6	610.0	0.0	610.0	0.0
H04	6	610.0	0.0	610.0	0.0
H01	6	610.0	0.0	610.0	0.0
H02	6	610.0	0.0	610.0	0.0
H03	6	610.0	0.0	610.0	0.0
H06	6	610.0	0.0	610.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Bratthenget	2A		4846 ARENDAL
Bratthenget	2B		4846 ARENDAL
Bratthenget	3		4846 ARENDAL
Bratthenget	4		4846 ARENDAL
Bratthenget	7		4846 ARENDAL
Bratthenget	9		4846 ARENDAL
Bratthenget	11		4846 ARENDAL
Bratthenget	13		4846 ARENDAL
Bratthenget	15		4846 ARENDAL
Bratthenget	17		4846 ARENDAL
Bratthenget	19		4846 ARENDAL
Bratthenget	21		4846 ARENDAL
Bratthenget	23		4846 ARENDAL
Bratthenget	25A		4846 ARENDAL
Bratthenget	25B		4846 ARENDAL
Bratthenget	27A		4846 ARENDAL
Bratthenget	27B		4846 ARENDAL
Bratthenget	29A		4846 ARENDAL
Bratthenget	29B		4846 ARENDAL
Grasåsen	13		4846 ARENDAL
Veslekroken	2A		4846 ARENDAL
Veslekroken	2B		4846 ARENDAL
Veslekroken	4A		4846 ARENDAL
Veslekroken	4B		4846 ARENDAL
507/1418			4846 ARENDAL

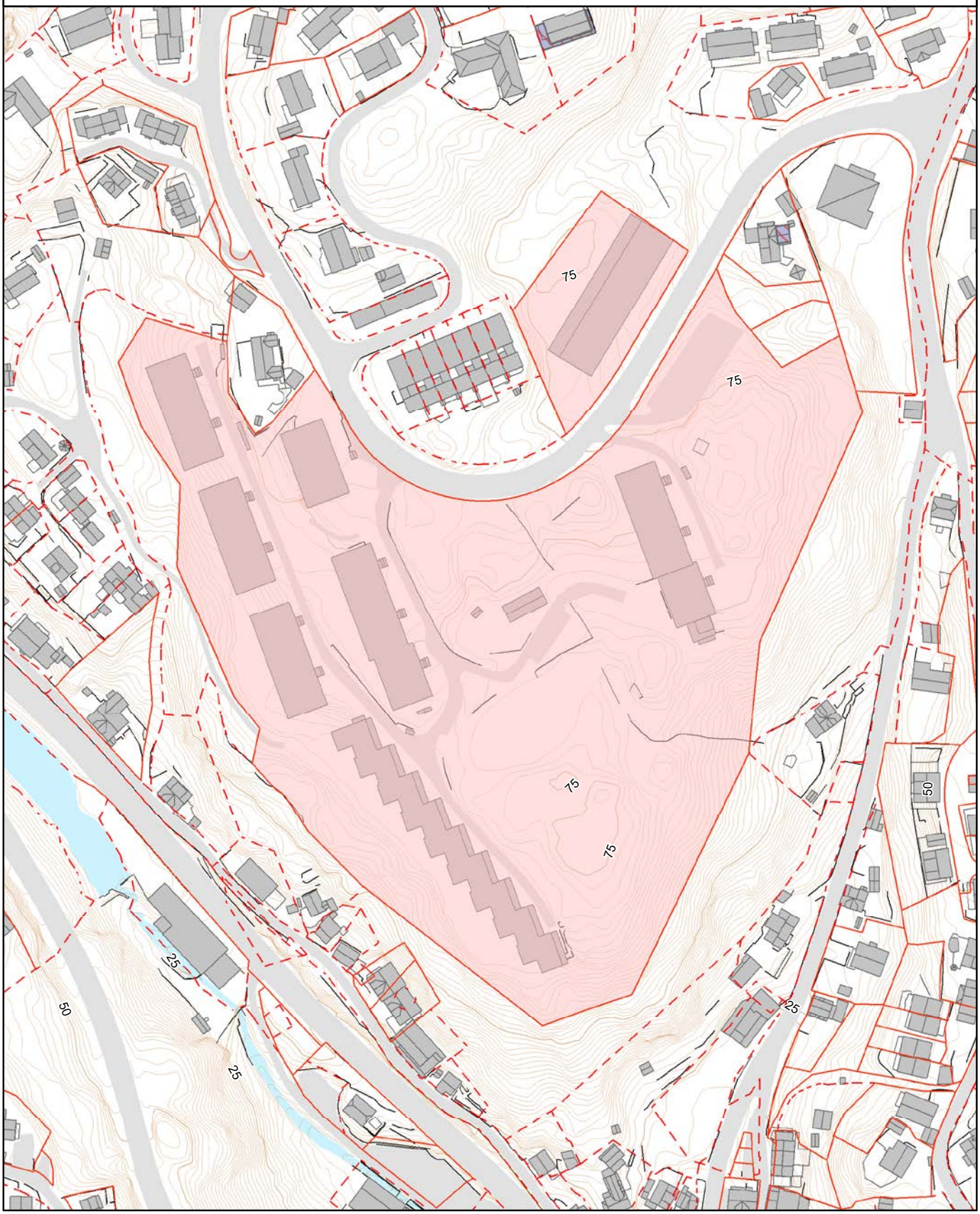
Grunnkart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Veslekroken 2A, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1418/0/0

Målestokk: 1:2,000
Areal: 47750 m²
Dato: 2026-04-29

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

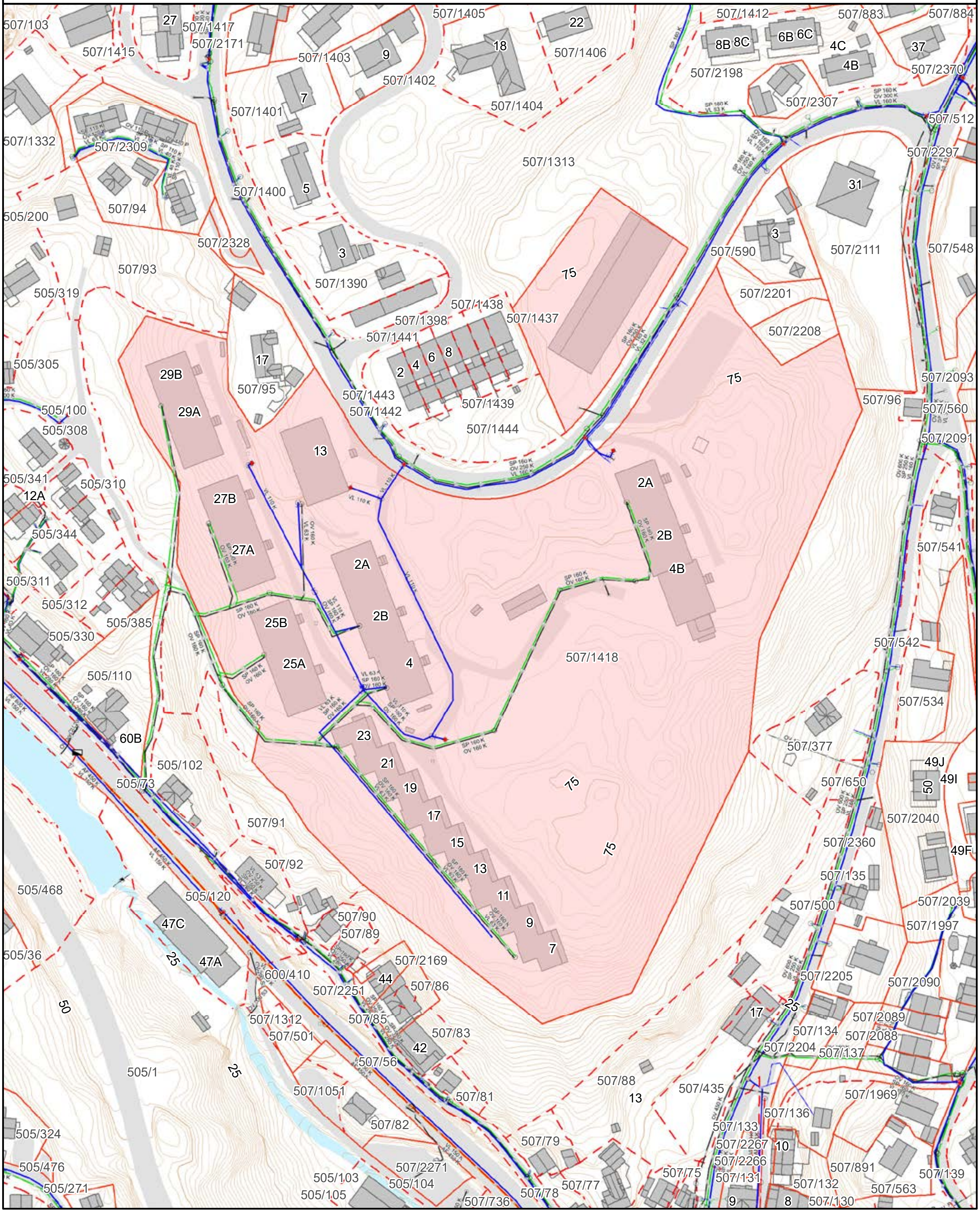
Ledningskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Veslekroken 2A, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1418/0/0

Målestokk: 1:2,000
Areal: 47750 m²
Dato: 2026-04-29

N



Tegnforklaring - Ledningskart

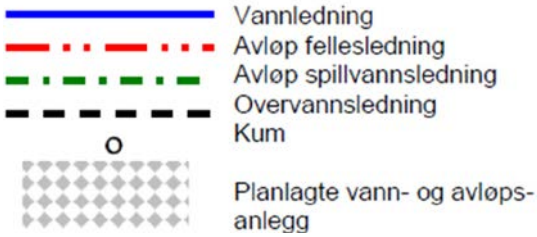
Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp



10.febr. 1976.

A.B. jnr. 315/76.
OHJ/bks.

Arendal Boligbyggelag
Tollbodgaten
4800 Arendal

VEDR. BLOKK "A" - PARSELL AV MATR NR 1313 BARBU KRETS, VESLEKROKEN 9. EIER: GRASÅSEN BORRETSLAG.

De meddeles herved ferdigattest for overnevnte boligblokk.

Bebygd areal er 541,0 m2 og blokken er oppført etter godkjente tegninger.

