



aktiv.

Bratthenget 4, 4846 ARENDAL

**4-roms endeleilighet - Innglasset
veranda med sjøgløtt - P-plass i
fellesgarasje**



Eiendomsmegler
Bjørn Gundersen

Mobil 472 01 276
E-post bjorn.gundersen@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 900 000,-
Fellesgjeld:	Kr 541 911,-
Omkostn.:	Kr 1 390,-
Total ink omk.:	Kr 3 443 301,-
Felleskostn.:	Kr 8 780,-
Selger:	Ellen Charlotte Maceiras dbo. v .Advokat Bernhard Oldertrøen Halvorsen jr. som testamentsfullbyrder for arvingene.
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1975
BRA-i/BRA Total	104/130 kvm
Tomtstr.:	47749 kvm
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 507, bnr. 1418
Andelsnr.:	134
Oppdragsnr.:	1409260005

4-roms endeleilighet -
Innglasset veranda med
sjøgløtt - P-plass i
fellesgarasje

Meget pen og velholdt endeleilighet på Bratthenget i Grasåsen brl. Opprinnelig var dette en 5-roms leilighet, men er senere omgjort til 4-roms, ved at to mindre soverom er slått sammen til ett. Kun 1/2 etasje opp fra inngang.
Leiligheten inneholder: Gang, bad/wc/vaskerom, 3 soverom, stue/ kjøkken i delvis åpen løsning. Innglasset veranda på ca. 20 kvm med tørkebod. 2 boder i fellesareal.
Sentral beliggenhet - God bussforbindelse - Fin og vid utsikt - Sjøgløtt mot ytre del av Galtesund og Skagerrak - Solrikt - Tv/internett fra Telia - Brannvarslingssystem fra Get Safe - Parkeringsplass i p-hus, kun få meter fra leiligheten - El-bil ladere på gjesteparkering - 2 gjesterom med felles bad - Fellesrom med sitteplass for 48 og Sykkelbod.



Innhold

Velkommen2

Plantegning20

Om eiendommen24

Tilstandsrapport37

Nabolagsprofil..... 181

Forbrukerinformasjon 188

Budskjema 189

Velkommen til Grasåsen borettslag - Bratthenget 4

1.Etasje: Vindfang, garderobe/bod, 3 soverom, gang, bad/wc/vaskerom, stue og kjøkken i åpen løsning, innglasset veranda med tørkebod.

U.Etasje: 2 boder.

Parkeringsplass (408) i borettslagets parkeringshus, det nærmeste ved innkjørslen til Bratthenget.



Stor stue med tilgang til innglasset veranda.



Pen kjøkkeninnredning med froner i lyst tre. Integrerte hvitevarer fra kvalitetsleverandører.





3 Soverom.
Opprinnelig 4 soverom, to mindre rom er slått sammen til ett.





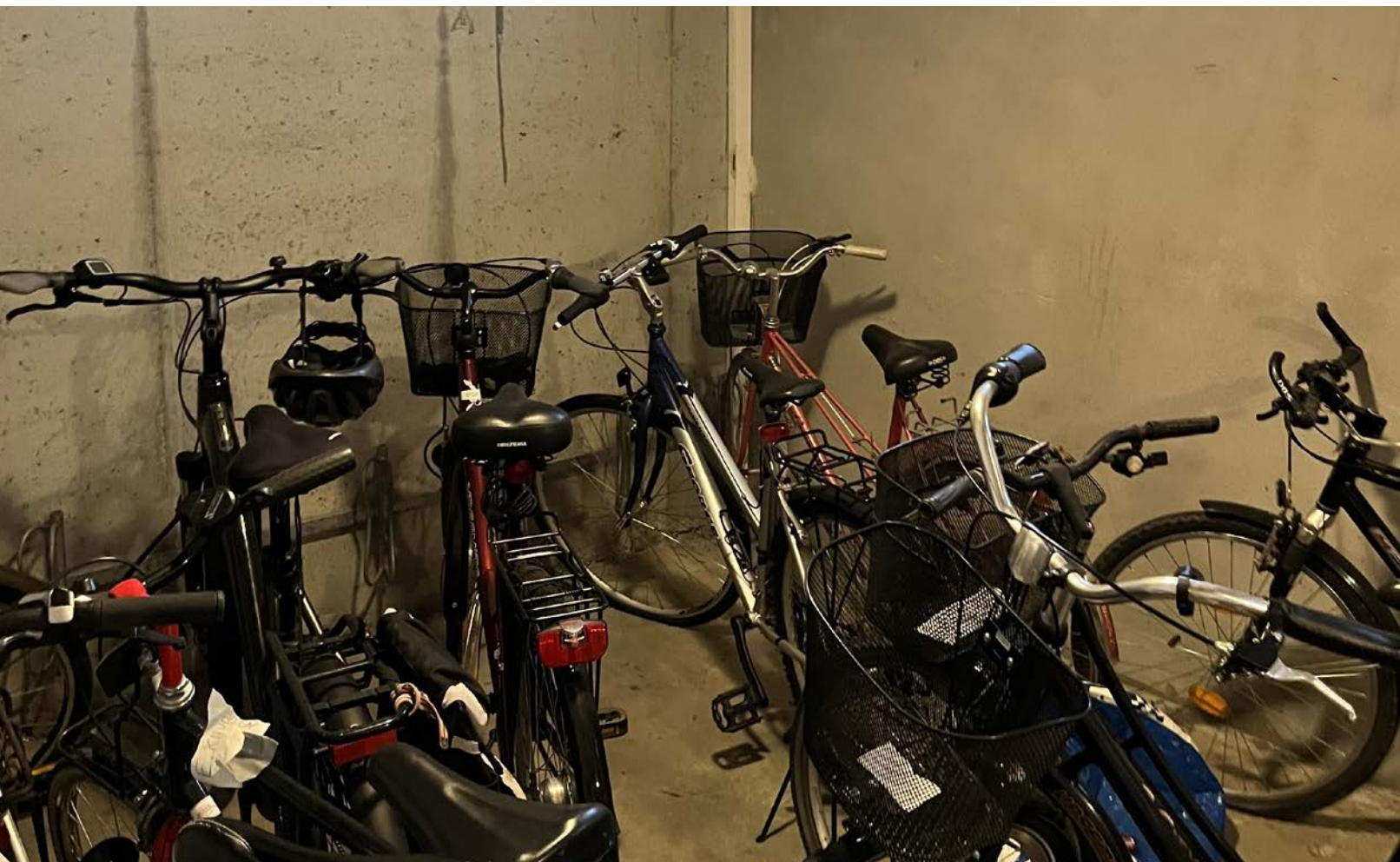


Innglasset veranda med foldedører og rullgardiner. Terrassemarkise med motor.



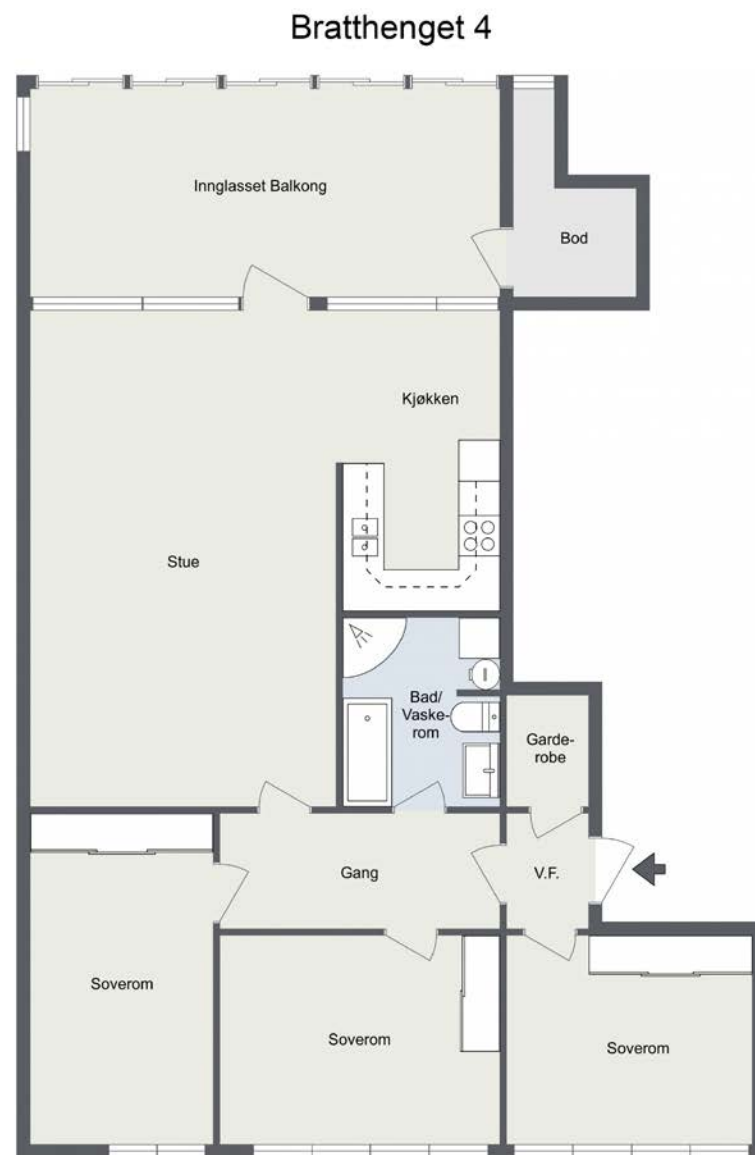


Bratthenget - Grasåsen
Felles sykkelbod, fine uteplasser og
lekeplass.



Plantegning

1. etasje



aktiv.



Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

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

Notater



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 104 m²
BRA - e: 4 m²
BRA - b: 22 m²
BRA totalt: 130 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 4 m² Bod1. etasje
BRA-i: 104 m² Stue/kjøkken, bad/vaskerom, 3 soverom, vindfang, garderobe, bod
BRA-b: 22 m² Innglasset balkong

Ikke målbare arealer

Bod i tilfluktsrom er ikke oppmålt da takstmann ikke hadde tilgang til denne.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

2 gjesterom med felles bad som beboerne kan leie ved behov.
Fellesrom med sitteplass for 48 personer som beboerne kan benytte/leie til selskap eller andre arrangementer.
Felles sykkelbod i underetasjen.
Flotte felles uteplasser til alles benyttelse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det medfølger én parkeringsplass til én bil i felles parkeringshus.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

47749 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for Grasåsen borettslag. Asfaltert adkomstvei, stor gruset parkeringsplass/ gjesteparkering med 4 el-bil ladere, lekeplass, koselige uteplasser noen med flott utsikt mot Galtesund og Skagerrak. Fellesboder med søppelsortering.

Beliggenhet

Grasåsen borettslag ligger ca. 2 km nord fra Arendal sentrum. Borettslaget ligger høyt og fritt og har en solrik beliggenhet. Fellesområdet er pent opparbeidet med store grøntarealer og diverse beplantning, samt stor gjesteparkeringsplass og lekeplass.
Her er flere sittegrupper rundt på felles uteområde. Fra flere av plassene er det flott utsikt mot både Tromøysund og Galtesund.
Kort avstand til Moltemyr skole og barnehage, dagligvarebutikk på Nyli, Sørlandet sykehuset, samt fine turområder med lysløype som kan benyttes året rundt.

Adkomst

Fra Arendal sentrum kjør opp Vestre gate. Ta til høyre inn i tunnel i Blødekjør. Ta andre avkjørsel i første rundkjøring, deretter første avkjørsel i andre rundkjøring. Kjør opp Engekjærbakken, og ta til venstre etter Baptistkirken, kjør forbi p-hus og avkjørsel til Veslekroken. På toppen av bakken, ta til venstre inn på Bratthenget. Bratthenget 4 ligger i den første blokka, nederste inngang (tredje inngang til blokka).

Bebbyggelsen

Grasåsen borettslag består av flere bygninger med totalt 209 borettslagsandeler.
2 parkeringshus med leieplasser for andelseiere i

borettslaget.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:
Nyli barnehage (0-5 år), 44 barn, 1.3 km
Svalestien barnehage (1-5 år), 25 barn, 1.4 km
Lindebakken barnehage (0-5 år), 18 barn, 1.5 km
Skoler:
Moltemyr skole (1-10 kl.), 359 elever, 23 klasser, 1 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.), 173 elever, 13 klasser, 1.2 km
Arendal vgs - Mølleheia
Arendal videregående skole, 880 elever, 30 klasser, 2.9 km

Skolekrets

Moltemyr skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Bratthenget - Linje 110, N110, 0.1 km
Tog: Arendal stasjon, Linje F5, R50, 1.4 km
Fly: Kristiansand Kjevik ca. 51 min kjøring

Bygningssakkyndig

Asle Risholt

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har vinduer med isolerglass. Østfasaden har PVC-vinduer fra 2016.
Vinduer i stue og kjøkken er fra byggeåret, mens

åpningsvinduet på kjøkkenet er fra 2001.

Har normal elde og slitasje iht. alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Dører: Ytterdør og balkongdør i tre, viser normal elde og slitasje i henhold til alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av dører, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Innglasset balkong med tredekke.

Har normal elde og slitasje iht. alder.

Underliggende konstruksjon er ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betong.

Det er kontrollert for skjevheter i to rom ved hjelp av laser.
Totalt avvik er målt med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.
Lokalt avvik er målt innenfor 2 meter i hvert rom.
Målingen er utført punktvis.

Rommene som er kontrollert er stue og soverom. I stue er det målt totalt avvik på 15 mm og lokalt avvik på 9 mm innenfor 2 meter.

I gang er det målt totalt avvik på 7 mm og lokalt avvik på 5 mm innenfor 2 meter.

Målingene indikerer mindre skjevheter i gulvflatene.

TG2
1 etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Flere fliser har begrenset limdekning, og det er registrert motfall ved dusjkabinett og badekar

Årsak:
Utførelse.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen av disse forholdene er økt fare for vannansamling på gulvet, med risiko for lekkasje til underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.
Bom under fliser kan føre til redusert levetid for gulvflaten og økt sannsynlighet for skader ved belastning.

1 etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Årsak:
Alder og manglende dokumentasjon.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø

og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Konsekvensen av forholdet er økt risiko for lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom, da membranens tilstand og funksjon ikke kan verifiseres. Overskredet brukstid gir ytterligere usikkerhet om tetthet og beskyttelse mot vanninntrengning. Selv om rommet er fullt brukbart per i dag, må det påregnes at badet bør renoveres i nær fremtid for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet mot vannskader.

1 etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Årsak:
Manglende etablering av tilluft.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Konsekvensen:
Økt risiko for høy luftfuktighet og kondens, som kan føre til mugg- og råteskader over tid.
Dette kan også påvirke inneklimaet negativt.

1 etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Årsak:
Ventilatoren er installert som en resirkuleringsløsning uten kanal til yttervegg eller tak.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator. Konsekvensen er redusert effektivitet i fjerning av fukt og matos sammenlignet med avtrekk til det fri, noe som kan medføre høyere fuktbelastning i kjøkkenet og økt risiko for luktproblemer over tid.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Årsak:
Alder.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen er økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid. Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Årsak:
Alder.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen er økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. Dette kan medføre kostnader og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Tilkoblingen er gjort via stikkontakt.

Årsak:
Avviket skyldes at berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Mangelfull tilkobling kan medføre økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Det kan også føre til redusert driftssikkerhet og behov for utbedring før videre bruk.

TGIU
1 etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. innvendige vegger er av massiv spon og ikke inneholder hulrom.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Årsak:
Ikke krav ved bygge tidspunkt og ikke utført måling.
Konsekvens/tiltak:
Dette innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at boligen tilfredsstiller gjeldende krav til radonsikring. Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko over tid, og fravær av måling reduserer sikkerheten for brukerne.

Sammendrag selgers egenerklæring
Eiendommen selges for dødsbo.
Arvingene (selgerne)/Testamentsfullbyrder har ikke bebodd eiendommen, og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgave/tilstandsrapport. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.
Tilstandsrapport utført av Asle Risholt, se vedlegg.

Innhold
1.Etasje: Vindfang, garderobe/bod, 3 soverom, gang, bad/wc/vaskerom, stue og kjøkken i åpen løsning,

innglasset veranda med tørkebod.
U.Etasje: 2 boder.
Parkeringsplass (408) i borettslagets parkeringshus, det nærmeste ved innkjørselen til Bratthenget.