Blokk A har 6 leiligheter med leieareal 95 m2, 6 leiligheter på 82 m2 og 12 leiligheter på 48 m2.

Inntegning av den bebygde flate på målebrevet må skje snarest mulig ved skriftlig henvendelse til Stadsingeniøren. Målebrevet (konduktørforretningen) må vedlegges.

NB. Husnummerskilt må oppsettes.

ARENDAL BYGNINGSVESEN

Otto E. Eliassen.

Odd Hugo Johnsson.

Gjenpart:
Rådmannen i Arendal.
Stadsingeniøren i Arendal.

REGULERINGSBESTEMMELSER
I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
OLANDSJORDET – GRASÅSEN I ARENDAL KOMMUNE
FELLESBESTEMMELSER

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres og oppføres med etasjetall, som vist på planen. Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet tillate at bebyggelsen trekkes lenger tilbake på tomten.

§ 2.

Bygningsrådet skal ved behandling av søknad om byggetillatelse ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, utvendige farger. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer, eller for den offentlige ferdsel. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

§ 5.

Etter stadfestelsen av reguleringsbestemmelsene er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelsene.

§ 6.

Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Arendal kommune.

OMRÅDE FOR BLOKKBEBYGGELSE

§ 7.

Boligblokkene skal plasseres og ha slike maksimale gesimshøyder som reguleringsplanen viser.

§ 8.

En underetasje i blokk B kan innredes til daginstitusjon. Dette har et tilhørende lekeområde, som i reguleringsplanen er benevnt PRIVAT DAGINSTITUSJON.

§ 9.

I områder som er regulert til småhus skal bebyggelsen være åpen, villamessig, med unntak av det på planen viste rekkehus på 1 etasje. Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 1 etasje over ferdig planert terreng på den siden av huset hvor terrenget er høyest. Høyden til gesims fra ferdig planert terreng skal ikke overstige 3,5 m, takvinkelen må ikke overstige 22° og samme takvinkel bør søkes gjennomført i de enkelte grupper og rekker av hus. Bygningsrådet kan tillate bebyggelse i inntil 2 etasjer der forholdene tilsier det.

§ 10.

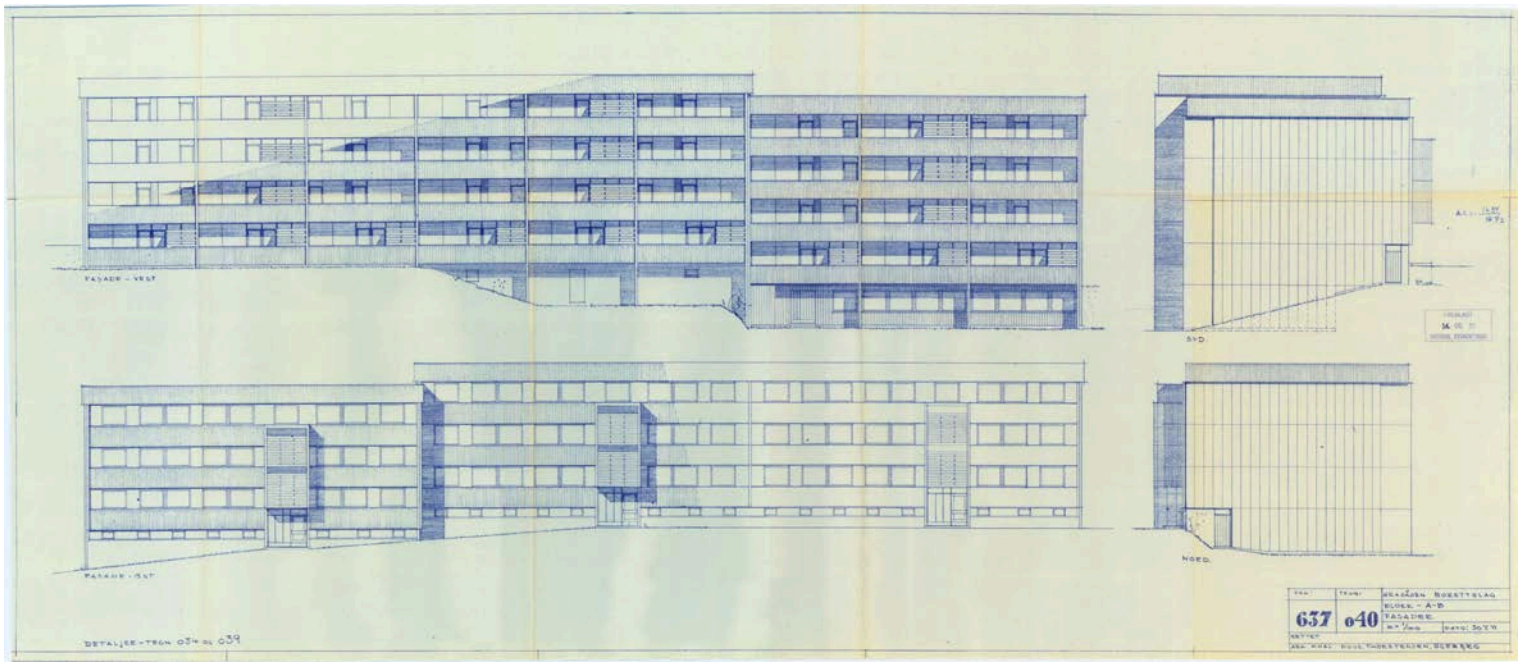
Der terrenget gir anledning til det kan underetasjen innredes til beboelse, såfremt det skjer i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

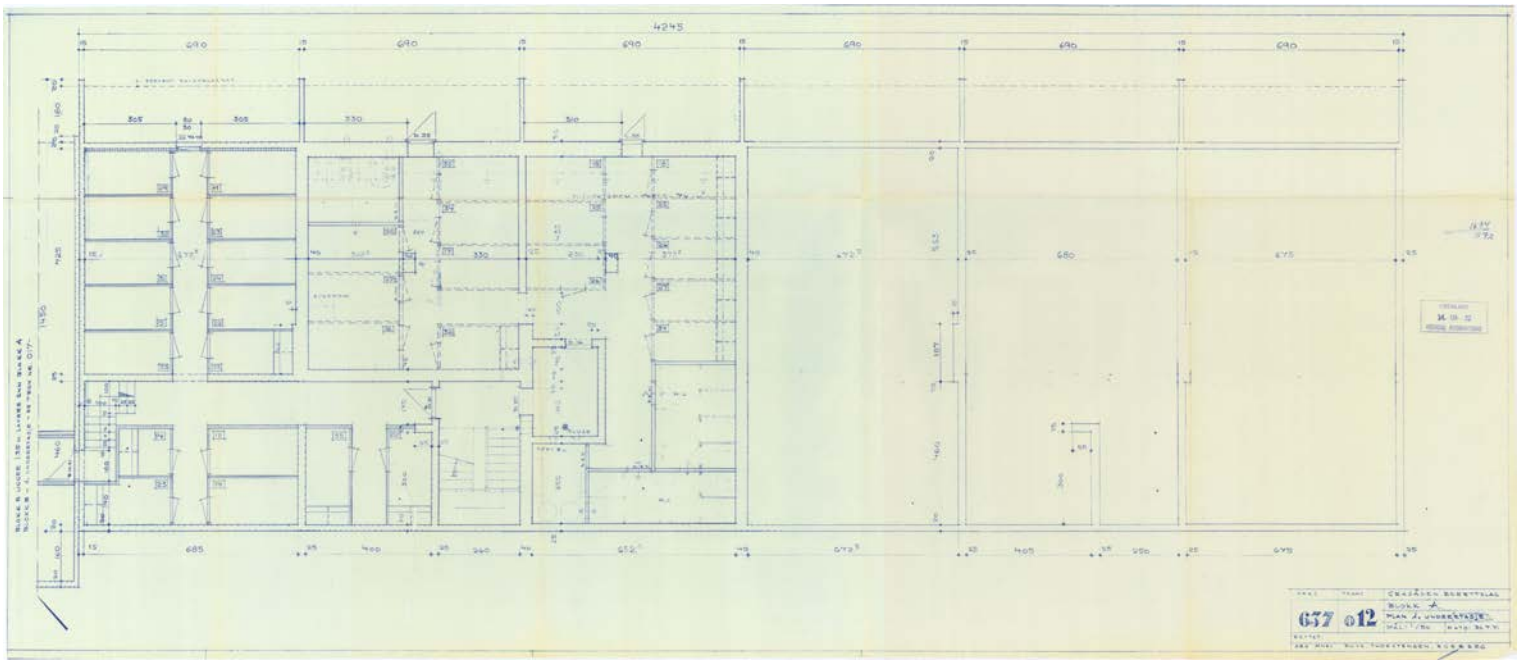
§ 11.

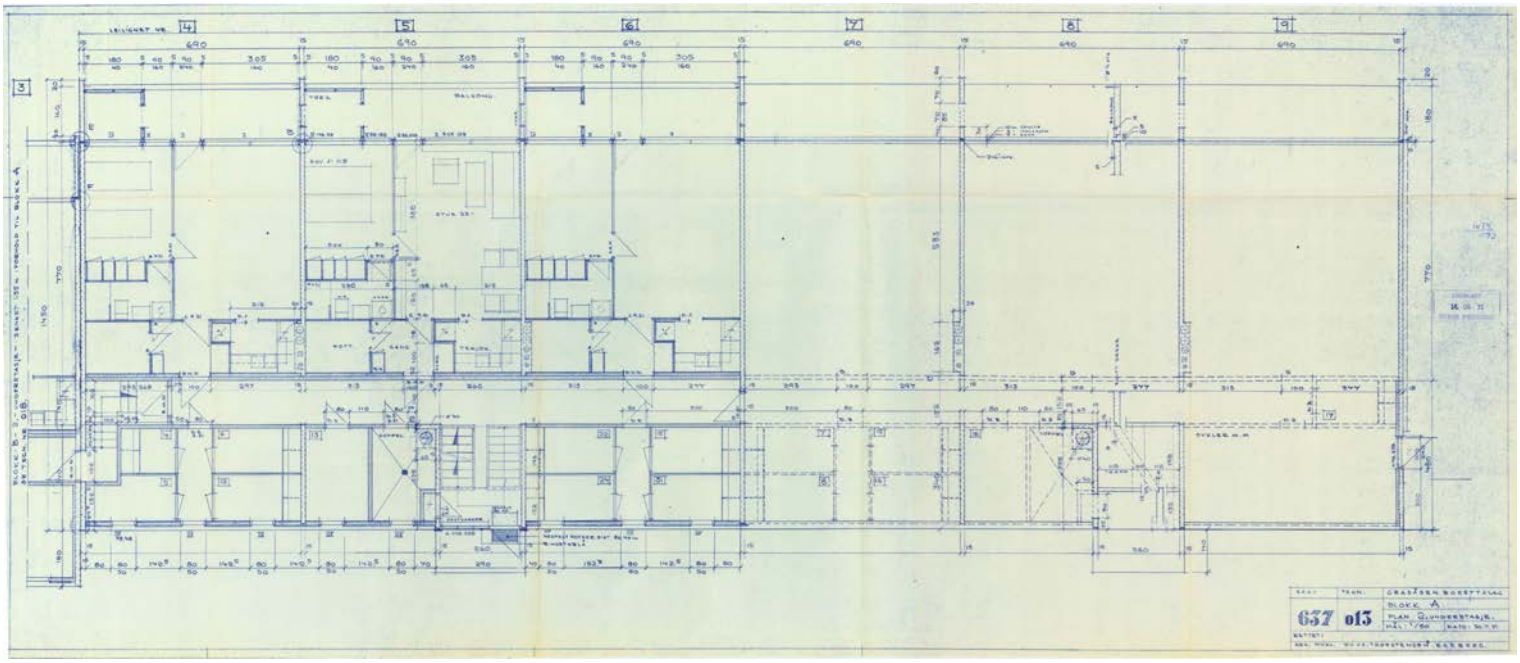
Felles garasjeanlegg kan oppføres ved rekkehuset, som vist på planen. Hver tomt skal vanligvis gi oppstillingsplass for minst 2 biler.

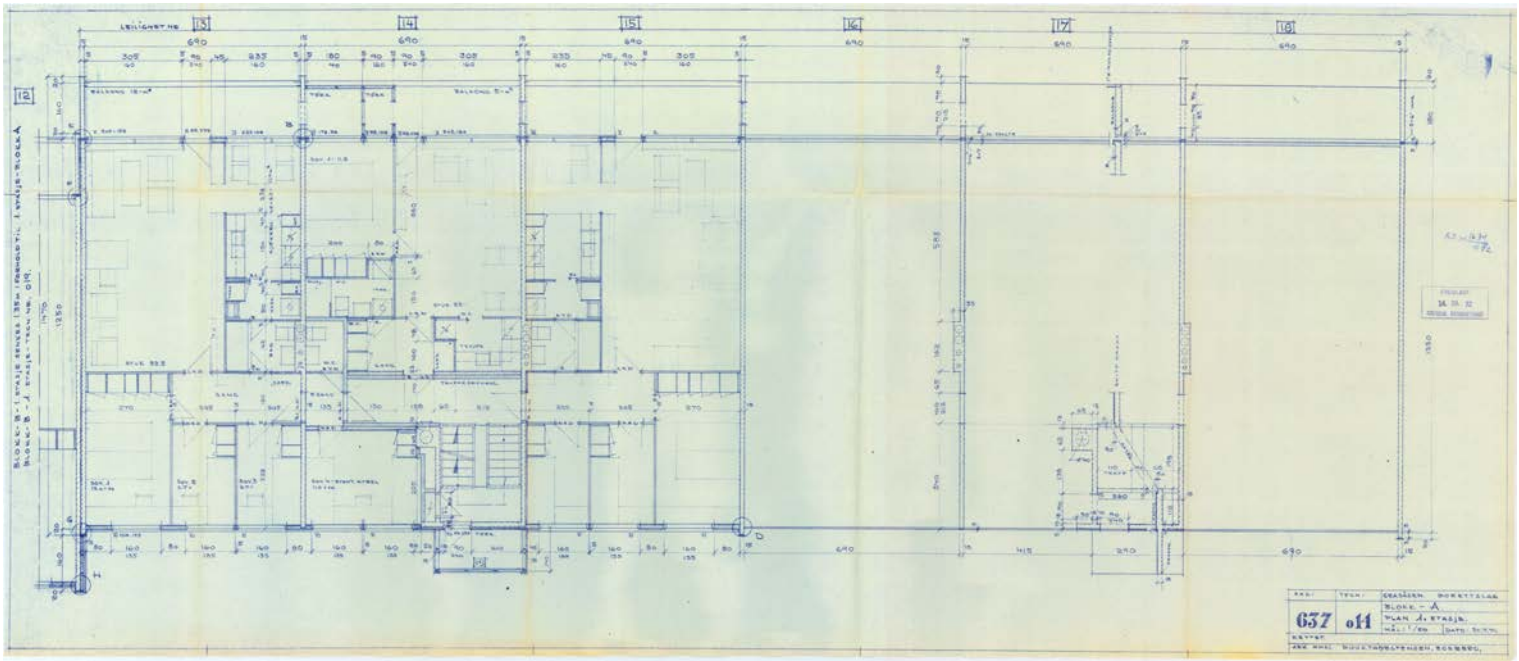
Frittliggende garasje, eller garasje som tilbygg til våningshuset, er vist på planen. Frittliggende garasjer eller garasje som tilbygg skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Der terrenget gir anledning til det, kan garasje innredes i underetasjen.

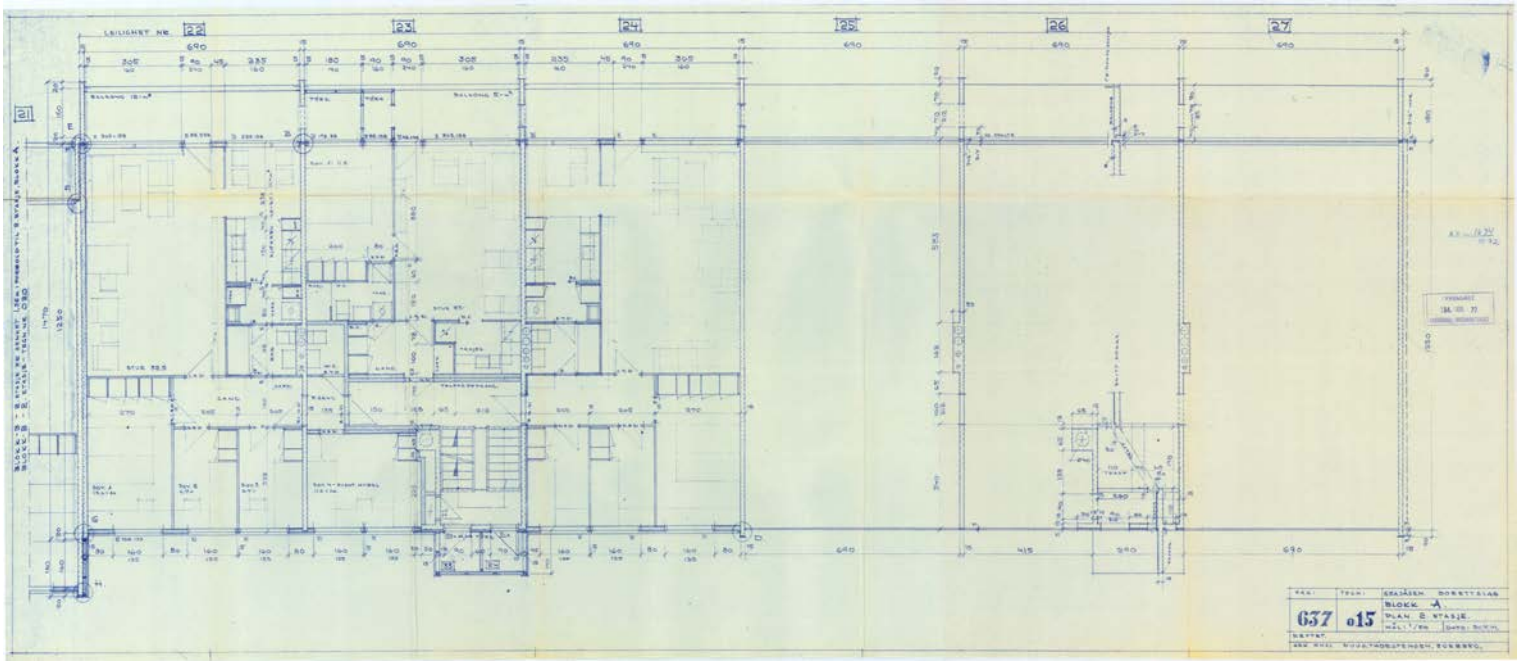
Stadfestet den 15.11.1974

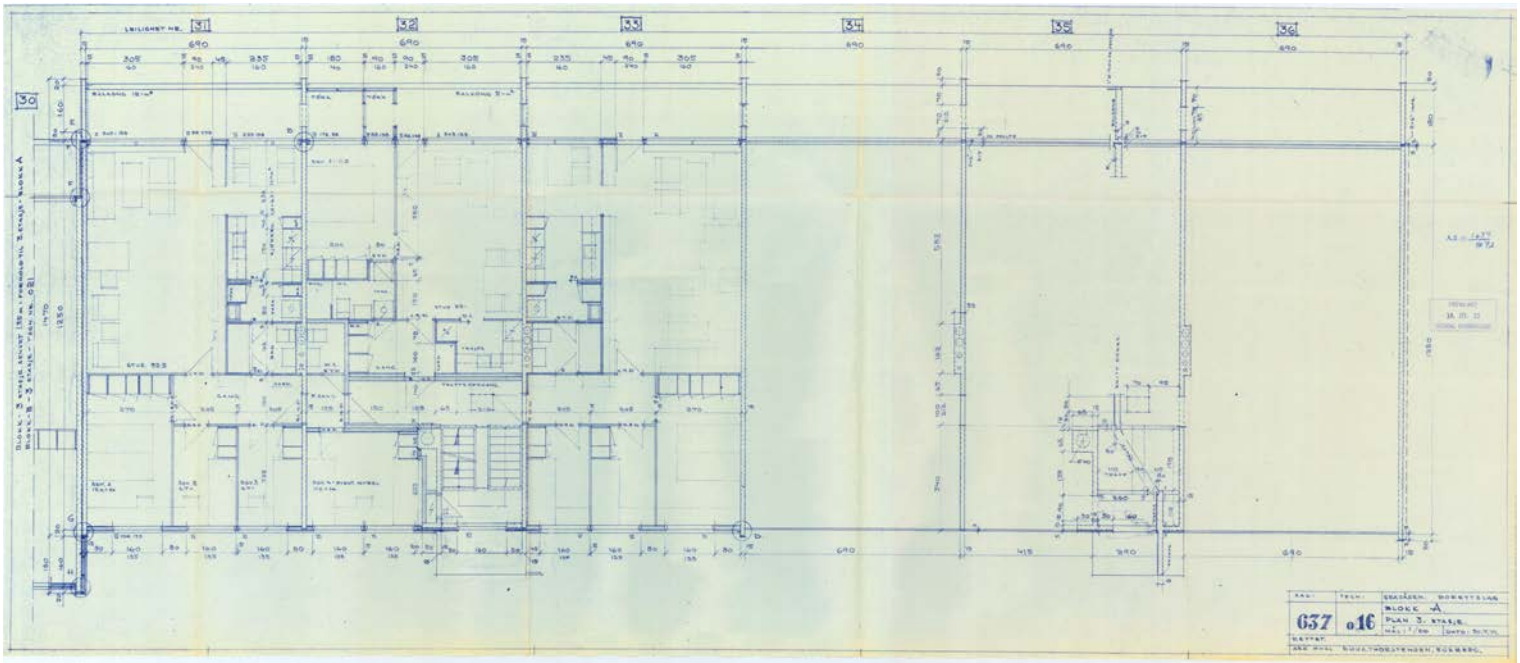

FASADE - VEST
SYD
FASADE - ØST
NORD
637
040


4245
690
690
690
690
690
690
680
675
685
400
240
672
672
405
990
675
637 012


BLOKK A
637 013


637
o11
BLOK. - A
PLAN 1. ETASJE.