Standard
Leiligheten er godt vedlikeholdt og i god stand.
Bjørkeparkett på gulver i alle rom med unntak av bad/wc/vaskerom som har fliser med varmekabler. Mdf plater på vegger i alle rom, fliser på bad/wc/ vaskerom.
Stue og kjøkken har også mdf plater på vegger. Malt himling av mur.
Leiligheten fremstår i god stand og i tidsriktige farger.
Innredninger og installasjoner:
Garderobe/bod: Oppheng og trådkurver, (Opprinnelig var dette et toalettrom. Det ligger klart/tilrette for å kunne tilbakeføre dette til toalettrom igjen).
Soverom 1: 2 doble garderobeskap i lyst tre med speil. Persienner. Panelovn.
Soverom 2: 2 doble garderobeskap i lyst tre med speil. Persienner. Panelovn.
Soverom 3: Skyvedørsgarderobe. Persienner. Panelovn.
Gang: Portnertelefon.
Bad/wc/vaskerom: Inne fliset badekar, dusjkabinett, klosett, baderomsinnredning fra Linnbad, OSO bereder 150l (2007), opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv.
Stue: Utgang til inn glasset veranda med tørkebod, veranda kan åpnes med skyvedører, rullgardiner og motorisert terrassemarkise. 3 stk. panelovner.
Kjøkken: Kjøkkeninnredning med fronter av lyst tre, integrerte hvitevarer - Miele ventilator, Miele komfyr, Miele micro, Miele keramisk platetopp, Miele kjøle-/ fryseskap og Husqvarna oppvaskmaskin.

Innbo og løsøre
Se også beskrivelser under punktet om standard.
Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

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

Moderniseringer og påkostninger
Enkelte vinduer med isolerglass fra 2016.

TV/Internett/Bredbånd
TV/internett - fiberkabel fra Telia. Kostnad er inkl. i fellesutgift

Parkering
Parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Garasjeleie kr. 200,- pr. mnd. er inkl. i fellesutgift. Plass nr. 408 i det nærmeste parkeringshuset.
Borettslaget har installert 4 ladere for El-biler på felles parkeringsplass/gjesteparkering.

Solforhold
Meget solrikt, vestvendt veranda med ettermiddags- og kveldssol.

Forsikringsselskap
If skadeforsikring

Polisenummer
SP0002041277

Radonmåling
Radonmåling er ikke utført.

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

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

Energi

Oppvarming
Strøm: Varmekabler på bad, panelovner i flere rom.

Energikarakter
D

Energifarge
Gul

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 2 900 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt er inkl. i felleskostnad.

Formuesverdi primær
Kr 681 576

Formuesverdi primær år 2024
Formuesverdi sekundær Kr 2 726 304
Formuesverdi sekundær år 2024
Tilbud lånefinansiering Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.
Boenheten Felleskostnader inkluderer Fellesutgifter, rentekostnad fellesgjeld, avdrag fellesgjeld, futurehome, garasjeleie, tv/internett (Telia), fellesvask.
Felleskostnader pr. mnd Kr 8780
Andel Fellesgjeld Kr 541 911
Andel fellesgjeld år 2026
Fellesgjeld pr. dato 13.01.2026
Kommentar fellesgjeld

Renter og avdrag på fellesgjeld er inkludert i den månedlige felleskostnaden.

Avdrag Fellesgjeld
Kr 976

Rentekost. fellesgjeld
Kr 2386

Andel fellesformue
Kr 15 236

Andel fellesformue dato
31.12.2025

Borettslaget
Borettslagsnavn
Grasåsen Borettslag

Organisasjonsnummer
954363813

Andelsnummer
134

Om borettslaget
Fordelene med en andelsleilighet i et borettslag er at de er ansvarlig for den overordnede driften, vedlikeholdet av bygningsmassen, forvaltningen av fellesarealer og felles installasjoner. Styret i borettslaget skal sørge for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført, samt kreve inn fellesutgifter og betale felles regninger.

Grasåsen borettslag, ligger ca. 2 km fra Arendal sentrum. Borettslaget består av 209

borettslagsandeler.
Grasåsen borettslaget er et veldrevet borettslag som ligger høyt og fritt, med svært pene uteområder. Fine utsiktsposter og sittegrupper for borettslagets beboere som ønsker å slå av en prat med en hyggelig nabo.
Dette er et velorganisert borettslag med egen ansatt vaktmester. Borettslaget har installert ladere for El-biler på felles parkeringsplass. Borettslaget har fellesrom med sitteplasser til 48 personer, som beboerne kan benytte/leie til selskap eller andre arrangementer. I tillegg har borettslaget 2 gjesterom med felles bad som beboerne kan leie ved behov.
Kort avstand til Moltemyr skole og barnehage, dagligvarebutikk på Nyli, Sørlandet sykehuset og det er gode bussforbindelser med busstopp i umiddelbar nærhet.

Lånebetingelser fellesgjeld
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 67143200955, Nordea Bank Norge ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.01.2026: 5.23% pa.
Antall terminer til innfrielse: 117
Saldo per 13.01.2026: 59 000 000
Andel av saldo: 345 651
Første termin/første avdrag: 04.10.2015 (siste termin 04.04.2055)

Lånenummer: 60308121707, Nordea Bank Abp
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.01.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 1.4
Saldo per 13.01.2026: 33 500 000
Andel av saldo: 196 260
Første termin: 30.06.2024Neste avdrag: 30.06.2026

(siste termin 30.04.2026)
Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld
Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse
Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som

ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler
Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Dyrehold
Ordensregler - § 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.

Forretningsfører

Forretningsfører
Bosør AS

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 507, bruksnummer 1418 i Arendal kommune.Andelsnr. 134 i Grasåsen Borettslag med orgnr. 954363813

Tinglyste heftelser og rettigheter
1974/68-1/36 04.01.1974 ERKLÆRING/AVTALE Overenskomst angående Grasåsen Borettslags tilfluktsrom

2000/3987-5/36 25.05.2000 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 29.06.1973.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
29.06.1973.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Privat adkomstvei inn til borettslagets bygninger.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033.
Formål: Bebyggelse- og anlegg, boligbebyggelse. Grønnstruktur . Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16. Se kartutsnitt i figur 1.1 i vedlagte Arealplanstatus. Reguleringsplan: Arealplanid: 2016r1. Plannavn: Olandsjordet - Grasåsen. Vedtatt i kraft: 15.11.1974. Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg. Formål: Blokkbebyggelse - Annet fellesareal - Felles garasjeanlegg. Se kartutsnitt i figur 1.2i vedlagte Arealplanstatus. Planer under arbeid: Nei

Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant
Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen, men ved utleie forutsetter det at andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd

eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Kontraktsgrunnlag

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt

for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhets utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

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

budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 900 000 (Prisantydning)

541 911 (Andel av fellesgjeld)

3 441 911 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 443 301 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 452 201 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 455 001 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 1 390

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 8 900,- og oppgjørshonorar kr 6 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 39 010,-. Utleggene omfatter: Markedspakke, grunnbok/e-signering, utleggsgebyr, tinglysing av urådighet, eierskiftegebyr og opplysninger fra forretningsfører. Dersom oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 15 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Bjørn Gundersen
Eiendomsmegler
bjorn.gundersen@aktiv.no
Tlf: 472 01 276

Oppdragstaker

De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566
Vestre Gate 2, 4836 Arendal

Salgsoppgavedato

18.03.2026

Tilstandsrapport

- Leilighet
- Bratthenget 4 , 4846 ARENDAL
- ARENDAL kommune
- gnr. 507, bnr. 1418
- Andelsnummer 134

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 16.01.2026 Rapportdato: 21.01.2026 Oppdragsnr.: 22652-1019 Referansenummer: UA1237
Autorisert foretak: Erik Sørensen AS Sertifisert Takstingeniør: Asle Risholt



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Erik Sørensen AS

Takstfirma Erik Sørensen AS ble etablert i 1997 og har siden oppstarten opparbeidet solid erfaring innen takseringstjenester. Firmaet er autorisert for verditaksering av både bolig- og næringseiendom, skadetaksering og skjønn, samt utarbeidelse av tilstandsrapporter for bolig og næring.

Alle oppdrag utføres av autoriserte takstingeniører i henhold til gjeldende standarder og bransjenormer. Selskapet er medlem av NITO.

Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:
Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole

Rapportansvarlig

Asle Risholt

Asle Risholt
Uavhengig Takstingeniør
post@aslerisholt.no
991 53 710

NITO



Bratthenget 4 , 4846 ARENDAL
Gnr 507 - Bnr 1418
4203 ARENDAL

Erik Sørensen AS
Lindtveit 35
4821 RYKENE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet på solrik og sentral tomt.
Den generelle tilstanden vurderes som ok i forhold til alder.
Det er registrert enkelte avvik, blant annet på bad og kjøkkenavtrekk.

Viser for øvrig til rapportens detaljerte punkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

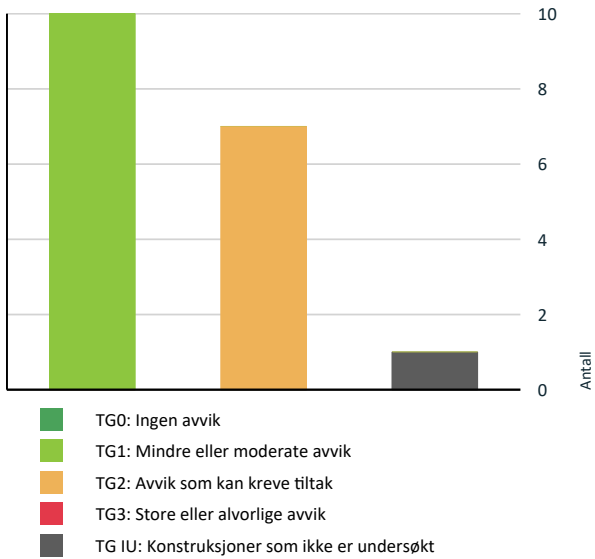
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Andre forutsetninger

Kun leiligheten er undersøkt. Utvendige arealer er ikke kontrollert og omtales ikke.
Alle rom var tomme ved befaring.
Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.
Eiendommen er ikke kontrollert for offentlige krav eller pålegg, og kommunens byggesaksarkiv er ikke gjennomgått.
Ved salg må kjøper informeres om at eldre bygninger er oppført etter datidens krav og byggeskikk, som ikke nødvendigvis samsvarer med dagens standard.
Alle bygningselementer har begrenset levetid, og alder, tilstand og utførelse avgjør tilstandsgrad.
Rapporten er utarbeidet iht. Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Opplysninger om årstall på bygningsdeler er gitt av eier.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
Ytterveggen der inngangsdøren i 1. etasje er plassert, er i denne rapporten definert som nordvendt.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

- KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1975

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt både utvendig og innvendig.
Det utvendige vedlikeholdet er sameiets ansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har vinduer med isolerglass.
Østfasaden har PVC-vinduer fra 2016.
Vinduer i stue og kjøkken er fra byggeåret, mens åpningsvinduet på kjøkkenet er fra 2001.

Har normal elde og slitasje iht. alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

TG 1 Dører

Ytterdør og balkongdør i tre, viser normal elde og slitasje i henhold til alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av dører, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med tredekke.

Har normal elde og slitasje iht. alder.

Underliggende konstruksjon er ikke inspisert grunnet manglende tilgang.



Innglasset balkong

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige gulv består av parkett og fliser.
Veggene er kledd med malte plater, og himlingen er utført i malt betong.

Overflatene har generell normal slitasje i henhold til alder.

Veggplatene har enkelte mindre merker etter skruer og spiker.
Dette er primært estetisk og har ingen vesentlig innvirkning på veggens funksjon eller konstruksjon, men det kan være behov for utbedring før maling eller tapetsering for å oppnå en jevn finish.



Vegg i stue

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong.

Det er kontrollert for skjevheter i to rom ved hjelp av laser.
Totalt avvik er målt med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.
Lokalt avvik er målt innenfor 2 meter i hvert rom.
Målingen er utført punktvis.

Rommene som er kontrollert er stue og soverom.
I stue er det målt totalt avvik på 15 mm og lokalt avvik på 9 mm innenfor 2 meter.
I gang er det målt totalt avvik på 7 mm og lokalt avvik på 5 mm innenfor 2 meter.

Målingene indikerer mindre skjevheter i gulvflatene.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte slette dører.

Har normal slitasje iht. alder.

Det anbefales jevnlig kontroll av hengsler og låsemekanismer, samt smøring ved behov for å sikre god funksjon og levetid.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom av eldre dato, eksakt alder er ukjent.

Tilstandsrapport



Bad/vaskerom

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er belagt med fliser og taket er malt betong.

Har normal slitasje iht. alder.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har delvis fall mot sluk.
Det er registrert flate partier med motfall under dusjkabinett og i retning mot badekar.

Målt høydeforskjell fra slukrist til flis ved dørterskel er 18 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Flere fliser har begrenset limdekning, og det er registrert motfall ved dusjkabinett og badekar

Årsak:

Utførelse

Konsekvensen av disse forholdene er økt fare for vannansamling på gulvet, med risiko for lekkasje til underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.
Bom under fliser kan føre til redusert levetid for gulvflaten og økt sannsynlighet for skader ved belastning.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ingen dokumentasjon på utførelse av membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Årsak:

Alder og manglende dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

Konsekvensen av forholdet er økt risiko for lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom, da membranens tilstand og funksjon ikke kan verifiseres.
Overskredet brukstid gir ytterligere usikkerhet om tetthet og beskyttelse mot vanninntrengning.
Selv om rommet er fullt brukbart per i dag, må det påregnes at badet bør renoveres i nær fremtid for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet mot vannskader.



Sluk under badekar



Sluk under badekar

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Har normal slitasje iht. alder

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Årsak:

Manglende etablering av tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Konsekvensen:

Økt risiko for høy luftfuktighet og kondens, som kan føre til mugg- og råteskader over tid.
Dette kan også påvirke inneklimaet negativt.



Manglende luftespalte under dør

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. innvendige vegger er av massiv spon og ikke inneholder hulrom.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Veggene på kjøkkenet består av malte plater, og himlingen er malt betong.
Gulvet er belagt med parkett.

Kjøkken fra 2007 med speilfronter og benkeplaten av laminat.
Det er registrert et lite skade på kanten av benkeplaten, har kun estetisk betydning.

Overflater og innredning har normal slitasje i henhold til alder.



Kjøkkenen



Liten skade benkeplate

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Årsak:

Ventilatoren er installert som en resirkuleringsløsning uten kanal til yttervegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

Konsekvensen er redusert effektivitet i fjerning av fukt og matos sammenlignet med avtrekk til det fri, noe som kan medføre høyere fuktbelastning i kjøkkenet og økt risiko for luktproblemer over tid.



Kjøkkenventilator

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran er montert i kjøkkenskap under kummen, er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen er økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid. Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.



Stoppekran i kjøkkenskap

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen er økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. Dette kan medføre kostnader og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i enkelte vinduer og i vegger.

TG 2 Varmtvannstank

VVS bereder à 2007 modell, ca. 150liter, montert i badet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Tilkoblingen er gjort via stikkontakt.

Årsak:

Avviket skyldes at berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Mangelfull tilkobling kan medføre økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare. Det kan også føre til redusert driftssikkerhet og behov for utbedring før videre bruk.



Bereder

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.

Sikringsskap montert i trappegang.
Hovedsikring 50 ampere, 10 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1975
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Tilstandsrapport

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 **Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.**



El-skap



El-skap

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

⚠ 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Årsak:

Ikke krav ved bygge tidspunkt og ikke utført måling.

Dette innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at boligen tilfredsstiller gjeldende krav til radonsikring. Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helseis risiko over tid, og fravær av måling reduserer sikkerheten for brukerne.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

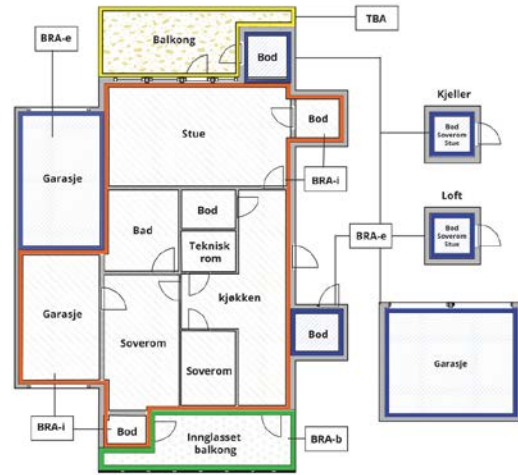
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 byggningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		4		4	
1 etasje	104		22	126	
SUM	104	4	22		
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Bod	
1 etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, 3 soverom, vindfang, garderobe, bod		Innglasset balkong

Kommentar
Det medfølger én parkeringsplass til én bil i felles parkeringskjeller.

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Asle Risholt	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Bratthenget 4
Hjemmelshaver
Grasåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/GRASÅSEN BORETTSLAG	954363813	H0101		Maceira Ellen Charlotte

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
134

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	14.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Bernhard Oldertreen Halvorsen jr.
Boligen	♦ Boligen selges som et dødsbo ♦ Selger har ikke kjennskap til eiendommen ♦ Boligen selges med fullmakt ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Bratthenget 4	
4846 ARENDAL	
4203-507/1418/0/0	

Fremtind



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?
♦ **Nei**
2. Tilleggscommentar
Usikker på Norgesstrøm - men tror ikke det.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Bratthenget 4, 4846 ARENDAL	
Dato for energimerking 17.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-271322
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 167023703
Gårdsnummer 507	Bruksnummer 1418
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101

A

B

C

D

E

F

G

Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 1975	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 104,0 m²	Oppvarmet bruksareal 104,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
191,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
184,57 kWh/m²

Totalt levert pr. år
19 195 kWh



Bratthenget 4, 4846 ARENDAL

Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Bratthenget 4, 4846 ARENDAL

Tiltak

Brokertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: 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 17: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

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 (boret) 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 (enkelpersoner) 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 inntilav 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 godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene .

(3) Nekte 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 . Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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 § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(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 karmar .

(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 §§ 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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6 . Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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 § 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 besluttet 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 framtrædende 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 Grasåsen borettslag. Det er kun parkeringsplasser i garasjehus øst 3. etg. som kan selges. Prisen for salg av garasje plass 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)

Grasåsen 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.

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 henses 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. Frostskafer 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



**Velkommen til
Grasåsen Borettslag**

**Rev.01.09.2019
Vaktmester og styret**

Innhold:

Litt om borettslag..... 3
 Hva er borettslag?.....3
 Daglig drift.....3
 Generalforsamling.....4
 Andelseiers rettigheter og plikter.....4
 Hva går husleien til?..... 5
Om Grasåsen Borettslag..... 5
 Beskrivelse av borettslaget..... 5
Vedlikehold..... 6
 Ytre vedlikehold.....6
 Innvendig vedlikehold..... 6
Avfallstømming..... 7
Dugnad..... 7
Framleie..... 8
Bilkjøring og parkering..... 8
Husdyrhold..... 8
Om leiligheten.....9
 Ventilasjon..... 9
 Elektriske installasjoner..... 9
 Sanitærutstyr..... 9
 Varmtvannsbereder..... 9
 Hovedstoppekran.....9
 Vannlåser/sluker/pakninger.....10
 Vaske- og oppvaskmaskiner..... 10
 Brannsikring..... 10
 Grilling..... 11
 TV..... 11
 Bredbånd/Internett.....11
 Parabolantenne..... 11
 Forsikring..... 11
 Knuste eller punkterte vinduer.....11
 Nøkler/Låser..... 11
 Garasje..... 12
 Felles ganger , trappehus m.fl..... 12
 Diverse informasjon..... 13

Litt om borettslag

Hva er borettslag?

For å rydde bort en del misforståelser som vanligvis hersker, vil vi forklare litt om hva borettslag er:

Den som har kjøpt leilighet i borettslag, er andelseier i borettslaget. Alle andelseiere i Grasåsen Borettslag eier bygningen og tomten som disse står på. Verken Arendal Boligbyggelag (heretter kalt ABBL) eller andre eier noe i borettslaget.

Medlemmer i ABBL har forkjøpsrett til leiligheter.

Daglig drift

Den daglige driften av borettslaget blir ivaretatt av et styre som velges av generalforsamlingen. Retningslinjer for driften av et borettslag er fastsatt i lov om borettslag, samt i borettslagets egne vedtekter og ordensregler.

Borettslaget har egen vaktmester – Jan Fredrik Steine. Han tar seg av vedlikehold av så vel bygninger som øvrig eiendom, og han forestår brøyting av snø utenom kommunale veier etc.

Han har ikke anledning til å påta seg beboernes vedlikeholdsplikter, men kan rådspørres og være til hjelp på andre måter. Han treffes på telefonen.

37 02 42 63 mellom kl. 11.30 og 12.00 (mandag til fredag)



Generalforsamling

Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet. Alle andelseiere oppfordres til å møte på generalforsamlingen. Det er her du får orientering om viktige saker som angår borettslaget, og du gis anledning til å si din mening og påvirke ditt nærmiljø.

Det avholdes ordinær generalforsamling en gang i året, på våren. Hver andelseier har en stemme. En andelseier har anledning til å gi fullmakt til en annen ved avstemming. Faste saker som blir behandlet på ordinær generalforsamling er:

- Konstituering av møte.
- Årsberetning.
- Godtgjørelse til styret.
- Forrige års regnskap, revisjonsberetning, og godtgjørelse til revisor.
- Valg av medlemmer til styret (medlemmer velges for 2 år, varamedlemmer for 1 år).
- Generalforsamlingen velger leder for styret.
- Valget gjøres etter innstilling fra valgkomité som ble valgt av forrige generalforsamling, eller etter benkeforslag.
- I tillegg blir det tatt opp saker som er meldt inn fra beboere, samt andre aktuelle saker.

Det kan i tillegg avholdes ekstraordinære generalforsamlinger ved behov.

Andelseiers rettigheter og plikter

Som andelseier har du rett og plikt til å inngå en leiekontrakt med borettslaget som er ubegrenset i tid. Du har også rett til å delta på generalforsamling, stemme ved valg og i andre saker som blir tatt opp. Når andre boliger i borettslaget er til salgs, har du forkjøpsrett, etter ansiennitetsprinsippet.

Som andelseier plikter du å betale husleie og å følge borettslagets vedtekter, samt å overholde husleiekontrakt og ordensregler.

Hva går husleien til?

Borettslagets fellesutgifter blir fordelt på andelseierne etter en fordelingsnøkkel basert på leilighetens størrelse. Dette er den såkalte husleien. Husleien går til dekning av fellesutgifter som renter og avdrag på lån, kommunale avgifter, forsikring av byggene, forretningsførsel, styrehonorarer, utgifter til vedlikehold, lønn til vaktmester, renhold av fellesrom, trappevask, hageanlegg, TV-avtale, akonto, strøm m.m.

Om Grasåsen Borettslag

Beskrivelse av borettslaget

Borettslaget består av 6 blokker som er bygd mellom 1973 og 1975. Blokkene heter Veslekroken 2a, 2b og 4a, med 3 innganger. Bratthenget 2a, 2b og 4, med 3 innganger. Bratthenget 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 og 23, med 9 innganger. (Også kaldt G-blokka). Bratthenget 25a og 25b, med 2 innganger. Bratthenget 27a og 27b, med 2 innganger. Bratthenget 29a og 29b, med 2 innganger.

Det er totalt 209 leiligheter i blokkene fordelt på

- 107 toroms leiligheter (48 m2)
- 36 treroms leiligheter (84 m2)
- 33 fireroms leiligheter (81 m2)
- 33 femroms leiligheter (94 m2)

I tillegg er det et felleslokale som kan benyttes av beboerne. Det ligger i underetasjen i Veslekroken 4A, med inngang fra den asfalterte plassen ved «Knerten». Her er det to soverom og bad og et rom med plass til ca 40 personer. Det er kjøkkenkrok og et ekstra rom (styrerrommet) som kan leies ut til beboere, evt. lånes ut til felles arrangement for de som bor i borettslaget. Mer opplysninger om dette finner du i Fane 9.

I "Knerten" er det lokale for verksted og kontor for vaktmester. På utsiden er det fellesareal med mulighet for festligheter som grilling og hygge. Her er også enkelte lekeapparater for barn. Ellers er det plassert ut benker og bord rundt på tomta for hygge og rekreasjon for beboerne. Det er også en flott skogspark med stier og fantastisk utsikt mot Galtesund. På

enden av Veslekroken er det en fin takterrasse (over garasjen til vaktmesteren) til fri avbenyttelse for alle som bor i borettslaget.

Området er pent beplantet og dette blir vedlikeholdt av beboerne og vaktmester.

Avfallsbodene er plassert strategisk og er merket for kildesortering. Bruk den som tilhører din inngang!

Garasjeanleggene ligger vis å vis Veslekroken og ved innkjørsel til Bratthenget, disse består av 4 plan. Borettslaget har garasjeplass til ca. 2/3 av boenhetene. For de som har garasjeplass, er nummeret på plassen registrert i leiekontrakten. I tillegg er det mulig å parkere på taket til garasjen ved Bratthenget og på gjesteparkeringen ved Veslekroken. Det er også korttidsparkeringsplasser andre steder på tomta.

Vedlikehold

Ytre Vedlikehold

Borettslaget har ansvar for det ytre vedlikehold av bygningene, garasjeanlegget, avfallsboder og fellesarealene. Dersom du oppdager noe som burde vært utbedret og som kommer inn under borettslagets ansvar, ber vi deg gi skriftlig beskjed. Skriftlig beskjed legges i den grønne postkassa på Knerten.

Som andelseier i borettslaget er du også medeier i fellesarealene, og det bør derfor være av egeninteresse å holde disse i orden.

Innvendig vedlikehold

Nye andelseiere ønsker ofte å foreta oppussing/modernisering. Søk gjerne råd hos vaktmester eller leder. Vær spesielt oppmerksom på at hvis gulvtepper ønskes byttet med hardere beleg, for eksempel parkett, må en ivareta behov for støydemping ("trinnplater"). Bruk fortrinnsvis fagfolk til arbeidene. Når kjøkken og/eller bad (våtrom) skal gjøres noe med, er det påkrevd at autoriserte utfører arbeidet.

Alt innvendig vedlikehold innenfor leilighetens fire vegger, inkludert ovner, innvendige dører, låser, nøkler, sanitærutstyr, varmtvannsbereder og elektrisk utstyr er andelseiers ansvar. Til innvendig vedlikehold regnes også all fornying av tapet, maling og gulvdekke. Andelseier har plikt til å holde leiligheten vedlike.

Ved ominnredning av leiligheten, spesielt ved endring av rørsystem eller elektrisk anlegg, skal dette søkes om til styret. Etter utført arbeid skal endringen dokumenteres i nye tegninger/skisser som skal sendes styret. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er lov å endre på bærende konstruksjoner.

Det er heller ikke lov å gjøre endringer på fasade (terrasse).

Snakk med naboene som kan bli sjenert av de arbeidene som skal utføres. Det kan være fornuftig å være hensynsfull. (Se §14 i ordensreglene).

Avfallstømming

I Arendal kommune kildesorteres avfall. Avfallet skal legges i riktige beholdere. Spesialavfall skal legges i de røde plastdunkene.

Større ting som hvite- og brunevarer, samt møbler, må beboere selv sørge for bortkjøring av. Vi minner om at utsalgssteder plikter å ta hvite- og brunevarer i retur.

Det skal IKKE settes noe form for avfall på utsiden av søppelbodene eller i fellesrom!

Dugnad

Hver vår, og ellers ved behov, avholdes dugnad. Da rydder vi fellesområder for rusk og rask, og andre små og større oppgaver utføres. Det blir plassert ut containere ved Knerten og ved 27a. Ved å gjøre disse arbeider på dugnad er vi med og bidrar til fellesskapet. Dessuten er det hyggelig med dugnad, du blir kjent med andre beboere, noe som er positivt for bomiljøet.

Vaktmester står for utdeling av oppgaver og redskaper som trengs. Det pleier å være godt oppmøte til dugnadene. Alle oppfordres til å møte.

Dugnaden avsluttes med noe godt å spise ved Knerten, som Styret står for.



Framleie

Dersom du ønsker å leie ut leiligheten din, må du sende skriftlig søknad, og styret må gi skriftlig godkjenning. Eget søknadsskjema og informasjon om framleie kan fås ved henvendelse til styreleder.

Bilkjøring og parkering

Regelverk for parkering håndheves av parkeringsetaten i Arendal kommune. Området utenfor blokkene er skiltregulert område. Brudd på parkeringsbestemmelsene medfører bot. Området patruljeres jevnlig.

Det er forbudt å parkere utenfor blokkene. Kun av og på lessing er tillatt. Dette er i hovedsak for å sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøyer og annen nyttetransport. Parkering skal kun skje ved anviste plasser.

Vis hensyn til beboerne som har soverom på inngangssiden, spesielt når det kjøres kveld og natt.

Husdyrhold

Det er ikke tillatt med husdyr i borettslaget.
(Iht. §:9 i ordensreglene.)

Om leiligheten

Ventilasjon

Når dører og vinduer er stengt, er ventilene og vifteanlegget den eneste muligheten leiligheten har for å "puste". Denne ventilasjonen er av avgjørende betydning for at inneklimaet skal fungere. Frisk luft må inn og vanndamp skal ut. Det er viktig at ventilene er åpne.

OBS! Ved skifte av vifte er det viktig at det installeres vifte som er kompatibel med ventilasjonsanlegget. Det skal IKKE installeres elektrisk kjøkkenvifte. (Ikke vifte med motor).

Elektriske installasjoner

Eventuelle endringer av det elektriske anlegget må kun utføres av autorisert installatør. Det er andelseiers ansvar at sikringsskap og innvendige installasjoner er i forskriftsmessig stand.

Sanitærutstyr

Ødelagt sanitærutstyr må erstattes av andelseier.

Varmtvannsbereder

Vedlikehold, eventuelt utskifting av varmtvannsbereder, er andelseiers ansvar.

Hovedstoppekran

Dersom det oppstår lekkasje stenges hovedstoppekranen omgående. Hovedstoppekranen er plassert i kjøkkenbenken. Sørg for at alle i husstanden vet hvor stoppekranen er.

Ved vannlekkasje: Gi øyeblikkelig beskjed til IF forsikring tlf. 02400 og rørlegger Halvorsen tlf. 37002600. Bruk evt. nummer til vaktmester på telefon 37 02 42 63 på dagtid. (07.0-15.00)

Vannlåser/sluker/pakninger

Vannlåser må tømmes med jevne mellomrom, slik at de ikke går tette. Sørg for å fylle vann i sluker hvis du merker kloakklukt. (Det kan være lurt å fylle litt matolje på toppen). Det er ikke til å unngå at pakninger i kraner blir slitt, eller at det legger seg rusk i silen. Sørg for å skifte pakninger ved behov og tøm silen med jevne mellomrom.

Fyll gjerne litt salmiakk eller lignende i avløpet for å løse opp fett som setter seg i rørene.

Vaske- og oppvaskmaskin

På grunn av fare for lekkasje bør ikke vaske- og oppvaskmaskiner forlates når disse er i gang. Hvis du reiser bort, bør kranene skrus igjen.

Brannsikring

Det må utvises særlig forsiktighet med tanke på brann. I hver leilighet skal det være et brannsløkningsapparat og en røykvarsler. Dette er borettslagets eiendom og må ikke fjernes. Utstyret må holdes i orden og være plassert på et hensiktsmessig sted i leiligheten. Batteri i røykvarsler skal skiftes ut årlig. Dette leveres i postkassene av borettslaget og skal skiftes 1. desember hvert år. Slokkeapparatet kontrolleres ved å se om manometerpilen står på grønt felt. Dette bør sjekkes hver mnd. En til to ganger pr. år skal apparatet vendes opp ned for å hindre at pulveret klumper seg. Hvis pulverapparatet er ubrukelig, skal vaktmester kontaktes.

Rømningsveier på veranda må holdes frie! Det skal ikke plasseres møbler eller annet foran rømningslukene.

Se branninstruks på egen side.

Grilling

Grilling er tillatt på verandaene, men det er ikke tillat å bruke engangsgrill eller koksgrill, kun gass og elektrisk. Det henstilles til å bruke grillplassen ved Knerten.

TV

Borettslaget har felles avtale om leveranse av TV-signaler. Grunnpakke er inkludert i husleien i borettslaget. Andelseier kan selv utvide denne pakken, bestille filmer eller andre tjenester for egen regning. Ved flytting må avtale om TV-leveranse ikke sies opp. GET tlf. 21545454

Bredbånd/Internett

Borettslaget har installert fibernett til alle leiligheter. Fibernett leverer TV-, Internett og Telefoni i samme kabel. Internett og telefonitjenester må bestilles utenom fellesavtale med borettslaget. GET tlf. 21545454.

Parabolantenne

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne i borettslaget.

Forsikring

Borettslaget har tegnet de forsikringer som er anbefalt fra Norges Boligbyggelag. Dette gjelder ansvars- og boligforsikring. Beboere må selv sørge for innbo- og løseforsikring. NBBL har gunstige forsikringer.