LEILIGHET NR
22
23
24
25
26
27
637
015
BLOCK A
PLAN 2 ETASJE

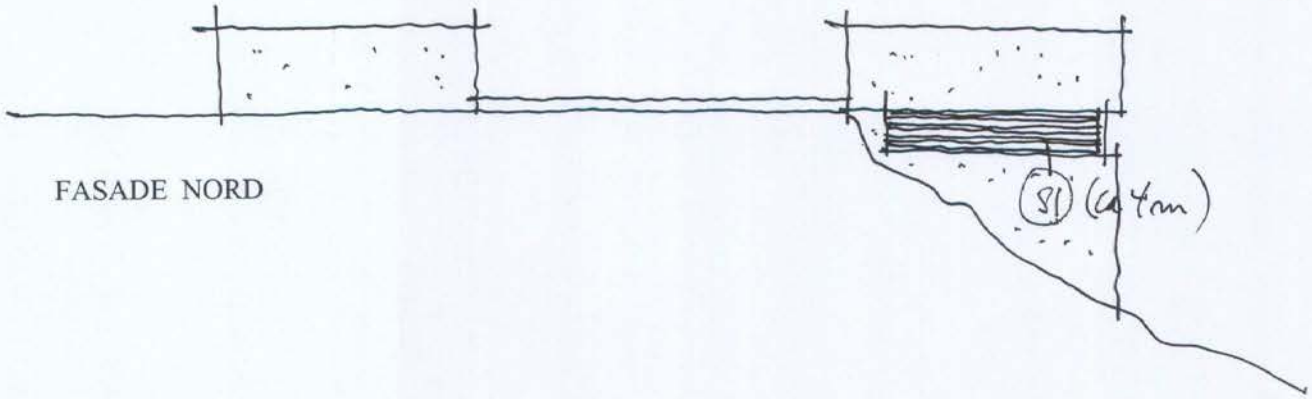

637
16
BLOCK A
PLAN 3. ETAGE.

D 0 K 9 T / 21861281 Geomatikk
507/1418 Tegnin 040903 23241595

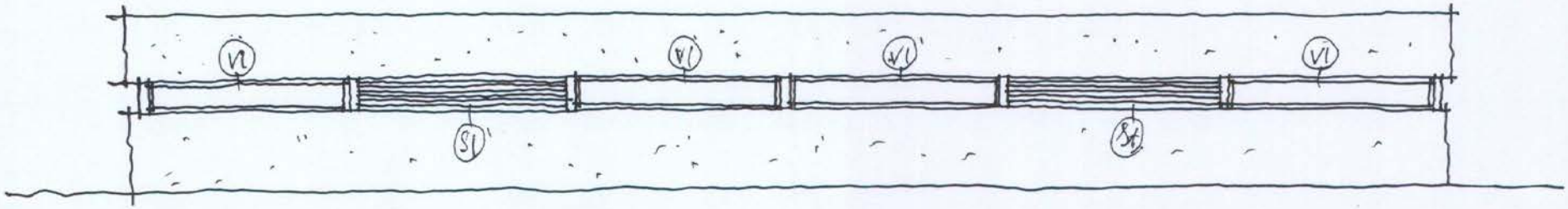
Vedlegg 17
25 SEPT. 2003

GRASAGEN - PARKERINGSRUMS
FASADE VEST, ALT. I - MÅL 1:100
13.03.03 - K.U.H. / JENSEN ARC.

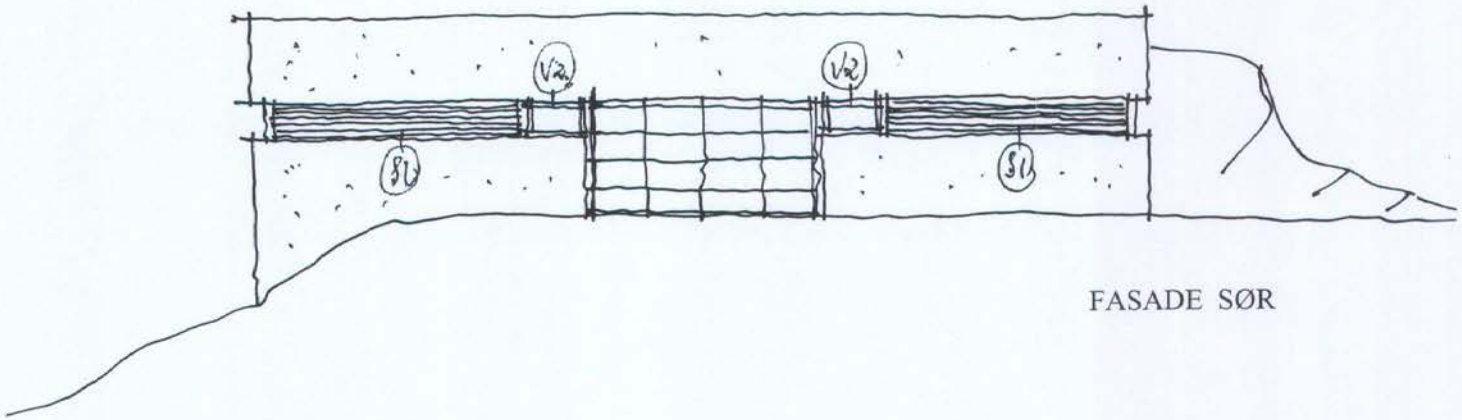
0 3 JUNI 2004
SKANNET



FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE SØR

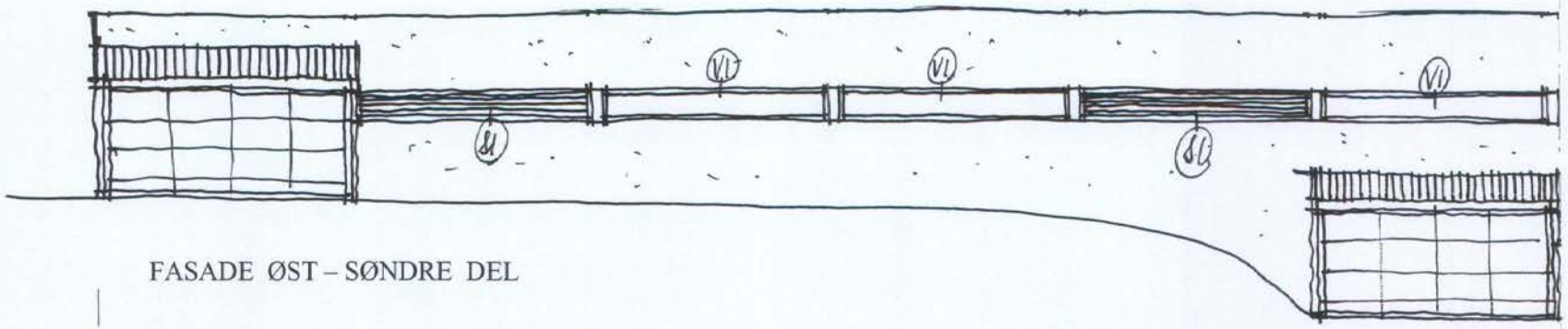
GRASÅSEN – PARKERINGSHUS VES

FASADER – MÅL 1:100

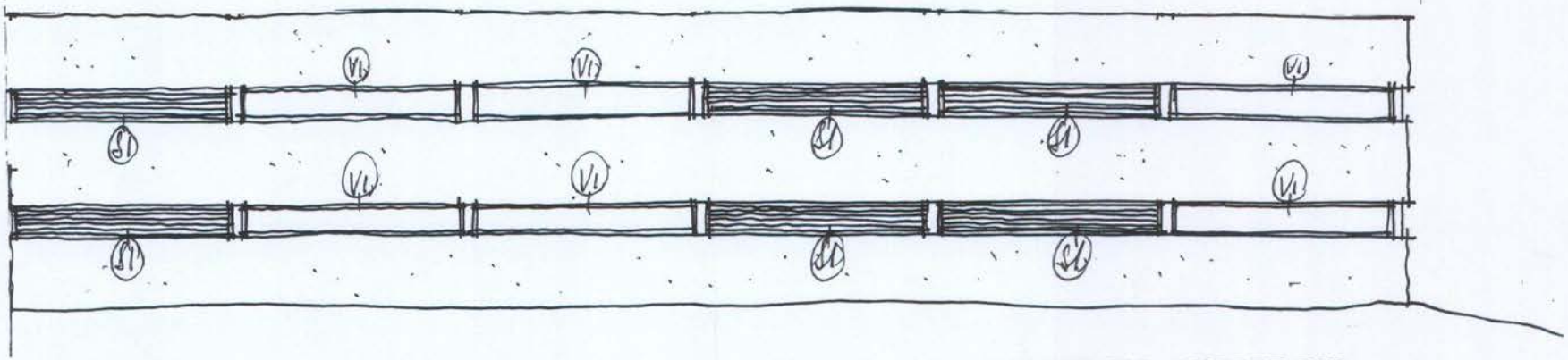
01.06.2004 – K.U.H. –

Arkitektkontore
Kjell Jensen AS
sivilarkitekter mnal - interiørarkitekter
BOKS 340, 4801 ARENDAL
TELEFON: 37 02 10 01 - TELEFAX: 37 02 65