Knuste eller punkterte vinduer

Knuste eller punkterte vinduer dekkes av borettslaget. Andelseier må varsle styret eller vaktmester om skaden. Vaktmester bestiller utbedring. Hvis skaden skyldes andelseiers uaktsomhet, må skaden betales av denne.

Nøkler/Låser

Nye nøkler til hoveddør bestilles fra ABBL.

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av låser til egen leilighet/boder. Konferer med vaktmester. Smøring av låsene med jevne mellomrom er nødvendig. PS! Spesial smøremiddel til låssylidere.

Har du mistet nøkkel til leiligheten eller låst deg ute må du kontakte brannvakta om hjelp. (Mellom kl.15.00 og 07.00 samt helgene.) Dette må hver enkel bekoste selv. I arbeidstiden hverdager kan vaktmester kontaktes.

Garasje

Andelseier som har garasjeplass, er ansvarlig for å holde garasjeplassen ryddig. Plassen skal ikke brukes som oppbevaringsplass. Du må sørge for at garasjeporten lukkes når du forlater garasjen. For å unngå unødvendig slitasje på garasjeporten, bruk døren når du går inn og ut av garasjen. Dørene til garasjen skal til enhver tid være låst.

Kjøretøyer og annet som lekker olje, drivstoff og lignende kan IKKE stå i garasjene da disse stoffene/kjemikaliene løser opp og ødelegger dekke.

Nøkler til garasje kjøpes fra ABBL. Ved tap av nøkkel/portåpner må andelseier bekoste denne. I verste fall kan tap av nøkkel medføre at sylinder må skiftes og nøkler til alle på planet må fornyes.



Felles ganger og trappehus m.fl..

I trappehus og ganger skal det ikke plasseres pyntegjenstander og annet på gulvene eller monteres opp

hyller og utstikkende lamper med mer på veggene. Det skal heller ikke settes møbler, avfall, byggvarer og lignende i disse. Ikke en gang for kortere perioder. Dette for å hindre evt. farer ved rømming ved en fare situasjon.

Også vasking og rengjøring av ganger og trapper er hindret av dette.

Dette gjelder også i tilfluktsrommene og kjellerne med boder. Her skal heller ikke plasseres gjenstander i rømnings veiene. Personlige eiendeler skal plasseres i egen bod.

Diverse informasjon.

Postkasse for post til styret og vaktmester: Grønn kasse som henger på Knerten. ("Vaktmesterbua").

Diverse rabattordninger gjennom medlemskap i ABBL, kunngjøres gjennom magasinet Bomagasinet.

Styret håper på et godt samarbeid mellom andelseiere og styret fremover. Det er opp til oss alle å skape et godt bomiljø. Leder vil gjerne ha henvendelser, forespørsler, søknader og lignende skriftlig slik at de ikke går i glemmeboken.



Grasåsen 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
Grasåsen Borettslag.



Innkalling til ordinær generalforsamling i
Grasåsen 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.

Grasåsen 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 Grasåsen Borettslag for året 2025/26

Grasåsen 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 rettvise 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

Grasåsen borettslag har 10 delegater til generalforsamlingen i Arendal Boligbyggelag.

Alle med stemmerett. Styremedlemmene og varamedlemmene ble valgt til å representere

Grasåsen 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 Grasåsen borettslag arrangert av ABBL.

Alt handlet om Brannvern og Helse - Miljø - Sikkerhet

I mai 2025 ble det holdt et brannvernkurs her i Grasåsen. ABBL hadde regien og gjennomføringen, mens Grasåsen 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 Grasåsen 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 Grasåsen 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
Arsresultat	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 Grasåsen 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

Balanserapport klient 1001 Grasåsen Borettslag

	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

Grasåsen 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 tillegg 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 Ulykkesforsikring	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
Arets resultat	3 095 006	-35 431
Tilbakeføring avskrivninger	85 600	85 600
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 000 000	1 000 000
B. Arets 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
Arets 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
Arets tilgang :	0	0	0	0
Arets 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
Arets 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

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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)

Cedra Norge AS
Registrert i Foretaksregisteret
Medlem av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 935 416 779

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.

Grasåsen 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

VIKTIG INFORMASJON TIL BEBOERE I GRASÅSEN BORETTSLAG

Telia ønsker å oppgradere utstyret i alle boenhetene i Grasåsen borettslag til dagens standard. Det er Nedig som vil gjennomføre jobben på vegne av Telia. Det vil skje på følgende måte:

- Nedig begynner å ta kontakt denne uken, og starter jobben mandag 23.03. og fortsette etter påske.
- Hver og en av dere vil bli kontaktet av Nedig, fortrinnsvis på SMS, med avtale om tidspunkt for utskifting av utstyr. Den må dere svare på.
- Nedig **må** inn i alle leilighetene. Hvis dere ikke er hjemme er det fint om vaktmesteren kan låse inn teknikeren slik at utstyret blir skiftet.
- De skal bytte den hvite boksen på veggen (routeren) og dere får tilbud om ny svart boks til TVen. Dere velger selv om dere vil beholde den svarte boksen dere har, men hvis du har en gammel GETboks må den byttes.
- Utstyret blir koblet opp slik at alt er klart til bruk når teknikeren går.
- Dere må spørre om alt dere lurer på med TV eller internett mens de er hos dere.
- Dette gir **ingen økte utgifter** for dere.
- Det er viktig at vi får byttet de hvite boksene i alle leilighetene slik at det er likt utstyr i alle leilighetene.

Styret håper dere som beboere blir fornøyd med dette, og at Nedig blir tatt like godt i mot som dere pleier å gjøre med alle som må inn å ordne noe hos dere.

Hilsen

Styret i Grasåsen borettslag.

Grasåsen Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

Tidspunkt: Mandag 07.04.2025 kl. 18:00
Sted: Filadelfia

Hilsen styret i
Grasåsen Borettslag.



FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Grasåsen Borettslag mandag 07.04.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV LEIL. NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret forslår styreleder Bodil Pihlfeldt Haugen som møteleder.

Forslag til vedtak: Styreleder Bodil Pihlfeldt Haugen foreslås som møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Styret forslår Carl Vidar Egeland som sekretær.

Forslag til vedtak: Carl Vidar Egeland foreslås som sekretær.

1.3 Valg av protokollvitne

Det skal velges en person til å signere protokollen sammen med styreleder. Personen velges blant de fremmøtte andelseiere.

1.4 Valg av tellekrops

Forslag til vedtak: Som tellekorps foreslås: Arne-Helge Helgesen og Jan Egil Josephsen

1.5 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.6 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.7 Godkjenning av saksliste

Forslag til vedtak: Sakslista godkjennes.

2. Årsmelding 2024

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

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

4. Godtgjørelse til styret

Innkommet sak fra Erik Knudsen

For å få ned fellesutgifter mener jeg det er viktig at styret har en nøktern godtgjørelse på to tredjedeler av det den er i dag, dette mener jeg er viktig for å få til reduksjon av fellesutgifter nå som renter på borettslaget lån er usikkert.

Forslag til vedtak:

Reduksjon av styrets godtgjørelse.

Valgkomiteen fikk oversendt denne saken fra styret, da det er valgkomiteen som fastsetter styrehonorar.

Valgkomitéens innstilling

Styrehonoraret var på til sammen i 2024 på kr 190 000,-, dersom man skal redusere godtgjørelsen ned til to tredjedeler vil besparelsen bli på kr 63 333,- pr år for borettslaget. Og deler man dette på 209 leiligheter og 12 måneder vil dette bli en reduksjon pr boenhet på ca kr 25,- i måneden. Valgkomiteen mener at dette er en så liten sum, at dette ikke vil utgjøre noe på fellesutgiftene, slik at de vil bli redusert. Honoraret til styret har dessuten vært uendret siden 2016, bortsett fra nest leder som ble økt i 2023 fra 15 000,- til 35 000,- og møtehonoraret økte i 2024 fra kr 500,- til kr 600,- Valgkomiteen har også forhørt seg med noen andre borettslag i Arendal og Grasåsen borettslag har en lav utgift på styrehonorar pr beboer i forhold til noen av de andre borettslagene.

Forslag til vedtak:

Styreleder honoreres med kr 95 000,- pr år
Nestleder honoreres med kr 35 000,- pr år
Sekretær honoreres med kr 35 000,- pr år

Mer enn 10 møter i året godgjøres disse med kr 600,- pr ekstra møte.
Andre styremedlemmer og valgkomiteen honoreres med kr 600,- pr avholdt møte.

5. Valg til styret

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

Styreleder, Bodil Pihlfeldt Haugen
Styremedlem, Jan Egil Josephsen
Styremedlem, Egil Fredli
Styremedlem, Amborg Østerholt
Styremedlem, Arne Helge Helgesen
Varamedlem, Åse Brit Nilsen
Varamedlem, Øystein Bråstad
Varamedlem, Erik Laukvik
Varamedlem, Marit Zaar

Valgkomitéen har bestått av Aslaug Fidje Risholt, Ivar Holtane og Vera Romfong.

Egil Fredli, Arne Helge Helgesen og Åse Brit Nilsen er på valg.

5.1 Valg av styremedlemmer for to år

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås: Egil Fredli, Veslekroken 2B. Velges for 2 år
Som styremedlem for to år foreslås: Åse Brit Nilsen, Bratthenget 25B, Velges for 2 år

5.2 Valg av varamedlemmer for to år

Forslag til vedtak: Som varamedlem for to år foreslås:

1. vara Ottar Tveit Bratthenget 11
2. vara Marit Zaar Bratthenget 29B
3. vara Erik Laukvik Bratthenget 19
4. vara Øystein Bråstad Veslekroken 2A
5. vara Aslaug Fidje Risholt Bratthenget 25A

5.3 Valg av valgkomité. Velges for 2 år

Valgkomitéen består av 3 faste medlemmer og 1 varamedlem. Valgkomitéen velges for 2 år . De velger selv leder.

Forslag til vedtak:

Til valgkomité for 2 år foreslås:
Roar Frich Vangdal Bratthenget 25A
Elisabeth Rummelhoff Bratthenget 29B
Rune Meyer Bratthenget 25B

Som vara foreslås:
Helge Robert Josephsen Bratthenget 17

5.4 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Det er tradisjon for at styrets medlemmer og varamedlemmer møter på Generalforsamlingen i Arendal boligbyggelag 02.06.2025

Forslag til vedtak:

Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling foreslås:

Styrets faste medlemmer og varamedlemmer.

6. Parkering på grusplassen

Innsendt av Rune Meyer, Bratthenget 25B, 4846 Arendal

På venstre side står der «parkering forbudt» .Dette er jo bare tull. Hvorfor er står det skiltet der? Det er jo allmenn kjent som en bobilparkering. Dette burde jo i hvertfall ikke være lov!!!! Det er et felles areale, som skulle kunne brukes til parkering for alle. Jeg har parkert der flere ganger – og så har andre gjort det samme!! Enten er det lov – eller ikke lov å parkere der. Om det ikke er lov, må jo parkering der straffes. Eller være en vanlig parkering for beboernes biler – og ikke bobiler / campingvogner.

Forslag til vedtak: Hele grusplassen blir til felles parkering for alle, uten oppmerkede plasser. Plassene til venstre er da inkludert i dette. Bobiler / campingvogner skal ikke ha noen fortrinnsrett. De kan parkere på lik linje med alle andre. På denne måten blir alle behandlet likt.

Styrets innstilling: Parkeringen på grusbanen har vært tema i mange år. Det ble etablert 4 ladeplasser for el-biler primært beregnet for gjester i borettslaget. Det har også kommet henvendelser fra de med bobiler om å få en plass der de kunne stå med sine biler. De har tidligere stått rundt i området, og tar stor plass på de vanlige plassene. Det ble satt av et område til venstre for innkjøringen til grusplassen.

Styret ser behov for å skilte om parkeringen ved grusbanen.

Styrets forslag til vedtak:
Parkeringsarealene opprettholdes slik de er i dag. Styret sammen med vaktmesteren ser på skiltingen på grusbanen.

7. Antall parkeringsplasser innendørs per andelseier.

Historikk

Da parkeringshusene ble bygget på 1970 tallet var det 2 etasjer i garasjehus øst og 1 etasje i garasjehus vest. Disse plassene ble tildelt til beboere i fem og fireroms leilighetene samt ZikZak blokka. Disse skulle følge leilighetene ved senere bytter av andelseiere. Sener ble garasjehus øst bygget på med en etasje (i det videre omtalt som 3. etasje). Her ble det åpnet for at andelseiere i Grasåsen borettslag kunne kjøpe disse når noen blir ledige. Prisen ble sagt til kr. 40.000 per plass. Senere har generalforsamlingen i borettslaget hevet denne summen til kr. 60.000. Plassene i 3. etasje kan fortsatt selges til andre andelseiere i Grasåsen borettslag.

Hvordan er det nå?

Siden 1970 tallet har mye endret seg i bilparken på Grasåsen, og det er behov for flere parkeringsplasser, og det er flere som ønsker å ha bilen i garasje. Det er flere andelseiere som ikke disponerer egen bil. Mange av disse ønsker å leie ut sine parkeringsplasser. Flere beboere har også to eller flere biler, og ønsker flere faste plasser.

Faste parkeringsplasser ute.

Fra januar 2025 har styret vedtatt å leie ut 18 av plassene på garasjetaket på garasjehus vest. Grunnen til dette er at flere skal få mulighet til å ha en plass til sin bil når de kommer hjem.

Parkeringsplasser inne i garasjehusene.

Ved en gjennomgang av parkeringslistene ser styret at det er noen som eier to plasser og noen leier opptil to plasser i tillegg til den de eier selv. Styret ønsker å gjøre noe med dette. Vi får stadig henvendelse fra noen som ønsker å leie eller kjøpe plasser. Vi ønsker at flere skal få muligheten til en innendørs plass, og at ikke noen disponerer mange plasser.

Hvordan tenker styret at dette kan løses?

Styret foreslår at ingen andelseier kan eie mer enn en plass, og ingen kan disponere med enn to plasser i parkeringsanleggene.

Hva så med de som eier mer enn en plass og leier mer enn en plass?

For de som eier to plasser i garasjehusene, fortrinnsvis 3. etasje, vil styret foreslå at når leiligheten skal selges kjøper styret den ene garasjeplassen for videresalg til en annen beboer, og den andre plassen følger leiligheten.

De som leier mer enn en plass i tillegg til den de eier, eller leier to plasser, frigir den siste plassen til beboere uten p-plass innendørs.

Hvordan får vi kontroll på dette, og hvem selger og leier ut plasser?

De som har plasser i 3. etasje for salg tar kontakt med vaktmesteren. Det samme gjelder de som ønsker å kjøpe. Her kan du stå på venteliste.

Det vil også gjelde for de som ønsker å leie ut sin plass. Avtaler gjøres mellom de enkelte beboerne, men vaktmesteren holder orden på listene, og formidler kontakt. Det utarbeides enkle kontrakter ved kjøp og leie.

Forslag til vedtak: §12 . Parkeringsplass i garasjeanlegg .

Parkeringsplassene i garasjehuset vest og øst 1. og 2. etasje skal følge leilighetene og kan ikke selges til andre beboere i Grasåsen 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.

Årsmelding for Grasåsen Borettslag for året 2024

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Bodil Pihlfeldt Haugen, Veslekroken 4 A
Styremedlem, Jan Egil Josephsen, Veslekroken 2 B
Styremedlem, Egil Fredli, Veslekroken 2 B
Styremedlem, Amborg Østerholt, Bratthenget 7
Styremedlem, Arne Helge Helgesen, Bratthenget 2 A
Varamedlem, Åse Brit Nilsen, Bratthenget 25 A
Varamedlem, Øystein Bråstad, Veslekroken 2 A
Varamedlem, Erik Laukvik, Bratthenget 19
Varamedlem, Marit Zaar, Bratthenget 29 B

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Revisjon: PWC

Årsregnskapet:

Boligselskapets årsresultat er endret fra minus kr 161.142,- i 2023 til minus kr 35.431,- i 2024
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 2.574.765,- som fremgår av note 1 til årsregnskapet

Generalforsamlingen i Arendal Boligbyggelag våren 2025:

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

Styrets arbeid i perioden:

Styret har fem faste representanter. 1 styreleder og 4 styremedlemmer. Av disse er det 2 kvinner og 3 menn. Varamedlemmer i denne perioden har bestått av 2 kvinner og 2 menn.
1. vara har møtt fast på styremøtene uten stemmerett.

Det har vært avholdt 10 ordinære styremøter, 3 ekstraordinære styremøter og noen arbeidsmøter. Det har blitt behandlet 84 saker i løpet av 2024/25

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

Alt handlet om Brannvern og Helse - Miljø - Sikkerhet

Noen saker styret har jobbet med i perioden 2024-2025

Høsten 2023 ble det påbegynt et større vedlikeholdsarbeid på fasadene, noen vinduer og verandaene. Årsaken til dette er at det ble oppdaget noen lekkasjer. For å være i forkant av flere problemer valgte styret å gjøre dette arbeidet grundig. Arbeidet vil pågå utover i 2024 og i begynnelsen av 2025. BoligPartner har nå gjort seg ferdig, og styret er godt fornøyd med sluttresultatet.

Styret har også etablert faste parkeringsplasser på taket til garasjehuset vest.

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.

Sosiale treff

Det har blitt gjennomført noen sosiale treff i felleslokalene dette året. Blant annet kaffetreff, strikketreff og kristne møter. I tillegg ble det invitert til "julemarked" fra beboere her i Grasåsen borettslag med egenproduserte produkter til salgs.

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.

Utearealer til felles hygge

I borettslagets uteområde er det mange fine uteplasser til fri adgang for alle beboere.

Det er også satt opp en bålpanne og en grill ved lekeplassen. Lekeplassen har blitt pusset opp og er nå klar igjen for lek og moro.

Utleie av felleslokalene

Det har vært 7 utleier av soverommene i felleslokalene. Til sammen 16 døgn. Det var også 3 utleier av fellesrommet og styrerommet til andre arrangementer.

Lokalene har også blitt brukt av en beboer i omtrent tre måneder. Begrunnelse for dette langtidsoppholdet er at beboer fikk en stor vannlekkasje i sin leilighet.

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.

Styret i Grasåsen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024				
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		14 285 548	13 011 521	14 155 716
Innbetaling til fellesvask		388 740	349 030	388 740
Andre driftsinntekter	2	1 692 628	1 664 415	1 641 576
Sum inntekter		16 366 916	15 024 966	16 186 032
Driftskostnader				
Lønnskostnader	3	1 064 353	997 601	975 835
Revisjonshonorar	4	24 375	23 125	25 000
Årskontigent boligbyggelag		79 420	62 700	62 700
Avskrivninger	5	85 600	217 671	85 600
Forretningsførerhonorar bbl		496 680	484 566	496 677
Kommunale avgifter		3 851 192	3 391 928	3 610 000
TV og Internett		1 164 464	1 175 232	1 183 776
Forsikring		734 274	668 049	770 000
Vaktmestertjenester abbl		0	0	10 000
Vedlikehold	6	3 502 541	3 113 121	1 388 204
Elektrisk energi		421 287	516 541	600 000
Andre driftskostnader	7	868 585	729 769	828 240
Sum driftskostnader		12 292 771	11 380 303	10 036 032
Driftsresultat		4 074 144	3 644 664	6 150 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		108 831	103 275	90 000
Rentekostnad		4 218 406	3 909 081	4 240 000
Avdrag		0	0	2 000 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		4 109 575	3 805 805	6 150 000
Arsresultat		-35 431	-161 142	0
Overført opptjent egenkapital		-35 431	-161 142	0
Sum disponert		-35 431	-161 142	0

Balanse			
	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8	1 378 281	1 378 281
Bygninger	8	114 907 120	114 907 120
Garasjer	8	1 968 000	1 968 000
Andre driftsmidler	5	256 800	342 400
Sum anleggsmidler		118 510 200	118 595 800
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		124 864	108 598
Andre fordringer		1 120 298	1 204 283
Innestående på driftskonto		3 002 678	2 676 171
Sum omløpsmidler		4 247 839	3 989 052
SUM EIENDELER		122 758 040	122 584 852

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	9	20 900	20 900
Opptjent egenkapital	10	19 315 465	19 350 896
Sum egenkapital		19 336 365	19 371 796
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	95 000 000	94 000 000
Borettsinnskudd	12	4 780 600	4 780 600
Garasjeinnskudd	13	1 968 000	1 968 000
Sum langsiktig gjeld		101 748 600	100 748 600
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 780	0
Leverandørgjeld		938 263	1 636 274
Skyldig off. avgifter		38 972	47 034
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		102 430	86 979
Annen kortsiktig gjeld		587 630	694 170
Sum kortsiktig gjeld		1 673 075	2 464 456
Sum gjeld		103 421 675	103 213 056
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		122 758 040	122 584 852
Pantestillelser	14	99 780 600	98 780 600

Grasåsen Borettslag

Arendal, 7. mars 2025

Bodil Pihlfeldt Haugen Styreleder	Arne Helge Helgesen Styremedlem	Amborg Østerholt Styremedlem
Jan Egil Josephsen Styremedlem	Egil Fredli Styremedlem	

Noter Grasåsen Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

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

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

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	1 524 596	3 468 066
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-35 431	-161 142
Tilbakeføring avskrivinger	85 600	217 671
Opptak langsiktig gjeld	33 500 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-2 000 000	-2 000 000
Innfrielse langsiktig gjeld	-30 500 000	0
B. Periodens endringer disponible midler	1 050 169	-1 943 471
C. Disponible midler	2 574 765	1 524 596
Omløpsmidler	4 247 839	3 989 052
- Kortsiktig gjeld	1 673 075	2 464 456
Disponible midler	2 574 765	1 524 596

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3601 Leieinntekter p-plasser	339 000	335 800
3609 Andre inntekter	29 319	93 079
3616 Innbetalt for tv/internett	1 223 904	1 173 117
3621 Innbetalt for strøm EI-Bil forbruk	57 513	21 177
3690 Andre leieinntekter	42 892	41 242
Sum	1 692 628	1 664 415

Note 3 - Lønnskostnader

	2024	2023
5100 Lønn til ansatte	451 634	443 401
5101 Overtid	91 788	37 395
5111 Periodiesert lønn	-20 495	-19 479
5120 Ekstrahjelp	84 825	125 800
5150 Opptjente feriepenger	89 773	76 231
5250 Kollektiv ulykkesforsikring	44 629	31 048
5295 Motpostkonto til kollektiv ulykkesforsikring	-44 629	-31 048
5300 Styrehonorar	190 800	189 200
5302 Gavekort utbetalt som styrehonorar	0	2 500
5310 Kjøregodtgjørelse skattepliktig	2 054	1 540
5400 Arbeidsgiveravgift	122 068	116 802
5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger	12 658	10 749
5422 Pensjonspremie til pensjonsord	49 499	31 358
5423 Innbet pensjonspr.	-10 250	-9 898
5800 Refusjon sykepenger	0	-7 998
Sum	1 064 353	997 601

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 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	24 375	23 125
Sum	24 375	23 125

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Anleggsmidler

	Traktor 2018	Totalt
Anskaffet år:	10 år	
Antatt levetid i år:	10 år	
Kostpris 01.01	856 000	856 000
+ Nyanskaffet i året		
- Salg / utrangering av anskaffelseskost		0
Kostpris 31.12	856 000	856 000
Samlede avskrivninger pr. 01.01	513 600	513 600
+ Avskrivninger i år	85 600	85 600
- Avgang samlede avskrivninger på anskaffelseskost		0
Samlede avskrivninger pr. 31.12	599 200	599 200
Bokført verdi pr. 31.12	00	256 800

Note 6 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Forsikringsskader	0	40 000
6601 Vedlikehold Bygg	387 235	604 246
6602 Vedlikehold Elektro	101 027	258 901
6603 Vedlikehold Rør	31 963	16 179
6604 Vedlikehold Utvendig	137 599	182 345
6606 Vedlikehold Garasjer	73 131	60 237
6611 Per. vedlikehold Bygg	2 743 009	1 172 135
6616 Per. vedlikehold Garasjer	0	768 921
6622 Vaktmester Grasåsen	21 077	10 157
6650 Lovpålagt HMS	7 500	0
Sum	3 502 541	3 113 121

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

Note 7 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	407 932	380 158
6390 Anticimex, Container	142 119	99 054
6619 Andre driftskostnader	64 093	51 230
6620 Snørydding	87 461	91 219
6621 Alarmkostnader	80 811	37 548
6900 Telekommunikasjon	35 383	27 551
7100 Bilgodtgjørelse, oppgaveplikti	5 953	6 112
7120 Utlegg fra lønn	192	457
7470 Teknisk support ABBL	2 500	2 500
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	27 986	19 416
7720 Generalforsamling	4 807	5 000
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	7 624	9 165
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	1 725	360
Sum	868 585	729 769

Note 8 - Tomt/bygning

	Garasje plasser	Tomt	Bygninger	Totalt
Kostpris 01.01	1 968 000	1 378 281	114 907 120	118 253 401
Påkostninger				
Bokført verdi 31.12	1 968 000	1 378 281	114 907 120	118 253 401

Styret mener at det utførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningen.
Det er derfor ikke foretatt avskrivninger av bygg.

Note 9 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 209 andeler à kr. 100,-.

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	19 350 896	19 512 038
Grunnkapital	20 900	20 900
Årets resultat	-35 431	-161 142
Sum egenkapital 31.12	19 336 365	19 371 796

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Handelsbanken Eiendomskreditt	Nordea Bank Norge ASA
Formål:	Refinansiering og opplåning til vedlikehold	Rehabilitering fasader, bla. bytte vinduer og etterisolere	
Lånenummer:	60308121707	94957040874	67143200955
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2024	2016	2015
Rentesats:	5.70 %	5.80 %	3.81 %
Betingelser:	Flytende rente	Avdragsfritt frem til 30.03.2025. Flytende rente	Renteswap 2,56 + 1,25 i fast margin renteswap utgår 02.04.2025
Beregnet innfridd:	30.06.2026	22.04.2024	04.04.2055
Opprinnelig lånebeløp:	33 500 000	30 500 000	79 900 000
Lånesaldo 01.01:	0	30 500 000	63 500 000
Avdrag i perioden:	0	30 500 000	2 000 000
Opptak i perioden:	33 500 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	33 500 000	0	61 500 000

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	360 298	11 889 834
	69	343 635	23 710 815
	107	242 050	25 899 350
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 60308121707 har første avdrag 30.03.2025 med kr 6 596	33	196 260	13
	69	187 184	12
	107	131 848	9
Totalt lån kr 95.000.000,- Renteswapen utgår 02.04.2025. Forpliktelsen med renteswapen utgjør pr 31.12.24 kr. 660.647,-			

Note 12 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Garasjeinnskudd

Garasjeinnskuddet er innskudd fra andelseierne for leierett til garasjer.

Note 14 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 99 780 600,- sikret ved pant. Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 118.253.401,-

Resultat og balanse med noter for Grasåsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grasåsen Borettslag		
Styreleder	Bodil Pihlfeldt Haugen (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Amborg Østerholt (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Arne Helge Helgesen (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Jan Egil Josephsen (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Egil Fredli (sign.)	09.03.2025



Til generalforsamlingen i Grasåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grasåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Arendal, 7. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Aarli, Torbjørn	BANKID	2025-03-14 12:42



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



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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Grasåsen Borettslag mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Filadelfia.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret forslår styreleder Bodil Pihlfeldt Haugen som møteleder.

Vedtak:

Som møteleder velges Bodil Pihlfeldt Haugen.

1.2 Valg av sekretær

Styret forslår Carl Vidar Egeland som sekretær.

Vedtak:

Som sekretær velges Carl Vidar Egeland

1.3 Valg av protokollvitne

Det skal velges en person til å signere protokollen sammen med styreleder. Personen velges blant de fremmøtte andelseiere.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Else Lange Omdal. Enstemmig vedtatt.

1.4 Valg av tellekrops

Vedtak:

Som tellekorps ble Arne-Helge Helgesen og Jan Egil Josephsen enstemmig valgt.

1.5 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

50 andelseiere møtte og 5 fullmakter ble levert.

1.6 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.7 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Vedtak:

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

4. Godtgjørelse til styret

Innkommet sak fra Erik Knudsen

For å få ned fellesutgifter mener jeg det er viktig at styret har en nøktern godtgjørelse på to tredjedeler av det den er i dag, dette mener jeg er viktig for å få til reduksjon av fellesutgifter nå som renter på borettslaget lån er usikkert.

Forslag til vedtak:

Reduksjon av styrets godtgjørelse.

Valgkomiteen fikk oversendt denne saken fra styret, da det er valgkomiteen som fastsetter styrehonorar.

Valgkomitéens innstilling

Styrehonoraret var på til sammen i 2024 på kr 190 000,-, dersom man skal redusere godtgjørelsen ned til to tredjedeler vil besparelsen bli på kr 63 333,- pr år for borettslaget. Og deler man dette på 209 leiligheter og 12 måneder vil dette bli en reduksjon pr boenhet på ca kr 25,- i måneden. Valgkomiteen mener at dette er en så liten sum, at dette ikke vil utgjøre noe på fellesutgiftene, slik at de vil bli redusert. Honoraret til styret har dessuten vært uendret siden 2016, bortsett fra nest leder som ble økt i 2023 fra 15 000,- til 35 000,- og møtehonoraret økte i 2024 fra kr 500,- til kr 600,- Valgkomiteen har også forhørt seg med noen andre borettslag i Arendal og Grasåsen borettslag har en lav utgift på styrehonorar pr beboer i forhold til noen av de andre borettslagene.

Vedtak:

Følgende forslag ble enstemmig vedtatt:

Styreleder honoreres med kr 95 000,- pr år
Nestleder honoreres med kr 35 000,- pr år
Sekretær honoreres med kr 35 000,- pr år

Mer enn 10 møter i året godgjøres disse med kr 600,- pr ekstra møte.
Andre styremedlemmer og valgkomiteen honoreres med kr 600,- pr avholdt møte.

5. Valg til styret

5.1 Valg av styremedlemmer for to år

Vedtak:

Som styremedlem for to år velges Egil Fredli og Åse Brit Nilsen. Begge ble enstemmig valgt.

5.2 Valg av varamedlemmer for to år

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble enstemmig valgt for 2 år:

- 1. vara Ottar Tveit Bratthenget 11
- 2. vara Marit Zaar Bratthenget 29B
- 3. vara Erik Laukvik Bratthenget 19
- 4. vara Øystein Bråstad Veslekroken 2A
- 5. vara Aslaug Fidje Risholt Bratthenget 25A

5.3 Valg av valgkomité. Velges for 2 år

Valgkomitéen består av 3 faste medlemmer og 1 varamedlem. Valgkomitéen velges for 2 år . De velger selv leder.

Vedtak:

Følgende valgkomite ble enstemmig valgt for 2 år:

- Roar Frich Vangdal Bratthenget 25A
- Elisabeth Rummelhoff Bratthenget 29B
- Rune Meyer Bratthenget 25B

Som vara foreslås:

Helge Robert Josephsen Bratthenget 17

5.4 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Det er tradisjon for at styrets medlemmer og varamedlemmer møter på Generalforsamlingen i Arendal boligbyggelag 02.06.2025

Vedtak:

Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling velges styrets medlemmer og varamedlemmer. Enstemmig valgt.

6. Parkering på grusplassen

Parkeringen på grusbanen har vært tema i mange år. Det ble etablert 4 ladeplasser for el-biler primært beregnet for gjester i borettslaget. Det har også kommet henvendelser fra de med bobiler om å få en plass der de kunne stå med sine biler. De har tidligere stått rundt i området, og tar stor plass på de vanlige plassene. Det ble satt av et område til venstre for innkjøringen til grusplassen.

Dette arealet bruket vaktmesteren som Depo for grus som blir kjøpt inn. Det er ikke noe tema å legge denne grusen andre steder da det hadde blitt brøytet vekk om vinteren.

Vedtak:

Styrets forslag om at parkeringsarealene opprettholdes slik de er i dag. Styret sammen med vaktmesteren ser på skiltingen på grusbanen ble vedtatt mot 2 stemmer.

7. Antall parkeringsplasser innendørs per andelseier.

Historikk

Da parkeringshusene ble bygget på 1970 tallet var det 2 etasjer i garasjehus øst og 1 etasje i garasjehus vest. Disse plassene ble tildelt til beboere i fem og fireroms leilighetene samt ZikZak blokka. Disse skulle følge leilighetene ved senere bytter av andelseiere. Sener ble garasjehus øst bygget på med en etasje (i det videre omtalt som 3. etasje). Her ble det åpnet for at andelseiere i Grasåsen borettslag kunne kjøpe disse når noen blir ledige. Prisen ble sagt til kr. 40.000 per plass. Senere har generalforsamlingen i borettslaget hevet denne summen til kr. 60.000. Plassene i 3. etasje kan fortsatt selges til andre andelseiere i

Grasåsen borettslag.