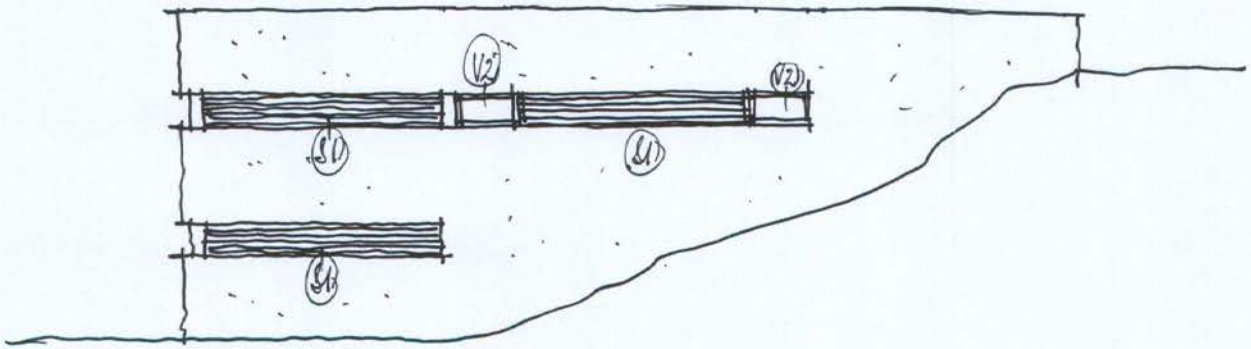
0 3 JUNI 2004
SKANNET



FASADE ØST – SØNDRE DEL



FASADE ØST – NORDRE DEL



FASADE NORD

GRASÅSEN – PARKERINGSHUS ØST

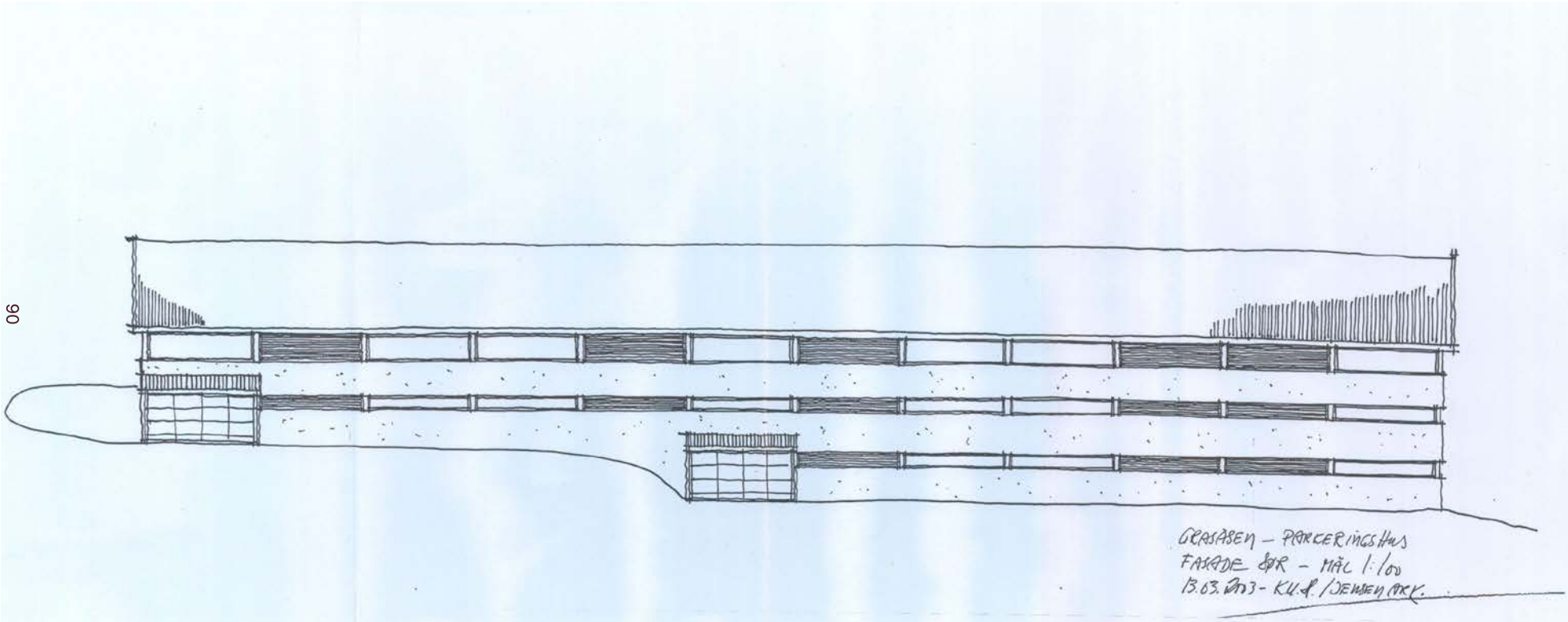
FASADER – MÅL 1:100

01.06.2004 – K.U.H. –

Arkitektkontoret
Kjell Jensen AS
sivilarkitekter mnal - interiørarkitekter nil
BOKS 340, 4801 ARENDAL
TELEFON: 37 02 10 01 - TELEFAX: 37 02 65 61

Vedlegg E2

25 SEPT. 2003



GRASASEN – PARKERINGSHUS
FASADE SØR – MÅL 1:100
13.03.2003 - KU.R./JENSEN ARK.

St. mrk.kr. 280.-

DOK NR
00068 -4.1.74

Overenskomst.

Mellom undertegnede Grasåsen Borettslag og undertegnede G. Block Watne A/S er inngått slik overenskomst:

G. Block Watne A/S fører opp et bolighus med 7 leiligheter på Grasåsen, matr.nr. 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442 og 1443, Barbu krets, Arendal.

Grasåsen Borettslag fører opp 8 boligblokker, Blokk A-B, C, D, E-F, G og H på Grasåsen, matr.nr. 1418 og 1419, Barbu krets, Arendal.

Mot at G. Block Watne A/S betaler et beløp på kr. 25.000,- kroner tyvefemtusen - til Grasåsen Borettslag, skal de ovennevnte matr.nr. 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442 og 1443, Barbu krets, Arendal, når forholdene gjør det påkrevet, være sikret nødvendig plass i Grasåsen Borettslags tilfluktsrom i blokkene A-B og E-F, slik at de tre østre leilighetene gjør bruk av tilfluktsrommet i blokk A-B og de øvrige fire leiligheter bruker tilfluktsrommet i blokk E-F.

Melding om dette blir å tilstille såvel beboerne i G. Block Watnes leiligheter som beboerne i Grasåsen Borettslags blokker.

Nærværende overenskomst blir å tinglyse på matr. nr. 1418 og 1419, Barbu krets, Arendal.

Kristiansand, den 3. desember 1973.

for G. BLOCK WATNE
AKSJESELSKAP

John Sagedal.

Arendal, den 4. desember 1973.

Grasåsen Borettslag

Ole Solli
Olav T. Bråten
Erik Skindlo
Einar Knudsen

kfr

GRUNNSKJØTE Retur: ABBL, Vestregate 21B. Arendal

1. EIENDOMMEN:

Komm.nr.	Komm.navn.	Gnr	Bnr	Id. andel
0906	Arendal	507	1418	1/1
		507	1419	1/1
		507	1774	1/1

Omsetning gjelder bygg på festet grunn: Nei
Beskaffenhet: Bebygd

TINGLYST
25 MAI 2000
NEDENES SORENSKRIVEREMBETE
Dagbok nr. 3987

2. KJØPESUM:
Kr 1.328.050,-
Utlyst til salg på det frie marked: Nei
Omsetningstype: Fritt salg
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. SALGSVERDI/AVGIFTSGRUNNLAG:
Kr 1.328.050,-

4. OVERDRAS FRA:

Foretaksnr.:	Navn:
00940493021	Arendal kommune

Doknr: 3987 Tinglyst: 25.05.2000 Emb.036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. TIL:

Foretaksnr.:	Navn:
00954363813	Grasåsen borettslag

6. SÆRSKILTE AVTALER (opplys ninger som skal tinglyses):
Eiendomsretten til tomten kan bare overdras til andre sammen med eiendomsretten til påstående bygg.
Det forbeholdes vederlagsfri rett på eiendommen (e) til:
a. å anlegge og vedlikeholde jordkabler for strøm/telefon/ kabelnett samt ledninger for vann og kloakk.
b. grunn til stolpefeste, transformatoranlegg, postkasse-stativ mv i påkrevd utstrekning.
c. på rekkehustomter og tilsvarende, rett som under a gjennom boligene.

Festekontrakter tinglyst 14.12.1972 og 3.6.1977 slettes.

ANDRE AVTALER (som ikke skal tinglyses):
Kommunen er uten ansvar for mulige skader og ulemper som den fremtidige bruk og vedlikehold av veier måtte påføre eiendommen, herunder avrenning av overvann og snøbrøyting.

Kjøper betaler alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen.

Arendal, 4. januar 1999 RÅDMANNEN I ARENDAL

Arild Wathne, rådmann

Sigurd Ledaal, ordfører

Ovenstående skjøte vedtas:

GRASÅSEN BORETTSLAG:
Kåre Hesland Ida Fredland

7. mars 2023

Ordensregler for Grasåsen borettslag.

ORDENSREGLER

§ 1. Ro, orden
Hver andelseier plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet, eller bygningene for øvrig. og alle som gis adgang til leiligheten eller bygningen for øvrig, ikke volder støy, ubehag eller ulempe for noen.

§ 2. Musikk
Radio, TV og musikkanlegg må dempes etter kl 23:00, slik at naboer ikke sjeneres. Spesielt må en være varsom med dette på verandaen.

§3. Låse dører
Ytterdører holdes låst. Når besøkende forlater bygningene må vedkommende beboer sørge for at ytterdøren blir forsvarlig låst. Dette gjelder også dører ved garasjeanleggene og sykkelboder.

§ 4. Renhold og tørking av klær.
Banking av tepper, risting / tørking av klær, gulvtepper og matter eller lignende må ikke foretas fra veranda eller vindu. På søndager, helligdager eller andre offentlige høytidsdager må klær mv. ikke henge ute til tørk slik at det er synbart fra vei. Grunnet renholdet av korridorene, må dørmatter ikke ligge foran dørene.