Hvordan er det nå?

Siden 1970 tallet har mye endret seg i bilparken på Grasåsen, og det er behov for flere parkeringsplasser, og det er flere som ønsker å ha bilen i garasje. Det er flere andelseiere som ikke disponerer egen bil. Mange av disse ønsker å leie ut sine parkeringsplasser. Flere beboere har også to eller flere biler, og ønsker flere faste plasser.

Faste parkeringsplasser ute.

Fra januar 2025 har styret vedtatt å leie ut 18 av plassene på garasjetaket på garasjehus vest. Grunnen til dette er at flere skal få mulighet til å ha en plass til sin bil når de kommer hjem.

Parkeringsplasser inne i garasjehusene.

Ved en gjennomgang av parkeringslistene ser styret at det er noen som eier to plasser og noen leier opptil to plasser i tillegg til den de eier selv. Styret ønsker å gjøre noe med dette. Vi får stadig henvendelse fra noen som ønsker å leie eller kjøpe plasser. Vi ønsker at flere skal få muligheten til en innendørs plass, og at ikke noen disponerer mange plasser.

Hvordan tenker styret at dette kan løses?

Styret foreslår at ingen andelseier kan eie mer enn en plass, og ingen kan disponere med enn to plasser i parkeringsanleggene.

Hva så med de som eier mer enn en plass og leier mer enn en plass?

For de som eier to plasser i garasjehusene, fortrinnsvis 3. etasje, vil styret foreslå at når leiligheten skal selges kjøper styret den ene garasjeplassen for videresalg til en annen beboer, og den andre plassen følger leiligheten.

De som leier mer enn en plass i tillegg til den de eier, eller leier to plasser, frigir den siste plassen til beboere uten p-plass innendørs.

Hvordan får vi kontroll på dette, og hvem selger og leier ut plasser?

De som har plasser i 3. etasje for salg tar kontakt med vaktmesteren. Det samme gjelder de som ønsker å kjøpe. Her kan du stå på venteliste.

Det vil også gjelde for de som ønsker å leie ut sin plass.

Avtaler gjøres mellom de enkelte beboerne, men vaktmesteren holder orden på listene, og formidler kontakt.

Det utarbeides enkle kontrakter ved kjøp og leie.

Vedtak:

§12 . Parkeringsplass i garasjeanlegg .

Parkeringsplassene i garasjehuset vest og øst 1. og 2. etasje skal følge leilighetene og kan ikke selges til andre beboere i Grasåsen borettslag.

Det er kun parkeringsplasser i garasjehus øst 3. etg. som kan selges. Prisen for salg av garasje plass 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.

Dette forslaget ble enstemmig vedtatt.

Styret oppfordrer alle som har p-plass i garasjeanlegget om å parkerer der, og ikke på grusplassen.

Protokoll for Grasåsen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bodil Pihlfeldt Haugen (sign.)	23.04.2025
Sekretær	Carl Vidar Egeland (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Else Lange Omdal (sign.)	24.04.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i
Grasåsen Borettslag

Med dette innkalles det til ekstraordinær generalforsamling i Grasåsen Borettslag .

Tidspunkt: mandag 17.11.2025 Kl: 17:00
Sted: Felleslokalene i Grasåsen borettslag.

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

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Valg av revisor

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Deloitte Spinco AS, org nr 935 416 779, velges til selskapets revisor.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Grasåsen Borettslag mandag 17.11.2025 kl. 17:00 - Felleslokalene i Grasåsen borettslag.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Bodil Haugen.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Som sekretær velges Åse Brit Nilsen.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder Amborg Østerholt.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
16 andelseiere møtte og 2 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden godkjennes.

2. Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for Arendal Boligbyggelag. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap. Arendal Boligbyggelag/Bosør har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap. Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene. Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden.

Vedtak:
Deloitte Spinco AS, org nr 935 416 779, velges til selskapets revisor.

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bodil Pihlfeldt Haugen (sign.)	18.11.2025
Sekretær	Åse Brit Nilsen (sign.)	20.11.2025
Protokollvitne	Amborg Østerholt (sign.)	18.11.2025



Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.

Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	507	Bnr.:	1418	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Bratthenget 4, 4846 Arendal					Dato:	20.01.2026, lgu
Beregnet areal:	47749,4m²						
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt						
x	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg			
	Ja	x	Nei	Ferdigmelding VA. Finnes ikke i våre arkiv			

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

x	Situasjonskart
x	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
x	Vegstatus-kart
x	Kommunale eiendomsgebyrer
x	Bygningstegninger
x	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

- kommuneplan
- reguleringsplan/bebyggelsesplan/planer under arbeid
- reguleringsplan med situasjonskart (situasjonskartet er ikke juridisk bindende)
- reguleringsbestemmelser

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	☒	☐
Offentlig avløp	☒	☐
Privat avløpsanlegg	☐	☒
Vannmåler (felles)	☒	☐

Arendal kommune jobber aktivt med tilsyn av private avløpsløsninger. For husstander som har innlagt vann, privat eller kommunalt, og ikke er koblet til det kommunale avløpsnettet, må det forventes tilsyn av anlegget ved eiendommen og potensiell kostnad for utbedring av avløpsanlegget.

Bygninger med slamavskiller som er tilknyttet offentlig avløp kan få pålegg om utkopling av slamavskilleren.

Dersom ledningsnettet krysser privat grunn kan det foreligge spesiell avtale om dette. Avtalen kan enten være tinglyst eller den kan foreligge i kommunens arkiv.

Grunneier vil være ansvarlig for å gjennomføre/bekoste eventuelle tiltak med hensyn til utbedring av lekkasje på private stikkledninger for vann/avløp.

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

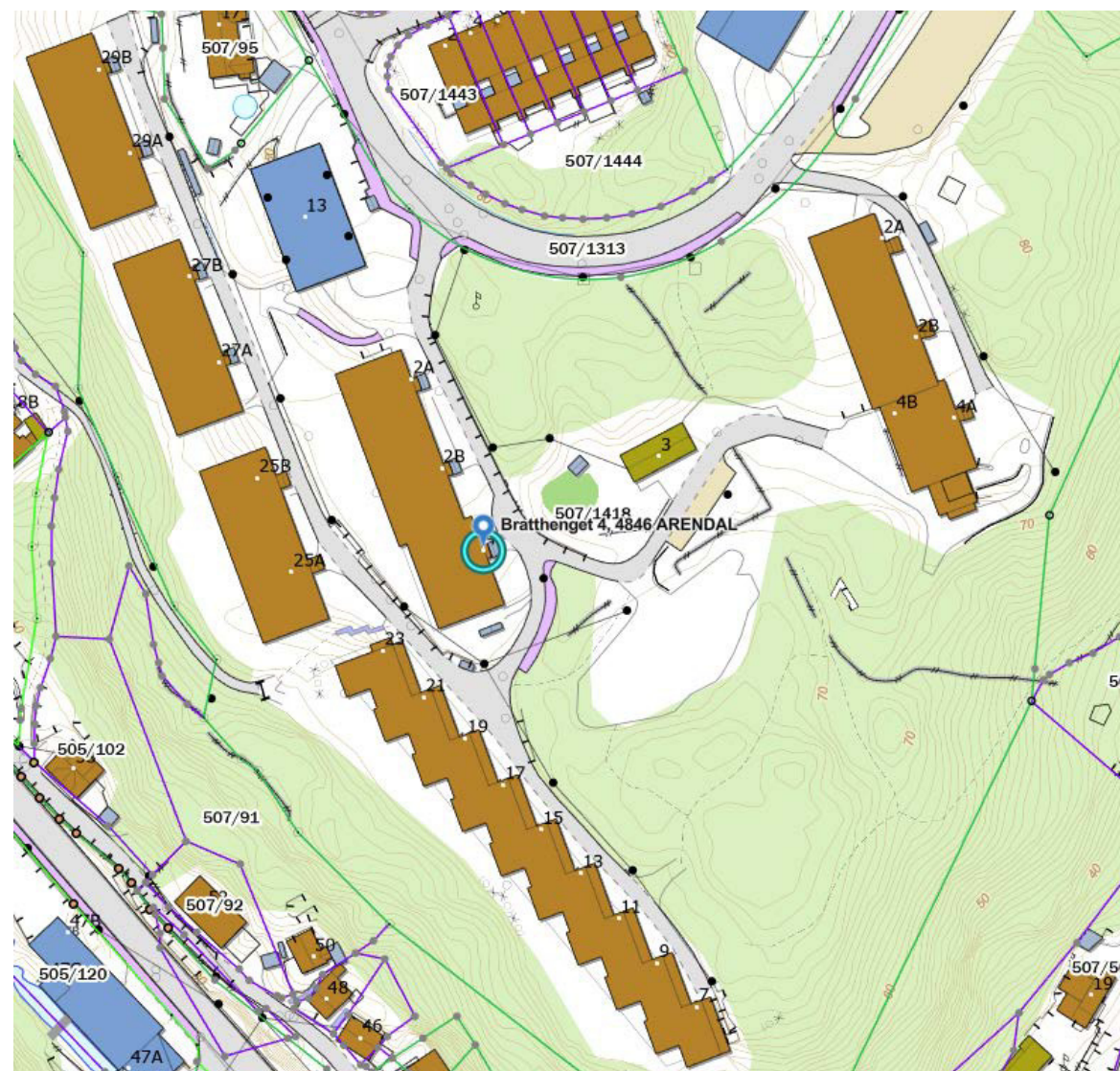
Kommunale eiendomsgebyrer betales i sin helhet til Grasåsen borettslag, Malmbyggen; Vestre gate 2, 4836 Arendal

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen. Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 600 pr år.

Utsnitt av SITUASJONSKART	Tegnforklaring — Nøyaktig — Middels nøyaktig — Mindre nøyaktig — Mindre - lite nøyaktig — Unøyaktig	
--	---	---



Kartet er ikke målestokkholdig

Side 3 av 5

Utsnitt av

LEDNINGSKART

Tegnforklaring:

Vannledning

Avløp fellesledning

Avløp spillvannsledning

Overvannsledning

O

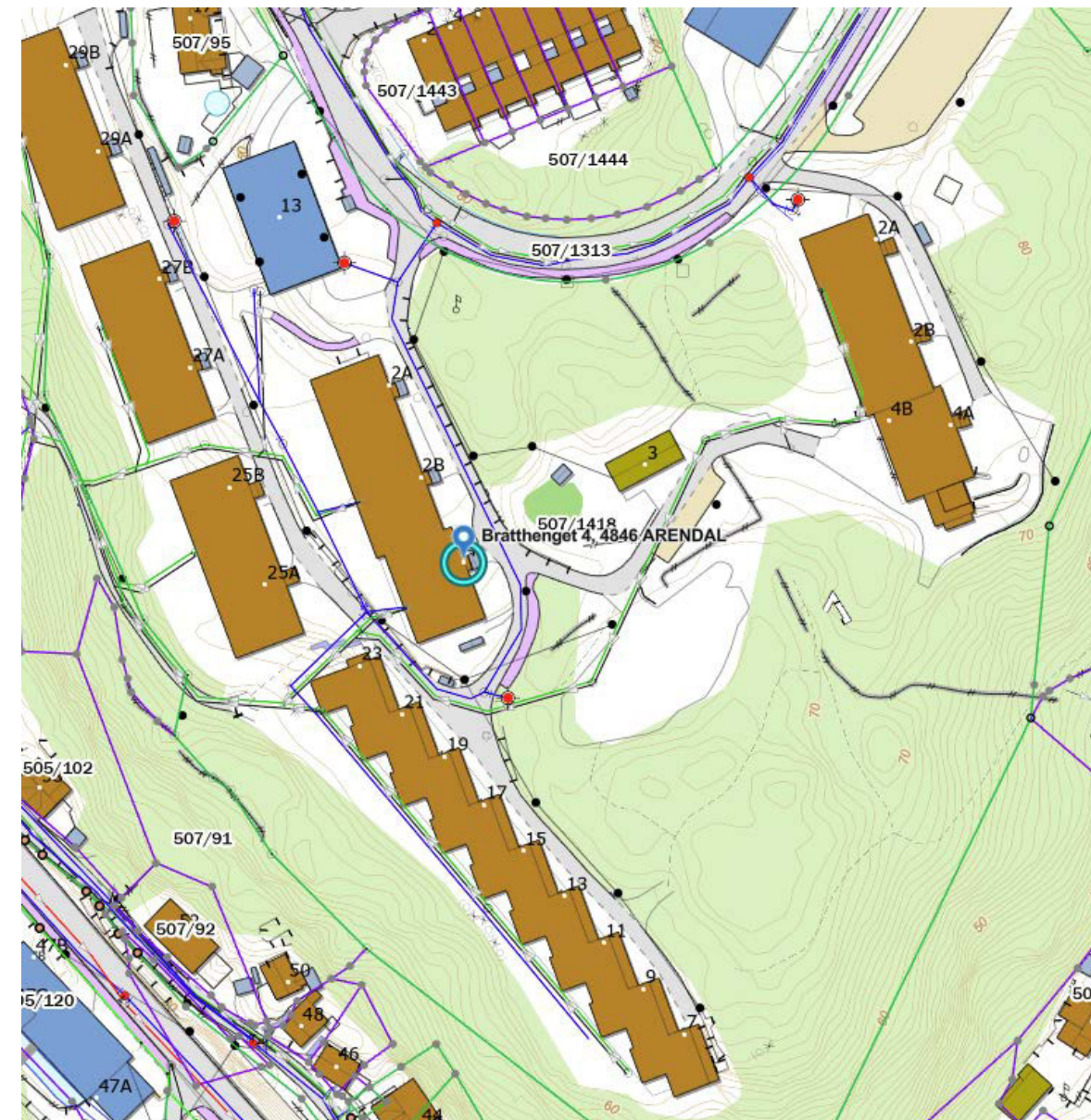
Kum



Planlagte vann- og avløps-
anlegg



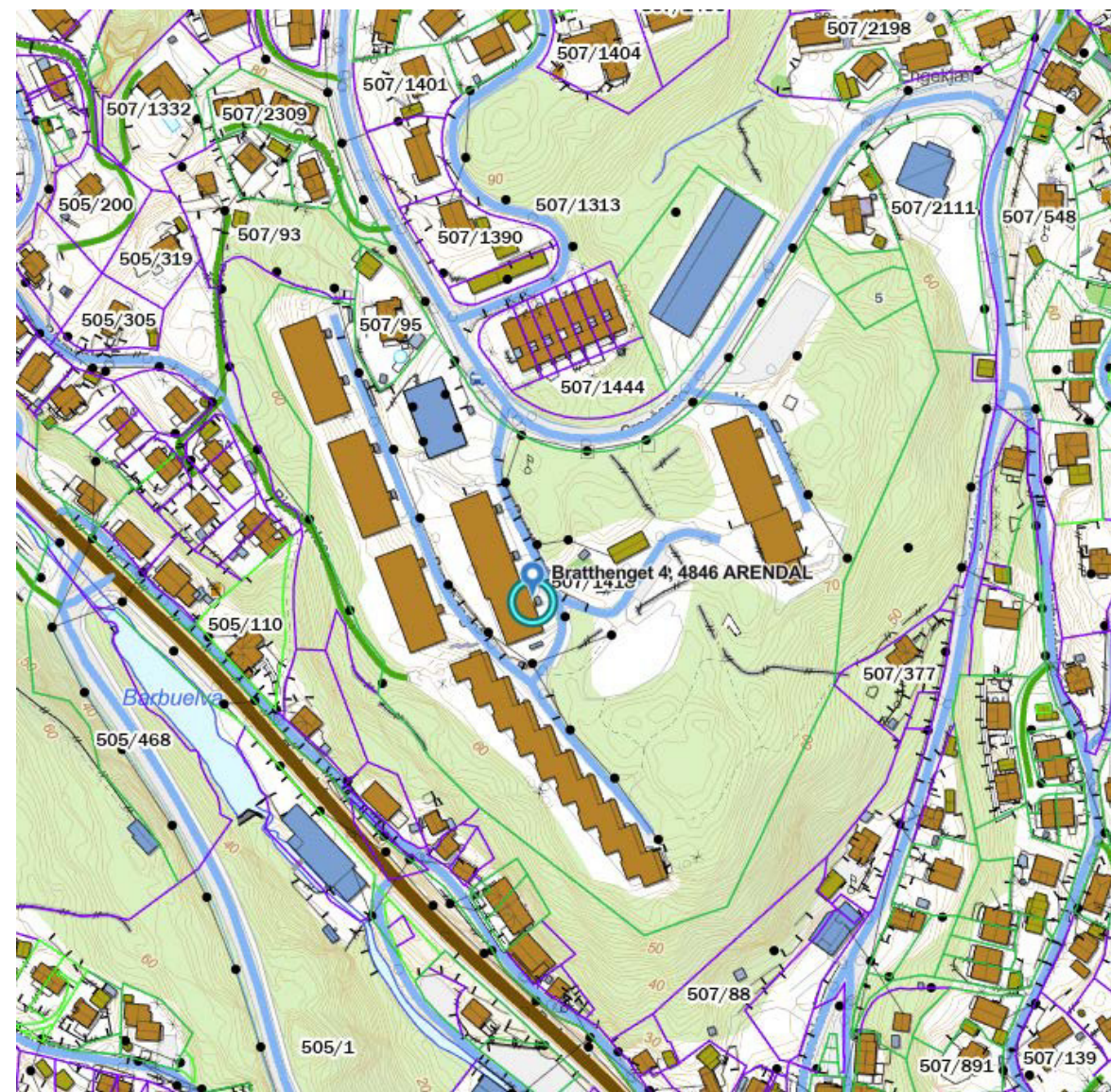
N



Kartet er ikke målestokkholdig

Side 4 av 5

Utsnitt av VEGSTATUS-KART	Tegnforklaring	



Kartet er ikke målestokkholdig



Gnr.:	507	Bnr.:	1418	Fnr.:		Seksj. nr.:	134
Adresse:	Bratthenget 4, 4846 Arendal					Dato:	15.01.2026 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg, boligbebyggelse Grønnstruktur
Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16
Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2016r1	Olandsjordet - Grasåsen Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg	15.11.1974

Formål:
Blokkbebyggelse Annet fellesareal Felles garasjeanlegg Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:	☒ NEI	☐ JA
-----------------------------	---	-----------------------------

Merknader:

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.
<https://www.arendal.kommune.no/>

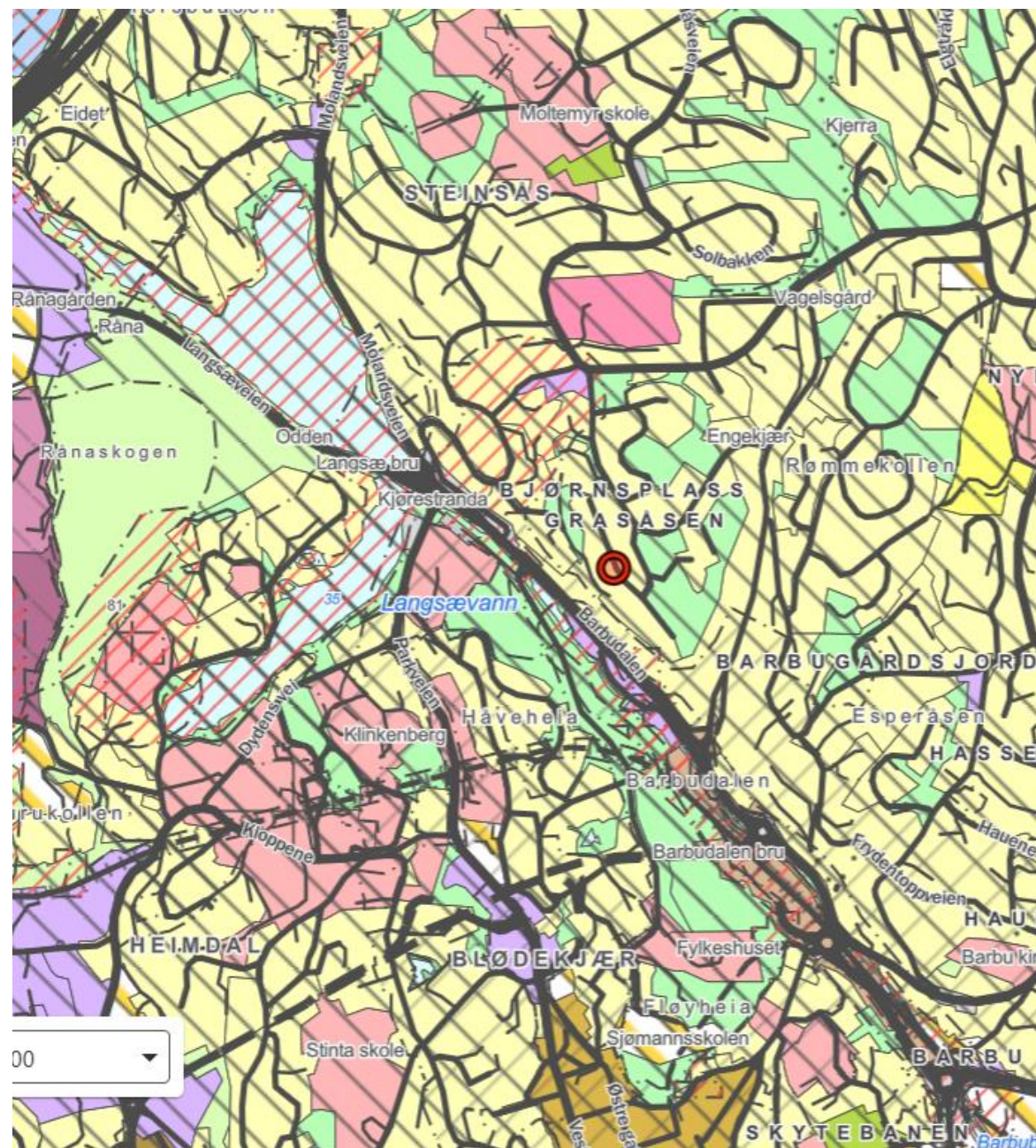


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

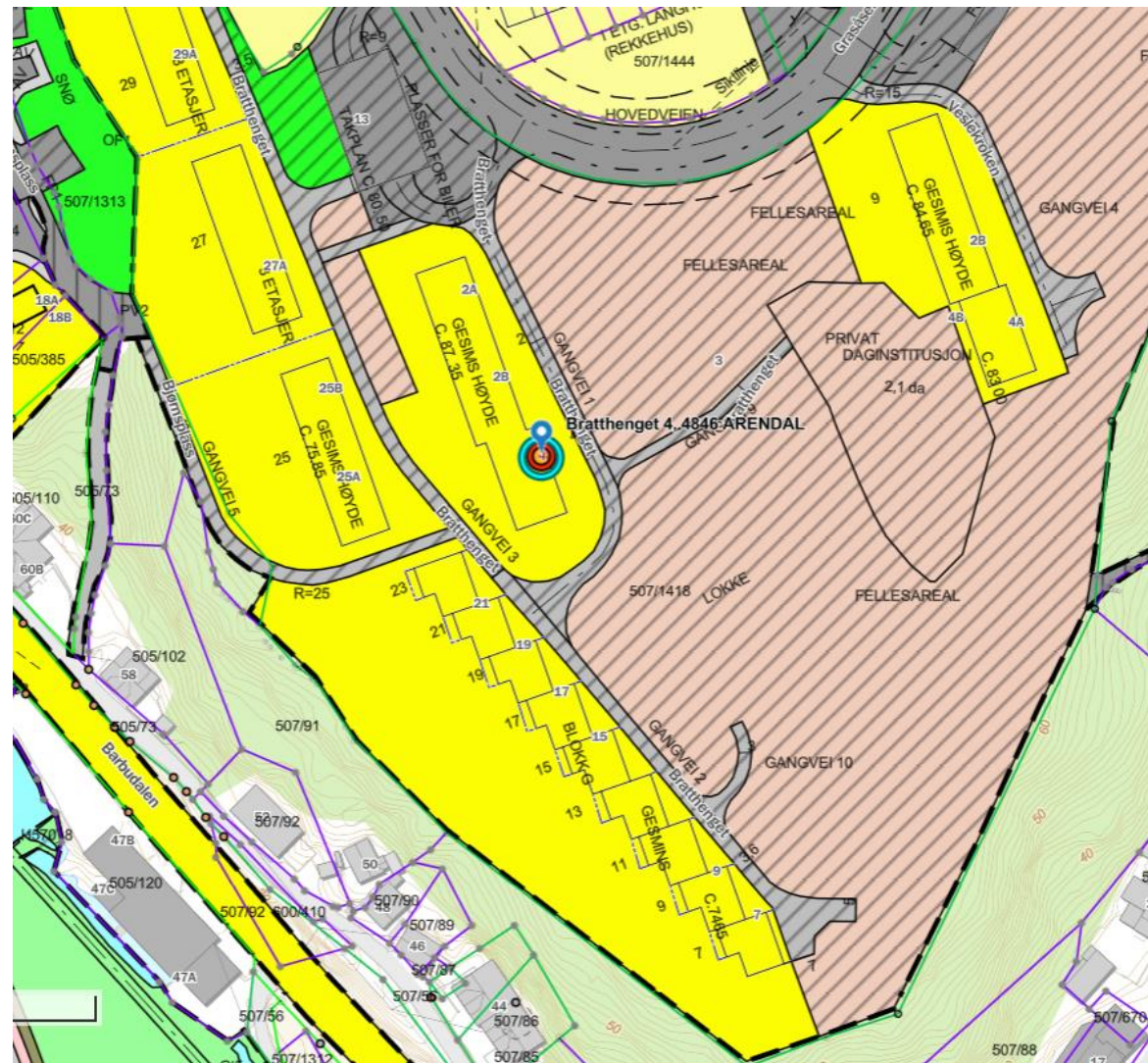


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

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

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Utskriftsdato/klokkeslett: 20.01.2026 kl. 09:35

Gårdsnummer:

507

Produsert av: Lisbeth Gulbrandsen

Bruksnummer:

1418

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: GRASÅSEN, BRATTTHENGET
Etableringsdato: 14.12.1972
Skylid: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6481009	486345	44 497 m2		
2	Teig	Nei	6481179	486367	3 252,4 m2		

Eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		954363813	Grasåsen Borettslag		Malmbryggen Vestre gate 2 4836 ARENDAL	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		954363813	Grasåsen Borettslag		Malmbryggen Vestre gate 2 4836 ARENDAL	

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6481009	486345	44 497 m2		
2	Teig	Nei	6481179	486367	3 252,4 m2		

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
		Omnummerert til: Omnummerert fra:	4203 - 507/1418 0906 - 507/1418		
Sammenståing av matrikkelenheter Sammenståing	10.01.2005	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0906 - 507/1419 0906 - 507/1418	Arealendring -13 121 13 121	
Sammenståing av matrikkelenheter Sammenståing	10.01.2005	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0906 - 507/1774 0906 - 507/1418	Arealendring -3 255 3 255	
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	07.01.1992	Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 507/1418 0903 - 7/1418	smatmynd	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	25.02.1974 P25/74	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0903 - 7/1418 0903 - 7/1565	Arealendring -1 751 1 751	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	22.02.1974 P25/78	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0903 - 7/1418 0903 - 7/1569	Arealendring -5 951 5 951	
20.01.2026 09:35	Side 3 av 27				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	22.02.1974 P25/77	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0903 - 7/1418 0903 - 7/1568	Arealendring -2 379 2 379	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	22.02.1974 P25/76	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0903 - 7/1418 0903 - 7/1567	Arealendring -1 961 1 961	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	22.02.1974 P25/75	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0903 - 7/1418 0903 - 7/1566	Arealendring -1 834 1 834	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	22.02.1974 P25/73	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0903 - 7/1418 0903 - 7/1564	Arealendring -1 490 1 490	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	14.12.1972	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0903 - 7/1313 0903 - 7/1418	Arealendring -31 472 31 472	
20.01.2026 09:35	Side 4 av 27				

Adresser							Atkomstpunkt
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn Bratthenget	Adresselkode Kildekode 55025	Adressenr Koord.syst. 2A	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse				EUREF89 UTM Sone 32 6481081	486280	Grunnkrets: 5302 Grasåsen Stemmekrets: 12 Moltemyr Kirkesokn: 05070301 Barbu Postnr.område: 4846 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal	Nei
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn Bratthenget	55025	2B	EUREF89 UTM Sone 32 6481060	486287	Kretser	Atkomstpunkt Nei
						Grunnkrets: 5302 Grasåsen Stemmekrets: 12 Moltemyr Kirkesokn: 05070301 Barbu Postnr.område: 4846 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal	
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn Bratthenget	55025	3	EUREF89 UTM Sone 32 6481064	486338	Kretser	Atkomstpunkt Nei
						Grunnkrets: 5302 Grasåsen Stemmekrets: 12 Moltemyr Kirkesokn: 05070301 Barbu Postnr.område: 4846 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal	
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn Bratthenget	55025	4	EUREF89 UTM Sone 32 6481042	486297	Kretser	Atkomstpunkt Nei
						Grunnkrets: 5302 Grasåsen Stemmekrets: 12 Moltemyr Kirkesokn: 05070301 Barbu Postnr.område: 4846 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal	
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn Bratthenget	55025	7	EUREF89 UTM Sone 32 6480935	486347	Kretser	Atkomstpunkt Nei
						Grunnkrets: 5302 Grasåsen Stemmekrets: 12 Moltemyr Kirkesokn: 05070301 Barbu Postnr.område: 4846 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal	
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn Bratthenget	55025	9	EUREF89 UTM Sone 32	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
						Grunnkrets: 5302 Grasåsen Stemmekrets: 12 Moltemyr Kirkesokn: 05070301 Barbu	

20.01.2026 09:35

Side 5 av 27

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn Bratthenget	Adressekode Kildekode 55025	Adressenr Koord.syst. 11	Nord	Øst	Kretser	Postnr.område: 4846 ARENDAL	Atkomstpunkt Nei
							Tettsted: 3511 Arendal	
							Grunnkrets: 5302 Grasåsen	
							Stemmekrets: 12 Moltemyr	
							Kirkesokn: 05070301 Barbu	
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn Bratthenget	Adressekode Kildekode 55025	Adressenr Koord.syst. 13	Nord	Øst	Kretser	Postnr.område: 4846 ARENDAL	Atkomstpunkt Nei
							Tettsted: 3511 Arendal	
							Grunnkrets: 5302 Grasåsen	
							Stemmekrets: 12 Moltemyr	
							Kirkesokn: 05070301 Barbu	
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn Bratthenget	Adressekode Kildekode 55025	Adressenr Koord.syst. 15	Nord	Øst	Kretser	Postnr.område: 4846 ARENDAL	Atkomstpunkt Nei
							Tettsted: 3511 Arendal	
							Grunnkrets: 5302 Grasåsen	
							Stemmekrets: 12 Moltemyr	
							Kirkesokn: 05070301 Barbu	
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn Bratthenget	Adressekode Kildekode 55025	Adressenr Koord.syst. 17	Nord	Øst	Kretser	Postnr.område: 4846 ARENDAL	Atkomstpunkt Nei
							Tettsted: 3511 Arendal	
							Grunnkrets: 5302 Grasåsen	
							Stemmekrets: 12 Moltemyr	
							Kirkesokn: 05070301 Barbu	
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn Bratthenget	Adressekode Kildekode 55025	Adressenr Koord.syst. 19	Nord	Øst	Kretser	Postnr.område: 4846 ARENDAL	Atkomstpunkt Nei
							Tettsted: 3511 Arendal	
							Grunnkrets: 5302 Grasåsen	
							Stemmekrets: 12 Moltemyr	
							Kirkesokn: 05070301 Barbu	
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn Bratthenget	Adressekode Kildekode 55025	Adressenr Koord.syst. 21	Nord	Øst	Kretser	Postnr.område: 4846 ARENDAL	Atkomstpunkt Nei
							Tettsted: 3511 Arendal	
							Grunnkrets: 5302 Grasåsen	
							Stemmekrets: 12 Moltemyr	
							Kirkesokn: 05070301 Barbu	