§ 5. Avfall
Avfall skal sorteres og legges i de merkede containere/dunker. Større ting bes lagret i andelseiers leilighet/bod og kastes i containere som bli satt ut hver vår, eller tas med til miljøstasjon for avfallshåndtering.

§ 6. Parkering, hensetning av utstyr
Sykler, mv. skal anbringes i sportsboden. Barnevogner, barnesykler mv. må ikke hensettes i/ved hovedinngangen over tid.
Det er forbudt å oppbevare motorkjøretøyer i kjeller, jf. Brannvernloven.
Når det gjelder lading av el- sparkesykkel og el-sykkel må disse lades under oppsyn på dagtid. Dette er av hensyn til brannfare, og må overholdes.

Parkering av kjøretøy – også motorsykler – i inngangsparti tillates kun for av-/pålessing, av-/påstigning, og for kommunens omsorgsbiler. Biler som har p-plass i hus, bør kun for kort tid parkeres på gjesteplassene.

Det er el-bil ladere på parkeringsplassen som er beregnet for lading av elbiler, ikke til parkering av fossile biler. For at flest mulige skal få anledning til å lade elbilen, bes det om at elbiler som er ferdig ladet fjernes snarest etter endt økt.

§ 7. Frostskader hindres
I vintertiden må kjellervinduene og inngangsdørene til kjelleren holdes godt tillukket slik at frost unngås. Ved bruk av ytterdørene, skal disse straks lukkes. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at frysing av vann- og kloakkledninger unngås.

§8 Ting som kan tette toalettet.

Ting som kan tette avløpsrør må ikke kastes i toalettet. Det være seg middagsrester/ sauser – bind – q-tips, filler / / engangskluter, kluter og liknende. Dersom man mistenker noe galt med avløp, så ta kontakt med vaktmesteren snarest.

§ 9. Dyr/fugler *og andre dyr.*
Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i borettslaget. Andre dyr må ikke holdes uten styrets samtykke. Styret kan gi dispensasjon i særskilte tilfeller etter søknad.
Det er ikke tillatt å mate fugler og dyr fra verandaen.

§ 10. Markiser
Dersom markiser skades og må skiftes, må tilsvarende markise oppsettes.
Markiser må ikke stå oppslått i sterk vind.
Dersom markiser blir skadet eller gjør skade på egne eller andres eiendom, må andelseier selv erstatte skaden ved feil bruk.

Høyre markise er satt opp av borettslaget ved utbygging av verandaene. Skade på denne meldes til styret / vaktmester.

Venstre markise er andelseiers eget ansvar.

§ 11. Tilknytting til TV og internett.

Borettslaget er tilknyttet fellesavtale for TV og internett.
Parabolantenne og annet eksternt antenneutstyr er ikke tillatt.

§ 12. Støyende virksomhet.
Bruk av drill, pusseapparat, hammer og lignende som sjenerer naboene skal ikke forekomme etter kl 2100 på hverdager og kl 1900 på lørdager. Overnevnte er ikke tillatt på søndager, helligdager eller andre offentlige høytidsdager.

§ 13. Fremleie/bruksoverlating
Ved eventuell fremleie / bruksoverlating må søknaden sendes styret i god tid på forhånd. Søknaden må spesifiseres på varighet (inntil 3 år) og hvem som skal leie. Styret kan, i visse tilfeller, nekte – jf. borettslagsloven §5-3.

Styret i Grasåsen borettslag

_____

Graså̊sen Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00
Sted: Filadelfia, Harebakken

Hilsen styret i
Graså̊sen Borettslag.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Graråsen Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 14.04.2026, kl. 18:00
Sted: Filadelfia, Harebakken.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på generalforsamlingen. Styret håper du leser gjennom innkallingen og deltar på generalforsamlingen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder foreslås styreleder Bodil Pihlfeldt Haugen

Forslag til vedtak: Som møteleder velges styreleder Bodil Pihlfeldt Haugen

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær foreslås Carl Vidar Egeland fra Bosør

Forslag til vedtak: Som sekretær velges Carl Vidar Egeland fra Bosør

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Det er ingen innsigelser mot innkalling og saksliste.

Forslag til vedtak: Innkalling og saksliste godkjennes.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Årets regnskap viser et positivt resultat på 3 095 000 kroner. Styret anbefaler at det settes av 1,5 millioner kroner av til fremtidig vedlikehold. De resterende 1,5 millioner settes av til en buffer for eventuelle uforutsette utgifter som ikke er tatt høyde for i årets budsjett.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes med de føringer som legges frem av styret. Budsjettet tas til orientering.

4. Styrehonorar

Valgkomiteen har vurdert arbeidsmengden i styret og hvor krevende det har vært å rekruttere styreleder. For å gjøre vervet mer attraktivt og sikre at innsatsen verdsettes, foreslås følgende honorarer for 2025:

- Styreleder: foreslås økt til kr 100000,- for året.
- Nestleder: kr 35000,- (ingen endring).
- Sekretær: kr 35000,- (ingen endring). Dersom styret ikke har hatt egen sekretær og oppgavene er utført av styreleder, mottar styreleder dette som tilleggshonorar.
- Møtegodtgjørelse: kr 600,- per møte, ingen endring.

Honorerte styremedlemmer får møtegodtgjørelse for møter utover 10 ordinære møter. Øvrige styremedlemmer og valgkomiteens medlemmer godtgjøres for hvert møte.

Valgkomiteen har gjennomført 4 møter i perioden.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas.

5. Valg til styret

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

Styreleder, Bodil Pihlfeldt Haugen
Styremedlem, Amborg Østerholt
Styremedlem, Åse Brit Nilsen
Styremedlem, Egil Fredli
Styremedlem, Jan Egil Josephsen
Varamedlem, Ottar Tveit
Varamedlem, Erik Laukvik
Varamedlem, Øystein Bråstad
Varamedlem, Aslaug Risholt
Varamedlem, Marit Zaar

Valgkomiteen har bestått av Rune Meyer, Roar Frich Vangdal og Helge Josepsen.

5.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås: Kristian Skogheim Pedersen

5.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg: Jan Egil Josephsen og Amborg Østerholt

Forslag til vedtak: Som styremedlem foreslås: Gudmund Eikaas
Som styremedlem foreslås: Tor Ole Karlsen

5.3 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Elisabeth Rummelhoff har bedt om fritak fra valgkomitéen. Styret foreslår at Helge Robert Josephsen går inn som fast medlem av valgkomitéen resten av perioden. Som nytt varamedlem foreslås Bjørg Evy Øymoen.

Forslag til vedtak: Helge Robert Josephsen fortsetter som fast medlem i valgkomitéen ut perioden.
Bjørg Evy Øymoen velges som varamedlem til valgkomitéen for ett år.

5.4 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Generalforsamlingen til Bosør avholdes 03.06.2026 på Kalveld i Lillesand.

Graså̊sen borettslag har 10 delegater til generalforsamlingen. Det er i følge vedtektene styrets 5 medlemmer og 5 varamedlemmer som møter på boligbyggelagets generalforsamling.

Forslag til vedtak: Styret 5 faste medlemmer og 5 varamedlemmer velges som delegater til Generalforsamlingen i Bosør 03.06.2026.

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.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Grasåsen Borettslag tirsdag 14.04.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV ANDELSNUMMER: ……

SIGNATUR:…….

Leveres til møteleder

.....

Årsmelding for Graråsen Borettslag for året 2025/26

Graråsen Borettslag (org. nr: 954363813) ligger i Arendal kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Boligselskapet er forsikret i If Skadeforsikring NUF. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Bodil Pihlfeldt Haugen, Veslekroken 4 A
Styremedlem, Jan Egil Josephsen, Veslekroken 2 B
Styremedlem, Åse Brit Nilsen, Bratthenget 25 A
Styremedlem, Egil Fredli, Veslekroken 2 B
Styremedlem, Amborg Østerholt, Bratthenget 7
1.Varamedlem, Ottar Tveit, Bratthenget 11, møter fast i styret uten stemmerett.
Varamedlem, Erik Laukvik, Bratthenget 19
Varamedlem, Marit Zaar, Bratthenget 29 B
Varamedlem, Øystein Bråstad, Veslekroken 2 A
Varamedlem, Aslaug Risholt, Bratthenget 25 A

Generalforsamlingen i Arendal Boligbyggelag våren 2025
Graråsen borettslag har 10 delegater til generalforsamlingen i Arendal Boligbyggelag. Alle med stemmerett. Styremedlemmene og varamedlemmene ble valgt til å representere
Graråsen borettslag på ABBLs generalforsamling.

Styrets arbeid i perioden.
Styret har fem faste representanter. 1 styreleder og 4 styremedlemmer. Av disse er det 3 kvinner og 2 menn. Varamedlemmer i denne perioden har bestått av 2 kvinner og 3 menn. 1. vara har møtt fast på styremøtene uten stemmerett.
Det har vært avholdt 11 ordinære styremøter, 3 ekstraordinære styremøter og noen arbeidsmøter. Det har blitt behandlet 67 saker i løpet av 2025/26

Styrets medlemmer har deltatt på to seminarer her i Arendal og et informasjonsmøte angående HMSplan for Graråsen borettslag arrangert av ABBL.

Alt handlet om Brannvern og Helse - Miljø - Sikkerhet
I mai 2025 ble det holdet et brannvernkurs her i Graråsen. ABBL hadde regien og gjennomføringen, mens Graråsen stilte arealer og lokaler til disposisjon. Dette var en dag med både teori og praksis., Østre Agder Brannvesen sto for det faglige innholdet. Til dette arrangementet ble også styrer i flere borettslag invitert.

Noen saker styret har jobbet med i perioden 2025-2026
I løpet av våren 2025 fikk styret på plass en digital vedlikeholds-plan og en HMS plan. Dette gjør det enklere å holde oversikt over fremtidig vedlikehold, og økonomien rundt det. Styret har hatt fokus på borettslagets økonomi og hvordan vi kan holde utgiftene nede, som f.eks. innføring av Norgespris på fellesstrømmen.
Også dette året har det blitt brukt en del tid på beboersaker. Noen saker har vært mer krevende enn andre, og styret har gjort det vi kan for at partene skal kjenne seg godt ivaretatt.

Vedlikehold
Det er blitt byttet garasjeport i P-hus vest.
Vaktmesteren har, ved hjelp av Kjell Willy Beildenberg, vedlikehold og restaurert boddørene i G-blokka. Det har vært en stor jobb.
Vaktmesteren gjennomfører løpende vedlikehold for å holde borettslagets bygningsmasse i god stand.

Sosiale treff
Det har blitt gjennomført noen sosiale treff i felleslokalene dette året. Blant annet kaffetreff, strikketreff.
I juni inviterte styret alle beboerne på Graråsen til en hyggelig kveld for å markere at bebyggelsen her har stått i 50 år. Det ble en fin kveld med god servering, fin stemning og levende musikk.
Tradisjonen tro hadde vi tenning av julegrana 1. søndag i advent. Representanter fra Guttemusikken kom og spilte for oss, og »bynissen» stakk innom for å dele ut klementiner til barn og voksne. Etterpå ble det servert gløgg og pepperkaker i fellesrommet. I år var dessverre ikke været på vår side, så dette ble et noe amputert arrangement.

Utearealer til felles hygge
Borettslagets har mange fine uteplasser til fri benyttelse for alle beboere.
Det er satt opp en bålpanne og en grill ved lekeplassen. Lekeplassen har blitt delvis pusset opp og blir klar til mer aktivitet i løpet av våren 2026.

Utleie av felleslokalene
Det har vært 9 utleier av soverommene i felleslokalene. Til sammen 30 døgn. Det var også 2 utleier av fellesrommet og styrerommet til andre arrangementer.

Kildesortering
Borettslaget har gode systemer for kildesortering av søppel. Det settes ut containere i borettslaget hver vår slik at det skal være lett for beboere å kvitte seg med det de måtte ønske å kaste av større ting.

Borettslaget som arbeidsgiver
Borettslaget har en fast heltidsansatt vaktmester. Vaktmesteren har bl.a.
ansvar for å sørge for at borettslaget drives etter gjeldende krav om HMS (helse, miljø og sikkerhet), og at alle brannforskrifter overholdes, i tillegg til praktisk vedlikehold og oppsyn med borettslagets bygningsmasse og uteområde. I tillegg har borettslaget arbeidsgiveransvar for en timesansatt renholder til felleslokalene.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatrapport klient 1001 Graråsen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		15 617 718	14 674 288	15 618 048	16 448 853
Innbetalt tv/internett		975 612	1 223 904	975 612	1 151 172
Leieinntekt parkering		340 200	339 000	340 800	340 200
Andre driftsinntekter		236 833	129 724	118 000	171 000
Sum inntekter		**17 393 575**	**16 366 916**	**17 275 672**	**18 360 225**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	25 625	24 375	26 000	16 000
Styrehonorar	2	210 200	190 800	300 000	300 000
Forretningsførerhonorar		471 846	496 680	471 841	471 841
Rådgivningstjenester		200 950	10 000	230 000	46 000
Kontingent boligbyggelag		79 420	79 420	79 420	62 700
Vaktmestertjenester		0	21 077	40 000	5 000
Lønn	3	623 217	697 524	627 200	679 500
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	153 701	176 029	162 735	179 500
Vedlikehold/serviceavtaler	4	1 105 490	3 642 236	1 479 904	2 415 300
Tv/internett		998 463	1 164 464	975 612	1 151 172
Forsikring		791 811	734 274	814 000	848 400
Kommunale avgifter		3 676 989	3 851 192	3 950 000	4 140 000
Strøm		442 549	421 287	600 000	450 000
Renhold, fellesareal		369 027	407 932	426 360	370 000
Telefon og porto		53 742	35 383	45 000	50 000
Andre driftsutgifter	5	221 686	254 498	292 000	290 000
Avskrivninger		85 600	85 600	85 600	85 600
Sum driftskostnader		**9 510 315**	**12 292 771**	**10 605 672**	**11 561 013**
Driftsresultat		**7 883 260**	**4 074 144**	**6 670 000**	**6 799 212**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		116 423	108 831	90 000	100 000
Rentekostnad		4 904 677	4 218 406	4 310 000	4 885 615
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-4 788 254**	**-4 109 575**	**-4 220 000**	**-4 785 615**
Årsresultat	**6, 7**	**3 095 006**	**-35 431**	**2 450 000**	**2 013 597**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-3 095 006	35 431	2 450 000	2 013 597
Sum disponering av resultat		**-3 095 006**	**35 431**	**2 450 000**	**2 013 597**

Balanserapport klient 1001 Graråsen Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 9	1 378 281	1 378 281
Bygninger	8, 9	114 907 120	114 907 120
Garasjer	8, 9	1 968 000	1 968 000
Andre driftsmidler	8	171 200	256 800
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**118 424 600**	**118 510 200**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		212 162	124 864
Andre fordringer		594 201	1 120 298
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 230 333	3 002 678
Sum omløpsmidler	**6**	**5 036 696**	**4 247 839**
SUM EIENDELER		**123 461 296**	**122 758 040**

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		20 900	20 900
Annen egenkapital		19 315 465	19 315 465
Årets resultat		3 095 006	0
Sum egenkapital	**7**	**22 431 371**	**19 336 365**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen lagsiktig gjeld	9, 10	93 000 000	95 000 000
Borettsinnskudd	9, 10	4 780 600	4 780 600
Garasje innskudd		1 968 000	1 968 000
Sum langsiktig gjeld		**99 748 600**	**101 748 600**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	5 780
Leverandørgjeld		256 320	938 263
Skyldig off. myndigheter		40 300	51 630
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		77 490	89 772
Påløpne renter		786 607	578 264
Annen kortsiktig gjeld		120 609	9 366
Sum kortsiktig gjeld	**6**	**1 281 325**	**1 673 075**
Sum gjeld		**101 029 925**	**103 421 675**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**123 461 296**	**122 758 040**

Graråsen Borettslag

16.03.2026

(Signert elektronisk)

Bodil Pihlfeldt Haugen Styreleder	Egil Fredli Styremedlem	Amborg Østerholt Styremedlem
Jan Egil Josephsen Styremedlem	Åse Brit Nilsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.
Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt
Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer
Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tilllegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	25 625	24 375
Sum	**25 625**	**24 375**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl.mva.

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	210 200	190 800
Sum	**210 200**	**190 800**

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn	442 025	451 634
5001 Overtid	43 484	91 788
5120 Lønn midl.ansatte	58 065	84 825
5150 Opptjente feriepenger	77 491	89 773
5190 Avsetning lønn	2 152	-20 495
5250 Ulykkeforsikring	32 476	44 629
5290 Motpostkonto til kollektiv ulykkesforsikring	-32 476	-44 629
5400 Arbeidsgiveravgift	111 242	122 068
5401 Arb.g.avg.opparb.feriepenger	10 926	12 658
5422 Pensjonspremie til pensjonsordning	39 006	49 499
5423 Trukne pensjonspremie ansatte	-10 171	-10 250
5510 Kjøregodtgjørelse skattepliktig	2 699	2 054
Sum	**776 918**	**873 553**

Det er 1 ansatt i borettslaget.
Borettslaget er pliktig å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Borettslagets har ytelsesbasert pensjonsordninger som tilfredsstiller kravene i denne loven.

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	345 118	387 235
6601 Garasje Vedlikehold	168 791	73 131
6603 Vedlikehold vvs	15 251	31 963
6604 Vedlikehold elektro	84 952	101 027
6605 Vedlikehold utv. anlegg	48 414	137 599
6607 Vaktmester Grasåsen	2 823	0
6614 Egenandel skader	32 000	0
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	210 600	80 811
6626 Skadedyrkontroll	94 978	0
6630 Brøyting	102 563	87 461
6640 Periodisk vedlikehold bygg	0	2 743 009
Sum	**1 105 490**	**3 642 236**

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	6 775	5 953
7140 Reisekostnader ikke opgavepliktig	248	192
7710 Kostnader vedr.styret	34 322	27 986
7720 Årsmøte	4 823	4 807
7770 Bankomkostninger	7 484	9 349
7790 Andre kostnader	168 035	206 212
Sum	**221 686**	**254 498**

Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**2 574 765**	**1 524 596**
Årets resultat	3 095 006	-35 431
Tilbakeføring avskrivninger	85 600	85 600
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 000 000	1 000 000
B. Årets endringer i disponible midler	**1 180 606**	**1 050 169**
C. Disponible midler UB	**3 755 371**	**2 574 765**
Omløpsmidler	5 036 696	4 247 839
- Kortsiktig gjeld	1 281 325	1 673 075
Disponible midler 31.12	**3 755 371**	**2 574 765**

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	20 900	20 900
Annen egenkapital 01.01	19 315 465	19 350 896
Årets resultat	3 095 006	-35 431
Sum egenkapital 31.12	**22 431 371**	**19 336 365**

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Garasjeplasser	Tomter	Traktor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	114 907 120	1 968 000	1 378 281	856 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	114 907 120	1 968 000	1 378 281	856 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	684 800
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	114 907 120	1 968 000	1 378 281	171 200
Årets avskrivninger :	0	0	0	85 600
Anskaffelsesår :	1972	2006	1972	2018
Antatt levetid i år :				10

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

Note 9 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	97 780 600	99 780 600
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	118 253 400	118 253 400

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Abp**	**Nordea Bank Norge ASA**
Formål:	Refinansiering og opplåning til vedlikehold	
Lånenummer:	**60308121707**	**67143200955**
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2024	2015
Rentesats:	5.20 %	5.23 %
Betingelser:	Flytende rente	3 mndr Nibor + fast kredittmargin 1,10 %
Beregnet innfridd:	30.06.2026	04.04.2055
Opprinnelig lånebeløp:	33 500 000	79 900 000
Lånesaldo 01.01:	33 500 000	61 500 000
Avdrag i perioden:	0	2 000 000
Lånesaldo 31.12:	**33 500 000**	**59 500 000**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308121707	33	196 260	6 476 580
	69	187 184	12 915 696
	107	131 848	14 107 736
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143200955	33	348 581	11 503 173

Pantegjeld

69	332 460	22 939 740
107	234 178	25 057 046

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

Resultat og balanse med noter for Grasåsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grasåsen Borettslag

Styreleder	Bodil Pihlfeldt Haugen (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Egil Fredli (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Jan Egil Josephsen (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Åse Brit Nilsen (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Amborg Østerholt (sign.)	17.03.2026

Cedra Revisorer & rådgivere

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til generalforsamlingen i Grasåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Grasåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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.

Kristiansand, 20. mars 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-20 16:29:09 UTC+01:00

Ole-Kristen Stenberg

bankID

NO BankID - 08d659b6-99cc-4475-b4d3-53f20a82f4ec

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Graså̊sen Borettslag generalforsamling 14.04.2026

Funksjon	Navn	På valg
Leder	Bodil Philfeldt Haugen – 928 16 541	Ja
Styremdelem	Jan Egil Josephsen – 907 81 046	Ja
Styremedlem	Amborg Østerholt – 902 63 440	Ja
Styremedlem	Egil Fredli – 901 63 130	Nei
Styremedlem	Åse Brit Nilsen – 906 29 723	Nei
Varamedlem	Ottar Tveit – 909 29 362	Nei
Vara. -ikke portal	Aslaug Rishlt – 993 67 839	Nei
Vara. -ikke portal	Marit Zaar – 975 22 024	Nei
Vara. -ikke portal	Erik Laykvik – 908 80 247	Nei
Vara. -ikke portal	Øystein Bråstad – 934 69 288	Nei

Det ble sendt ut skriv og lagt i alle postkassene om forslag til kandidater til styret i slutten av november, med svarfrist 11 januar 2026.

Innkomne forslag til styrerepresentanter:

Leder antall: 1 Styremedlemmer antall: 2

Valgkomiteens innstilling:

Funksjon	Navn
Leder	Kristian Skogheim – 971 20 570
Styremedlem	Gudmund Eikaas – 988 10 232
Styremedlem	Tor Ole Karlsen – 938 61 456

Det har vært utfordrende for valg komiteen og finne kandidater i år. Vi er tre medlemmer som har sittet med hver vår liste for å ringe til beboere. Responsen har vært negativ. Likevel sitter vi med 3 kandidater som er akkurat nok til å fylle de ledige plassene i styret. Vi i valgkomiteen mener disse er sterke kandidater til å sitte i styret. Det blir et valg for generalforsamlingen å godta kandidatene.

Godtgjørelse til styret for 2025

- Styreleder: Vi i valg komiteen har sett at det er krevende å finne styreleder til borettslaget. Det er ønskelig at oppgaven skal være attraktiv. Økonomi betyr alltid litt for å føle seg verdsatt for innsatsen. Derfor har komiteen foreslått å øke honoraret til kroner 100.000, - for året 2025.
- Nestleder: Kroner 35.000, - ingen forandring.
- Sekretær: Kroner 35.000, - ingen forandring. Hvis styret ikke har hatt sekretær, men at oppgavene er utført av styreleder, vil styreleder motta honoraret som tillegg.
- Møtegodtgjørelse: Kroner 600, - ingen forandring.

Honorerte styremedlemmer vil motta møtegodtgjørelse for hvert møte etter å ha overskredet 10 antall møter med ekstra møter. Andre styre medlemmer og valg komiteen godtgjøres for hvert møte.

Fungerende valg komite har gjennomført 4 møter.

Roar Frich Vangdal, Rune Meyer, Helge Josephsen

2 Vedlegg:

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Graråsen Borettslag tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00 - Filadelfia, Harebakken.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder foreslås styreleder Bodil Pihlfeldt Haugen

Vedtak:

Som møteleder ble det valgt Bodil Pihlfeldt Haugen.

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær foreslås Carl Vidar Egeland fra Bosør

Vedtak:

Som sekretær ble det valgt Carl Vidar Egeland

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt Øystein Bråstad.

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

Antall andeler tilstede: 40

Antall fullmakter: 4

Totalt: 44

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Det er ingen innsigelser mot innkalling og saksliste.

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble lest opp tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Årets regnskap viser et positivt resultat på 3 095 000 kroner. Styret anbefaler at det settes

av 1,5 millioner kroner av til fremtidig vedlikehold. De resterende 1,5 millioner settes av til en buffer for eventuelle uforutsette utgifter som ikke er tatt høyde for i årets budsjett.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering. Det ble også enstemmig vedtatt å sette av 1,5 millioner til fremtidig vedlikehold.

4. Styrehonorar

Valgkomiteen har vurdert arbeidsmengden i styret og hvor krevende det har vært å rekruttere styreleder. For å gjøre vervet mer attraktivt og sikre at innsatsen verdsettes, foreslås følgende honorarer for 2025:

- Styreleder: foreslås økt til kr 100000,- for året.
- Nestleder: kr 35000,- (ingen endring).
- Sekretær: kr 35000,- (ingen endring). Dersom styret ikke har hatt egen sekretær og oppgavene er utført av styreleder, mottar styreleder dette som tilleggshonorar.
- Møtegodtgjørelse: kr 600,- per møte, ingen endring.

Honorerte styremedlemmer får møtegodtgjørelse for møter utover 10 ordinære møter. Øvrige styremedlemmer og valgkomiteens medlemmer godtgjøres for hvert møte.

Valgkomiteen har gjennomført 4 møter i perioden.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden forrige generalforsamling til i dag ble vedtatt følgende:

- Styreleder: foreslås økt til kr 100000,- for året. Enstemmig vedtatt.
- Nestleder: kr 35000,- (ingen endring). Enstemmig vedtatt.
- Sekretær: kr 35000,- (ingen endring). Dersom styret ikke har hatt egen sekretær og oppgavene er utført av styreleder, mottar styreleder dette som tilleggshonorar. Enstemmig vedtatt.
- Møtegodtgjørelse: kr 600,- per møte, ingen endring. Her kom det forslag på kr 1.000,- pr møte hvor det ble skriftlig avstemming. Flertallet 35 mot 8 stemmer (1 blank) vedtok å fortsette med kr 600,- i møtegodtgjørelse.
- Honorerte styremedlemmer får møtegodtgjørelse for møter utover 10 ordinære møter. Øvrige styremedlemmer og valgkomiteens medlemmer godtgjøres for hvert møte.

5. Valg til styret

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Kristian Skogheim Pedersen ble valgt til styreleder for to år. Enstemmig valgt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg: Jan Egil Josephsen og Amborg Østerholt. Ingen ønsket gjenvalg.

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år foreslås: Gudmund Eikaas. Enstemmig valgt.

Som styremedlem for 2 år foreslås: Tor Ole Karlsen. Enstemmig valgt.

Åse Berit Nilsen og Egil Fredli var ikke på valg.

5.3 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Elisabeth Rummelhoff har bedt om fritak fra valgkomitéen. Styret foreslår at Helge Robert Josephsen går inn som fast medlem av valgkomitéen resten av perioden. Som nytt varamedlem foreslås Bjørg Evy Øymoen.

Vedtak:

Til valgkomité ble Helge Robert Josephsen valgt til å bli fast medlem av valgkomitéen resten av perioden. (I stedet for Rummelhoff). Bjørg Evy Øymoen går inn som varamedlem i valgkomiteen. Enstemmig valgt.

5.4 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Generalforsamlingen til Bosør avholdes 03.06.2026 på Kalveld i Lillesand.

Graråsen borettslag har 10 delegater til generalforsamlingen. Det er i følge vedtektene styrets 5 medlemmer og 5 varamedlemmer som møter på boligbyggelagets generalforsamling.

Vedtak:

Styrets 5 medlemmer og 5 varamedlemmer ble valgt som delegat til Bosør sin generalforsamling med et lite forbehold at det er 10 delegater. Er det bare 5 så er det de 5 styremedlemmene som deltar. Enstemmig vedtatt.

Protokoll for Grasåsen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bodil Pihlfeldt Haugen (sign.)	14.04.2026
Sekretær	Carl Vidar Egeland (sign.)	14.04.2026
Protokollvitne	Øystein Bråstad (sign.)	15.04.2026

Vedtekter

For Grasåsen Borettslag org nr 954 363 813

tilknyttet

Arendal Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 31. mai 1972, sist endret den 12.03.2013.Justert mars 2023 i forhold til tidligere vedtak på Generalforsamlingen i 2014.

(Vedtektene er basert på NBBL*s mønsterdokument av 19.01.2004.
Lokale endringer er skrevet med fete typer .)

1 . Innledende bestemmelser

1—1 Formål
Grasåsen 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 100.

(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 S 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 42 .

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 godkjen ing 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 0111 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 husstands fellesskaps lovens S 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 S 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 0111 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.

4—2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen der s om :
- 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 S 68 eller husstandsfellesskapslovens S 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.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5 . Vedlikehold

5—1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal s om 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, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg— , gulv— og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer .

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

(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 sorn følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens SS 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.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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 S 5—18.

6 . Pålegg om salg og fravikelse

6—1 Mislighold
Andel seiers 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 borettslags lovens S 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17 . desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lags forholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført .

8 . Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer .

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. (Endring fra ett til to år for varamedlemmer ble gjort på Generalforsamling i 2014)

(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. SL yret 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 til utleie, jf borettslagslovens S 3—2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta 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 ang Itt. 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 årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 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 SS 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 S 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.

12 . Parkeringsplass i garasjeanlegg.(endret på generalforsamling 08.04.2025)

Parkeringsplassene i garasjehuset vest og øst 1. og 2. etasje skal følge leilighetene og kan ikke selges til andre beboere i Graråsen borettslag. Det er kun parkeringsplasser i garasjehus øst 3. etg. som kan selges. Prisen for salg av garasjeplass er satt til fast pris kr. 60,000,- Det er kun tillatt å eie en plass, men man kan i tillegg leie en plass. Dvs. to parkeringsplasser pr. leilighet. Utleiekontrakt skal sendes vaktmesteren når begge parter er blitt enige om leieforholdet.

13. OPPRETTELSE AV VALGKOMITÉ (ny § i 2023)

Graråsen borettslag skal ha en valgkomité bestående av 3 faste og 1-2 varamedlemmer. Alle velges for 2 år. Styret oppnevner en representant utenom de faste medlemmene. Denne møter uten

tale-, forslags- eller stemmerett. Vedkommende har som oppgave å bistå med saksforberedelse til Generalforsamlingen.

Valgkomitéens oppgave er å innstille kandidater til ledige styreverv og vararepresentanter til styret. Valgkomitéen kommer også med forslag til honorar til styrets medlemmer, og møtegodtgjørelse for styremedlemmer og valgkomitéen.

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.

Budskjema

Eiendom:
Veslekroken 2A, 4846 ARENDAL. Gnr. 507, bnr. 1418, andelsnr. 34 i Graråsen Borettslag med orgnr. 954363813 i Arendal 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 Arendal
Vesterveien 1B,
4836 ARENDAL
37 02 05 00