20.01.2026 09:35

Side 6 av 27

Adresstype	Vegadresse	Adressenavn Adressetilleggsnavn Bratthenget	Adressekode Kildekode 55025	EUREF89 UTM Sone 32 6481008		Adressenr Koord.syst. 23	Nord	Øst	Stemmekrets: 12 Moltemyr Kirkelokn: 05070301 Barbu Postnr.område: 4846 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal		Kretser	Atkomstpunkt Nei
Adresstype	Vegadresse	Adressenavn Adressetilleggsnavn Bratthenget	Adressekode Kildekode 55025	EUREF89 UTM Sone 32 6481019		Adressenr Koord.syst. 25A	Nord	Øst	Stemmekrets: 12 Moltemyr Kirkelokn: 05070301 Barbu Postnr.område: 4846 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal		Kretser	Atkomstpunkt Nei
Adresstype	Vegadresse	Adressenavn Adressetilleggsnavn Bratthenget	Adressekode Kildekode 55025	EUREF89 UTM Sone 32 6481058		Adressenr Koord.syst. 25B	Nord	Øst	Stemmekrets: 12 Moltemyr Kirkelokn: 05070301 Barbu Postnr.område: 4846 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal		Kretser	Atkomstpunkt Nei
Adresstype	Vegadresse	Adressenavn Adressetilleggsnavn Bratthenget	Adressekode Kildekode 55025	EUREF89 UTM Sone 32 6481086		Adressenr Koord.syst. 27A	Nord	Øst	Stemmekrets: 12 Moltemyr Kirkelokn: 05070301 Barbu Postnr.område: 4846 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal		Kretser	Atkomstpunkt Nei
Adresstype	Vegadresse	Adressenavn Adressetilleggsnavn Bratthenget	Adressekode Kildekode 55025	EUREF89 UTM Sone 32 6481106		Adressenr Koord.syst. 27B	Nord	Øst	Stemmekrets: 12 Moltemyr Kirkelokn: 05070301 Barbu Postnr.område: 4846 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal		Kretser	Atkomstpunkt Nei

20.01.2026 09:35

Side 7 av 27

Adresstype	Vegadresse	Adressenavn Adressetilleggsnavn Bratthenget	Adressekode Kildekode 55025	EUREF89 UTM Sone 32 6481135		Adressenr Koord.syst. 29A	Nord	Øst	Stemmekrets: 12 Moltemyr Kirkelokn: 05070301 Barbu Postnr.område: 4846 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal		Kretser	Atkomstpunkt Nei
Adresstype	Vegadresse	Adressenavn Adressetilleggsnavn Bratthenget	Adressekode Kildekode 55025	EUREF89 UTM Sone 32 6481155		Adressenr Koord.syst. 29B	Nord	Øst	Stemmekrets: 12 Moltemyr Kirkelokn: 05070301 Barbu Postnr.område: 4846 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal		Kretser	Atkomstpunkt Nei
Adresstype	Vegadresse	Adressenavn Adressetilleggsnavn Grasåsen	Adressekode Kildekode 55058	EUREF89 UTM Sone 32 6481120		Adressenr Koord.syst. 13	Nord	Øst	Stemmekrets: 12 Moltemyr Kirkelokn: 05070301 Barbu Postnr.område: 4846 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal		Kretser	Atkomstpunkt Nei
Adresstype	Vegadresse	Adressenavn Adressetilleggsnavn Veslekroken	Adressekode Kildekode 55232	EUREF89 UTM Sone 32 6481112		Adressenr Koord.syst. 2A	Nord	Øst	Stemmekrets: 12 Moltemyr Kirkelokn: 05070301 Barbu Postnr.område: 4846 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal		Kretser	Atkomstpunkt Nei
Adresstype	Vegadresse	Adressenavn Adressetilleggsnavn Veslekroken	Adressekode Kildekode 55232	EUREF89 UTM Sone 32 6481092		Adressenr Koord.syst. 2B	Nord	Øst	Stemmekrets: 12 Moltemyr Kirkelokn: 05070301 Barbu Postnr.område: 4846 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal		Kretser	Atkomstpunkt Nei
Adresstype	Vegadresse	Adressenavn Adressetilleggsnavn Veslekroken	Adressekode Kildekode 55232	EUREF89 UTM Sone 32 6481073		Adressenr Koord.syst. 4A	Nord	Øst	Stemmekrets: 12 Moltemyr Kirkelokn: 05070301 Barbu Postnr.område: 4846 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal		Kretser	Atkomstpunkt Nei

20.01.2026 09:35

Side 8 av 27

		Tettsted:		3511 Arendal		
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressnr	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Veslekroken	Kildekode 55232	Koord.syst. 4B	Nord	Grunnkrets 5302 Grasåsen	Nei
	EUREF89 UTM Sone 32 6481074	486393	486393	486393	3511 Arendal	
Adresstype	Adressetilleggsnavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Undermr	Atkomstpunkt
Matrikkeladresse		Kildekode 507	Koord.syst. 1418	Nord	Øst 0	Nei
	EUREF89 UTM Sone 32 6481177	486368	486368	486368	3511 Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:		23 241 595					
Løpenr:	Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6481121 Øst: 486256	Bygningstype: Parkeringshus	Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bygningsstatus: Tatt i bruk	Energikilder:	Oppvarming:
Bruksenheter	Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet
Bruksenheter	Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad
55058 Grasåsen 13							WC
	Bebygd areal:	Bruksareal bolig:	Bruksareal annet:	Bruksareal totalt:	Bruttoareal bolig:	Bruttoareal annet:	Bruttoareal totalt:
	Datoer	Rammetillatelse:	Igangsettingstillatelse:	Tatt i bruk:	Midlertidig brukstillatelse:	Ferdigattest:	21.09.2005

Bygningsnr:		23 241 595					
Løpenr:	Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6481121 Øst: 486256	Bygningstype: Ombygging	Næringsgruppe: Parkeringshus	Bygningsstatus: Annet som ikke er næring	Energikilder:	Oppvarming:
Bruksenheter	Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet
	Bebygd areal:	Bruksareal bolig:	Bruksareal annet:	Bruksareal totalt:	Bruttoareal bolig:	Bruttoareal annet:	Bruttoareal totalt:
	Datoer	Rammetillatelse:	Igangsettingstillatelse:	Tatt i bruk:	Midlertidig brukstillatelse:	Ferdigattest:	14.06.2004 14.06.2007

		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
Bygningsnr:	Løpenr:	167 023 649	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6481186 Øst: 486371	Bygningstype: Parkeringshus	Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bygningsstatus: Tatt i bruk	Energikilder:	Oppvarming:		0	0	0	0	0	0	507/1418	
Bruksenheter	Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	0	0	0	0	0	0	0	507/1418	
	Bebygd areal:	Bruksareal bolig:	Bruksareal annet:	Bruksareal totalt:	Bruttoareal bolig:	Bruttoareal annet:	Bruttoareal totalt:	0	0	0	0	0	0	0	0	507/1418	
	Datoer	Rammetillatelse:	Igangsettingstillatelse:	Tatt i bruk:	Midlertidig brukstillatelse:	Ferdigattest:	21.09.2005										

Bygningsnr:	167 023 649	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 14.06.2004
	Nord: 6481186 Øst: 486371	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk: 14.06.2007
Bygningsendringstype:	Ombygging	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Parkeringshus	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:						
Oppvarming:						

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
Adresse				Unummerert bruksenhet		0		0		0		0		0		507/1418	
Bygningsnr:	167 023 665	Bebygd areal:		55		Ant. boliger:		36		Datoer							
Løpenr:		Bruksareal bolig:		2 935		Ant. etasjer:		4		Rammetillatelse:							
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:		0		Vannforsyning:				Igangsettingstillatelse:							
	Nord: 6481088 Øst: 486392	Bruksareal totalt:		2 935		Avløp:		Nei		Tatt i bruk:							
Bygningsendringstype:		Bruttoareal bolig:		0		Har heis:		Nei		Midlertidig brukstillatelse:							
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bruttoareal annet:								Ferdigattest:							
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:		0													
Bygningsstatus:	Tatt i bruk																
Energikilder:																	
Oppvarming:																	

Etasjer		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
Etasje		Antall boenheter		BRA bolig		BRA annet		BRA totalt		BTA bolig		BTA annet		BTA totalt			
H04	9	720		0		720		0		0		0		0		507/1418	
H03	9	720		0		720		0		0		0		0		507/1418	
H02	9	720		0		720		0		0		0		0		507/1418	
H01	9	775		0		775		0		0		0		0		507/1418	
Bruksenheter		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
Adresse																	
55232 Vestlekroken 2 A		H0101		Bolig		0		0		0		0		0		507/1418	
55232 Vestlekroken 2 A		H0102		Bolig		0		0		0		0		0		507/1418	
55232 Vestlekroken 2 A		H0103		Bolig		0		0		0		0		0		507/1418	
55232 Vestlekroken 2 A		H0201		Bolig		0		0		0		0		0		507/1418	
55232 Vestlekroken 2 A		H0202		Bolig		0		0		0		0		0		507/1418	
55232 Vestlekroken 2 A		H0203		Bolig		0		0		0		0		0		507/1418	
55232 Vestlekroken 2 A		H0301		Bolig		0		0		0		0		0		507/1418	
55232 Vestlekroken 2 A		H0302		Bolig		0		0		0		0		0		507/1418	

20.01.2026 09:35

Adresse		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55232	Veslekroken 2 A	H0303	Bolig	0	0		0	0	507/1418
55232	Veslekroken 2 A	H0401	Bolig	0	0		0	0	507/1418
55232	Veslekroken 2 A	H0402	Bolig	0	0		0	0	507/1418
55232	Veslekroken 2 A	H0403	Bolig	0	0		0	0	507/1418
55232	Veslekroken 2 B	H0101	Bolig	0	0		0	0	507/1418
55232	Veslekroken 2 B	H0102	Bolig	0	0		0	0	507/1418
55232	Veslekroken 2 B	H0103	Bolig	0	0		0	0	507/1418
55232	Veslekroken 2 B	H0201	Bolig	0	0		0	0	507/1418
55232	Veslekroken 2 B	H0202	Bolig	0	0		0	0	507/1418
55232	Veslekroken 2 B	H0203	Bolig	0	0		0	0	507/1418
55232	Veslekroken 2 B	H0301	Bolig	0	0		0	0	507/1418
55232	Veslekroken 2 B	H0302	Bolig	0	0		0	0	507/1418
55232	Veslekroken 2 B	H0303	Bolig	0	0		0	0	507/1418
55232	Veslekroken 2 B	H0401	Bolig	0	0		0	0	507/1418
55232	Veslekroken 2 B	H0402	Bolig	0	0		0	0	507/1418
55232	Veslekroken 2 B	H0403	Bolig	0	0		0	0	507/1418
55232	Veslekroken 4 A	H0101	Bolig	55	0		0	0	507/1418
55232	Veslekroken 4 A	H0102	Bolig	0	0		0	0	507/1418
55232	Veslekroken 4 A	H0103	Bolig	0	0		0	0	507/1418
55232	Veslekroken 4 A	H0201	Bolig	0	0		0	0	507/1418
55232	Veslekroken 4 A	H0202	Bolig	0	0		0	0	507/1418
55232	Veslekroken 4 A	H0203	Bolig	0	0		0	0	507/1418
55232	Veslekroken 4 A	H0301	Bolig	0	0		0	0	507/1418
55232	Veslekroken 4 A	H0302	Bolig	0	0		0	0	507/1418
55232	Veslekroken 4 A	H0303	Bolig	0	0		0	0	507/1418
55232	Veslekroken 4 A	H0401	Bolig	0	0		0	0	507/1418
55232	Veslekroken 4 A	H0402	Bolig	0	0		0	0	507/1418
55232	Veslekroken 4 A	H0403	Bolig	0	0		0	0	507/1418

Bygningsnr:	167 023 711	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	24	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	2 400	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6481043 Øst: 486246	Bruksareal totalt:	2 400	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringkode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk						
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer						
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet
H04	6	600	0	600	0	0
H03	6	600	0	600	0	0
H02	6	600	0	600	0	0
H01	6	600	0	600	0	0
Bruksenheter						
Bruksenhetstype						
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
55025 Bratthenget 25 A	H0101	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 25 A	H0102	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 25 A	H0103	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 25 A	H0201	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 25 A	H0202	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 25 A	H0203	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 25 A	H0301	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 25 A	H0302	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 25 A	H0303	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 25 A	H0401	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 25 A	H0402	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 25 A	H0403	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 25 B	H0101	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 25 B	H0102	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 25 B	H0103	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 25 B	H0201	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 25 B	H0202	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 25 B	H0203	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 25 B	H0301	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 25 B	H0302	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 25 B	H0303	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 25 B	H0401	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 25 B	H0402	Bolig	0	0		0 0

20.01.2026 09:35

Side 17 av 27

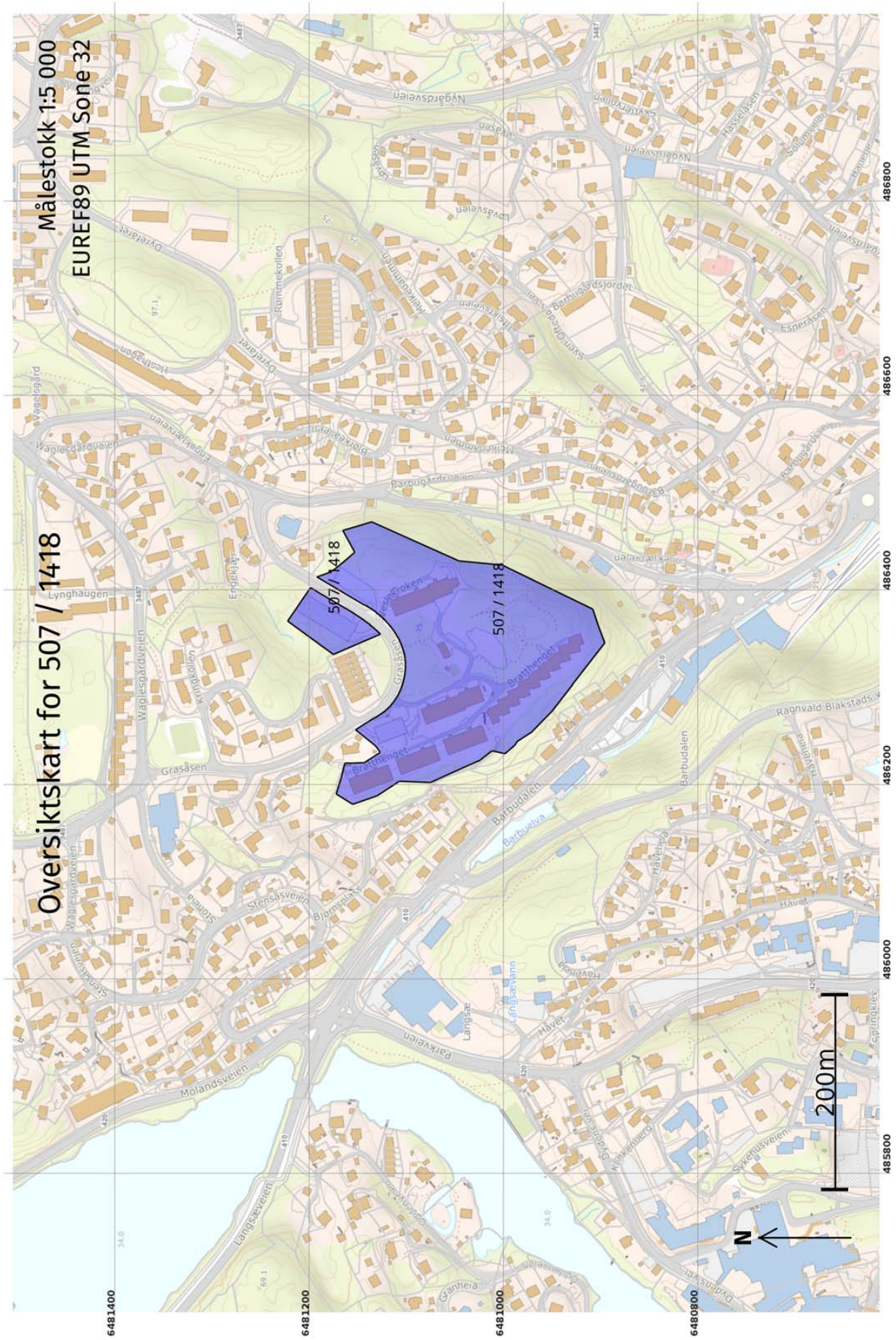
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC	Matrikkelenhet
55025 Bratthenget 25 B	H0403	Bolig	0	0		0 0	507/1418
Bygningsnr: 167 023 738							
Løpenr:		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	36	Datoer	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal bolig:	3 660	Ant. etasjer:	6	Rammetillatelse:	
	Nord: 6481091 Øst: 486226	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bygningsendringkode:		Bruksareal totalt:	3 660	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe: Bolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bygningsstatus: Tatt i bruk		Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer						
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet
H06	6	610	0	610	0	0
H05	6	610	0	610	0	0
H04	6	610	0	610	0	0
H03	6	610	0	610	0	0
H02	6	610	0	610	0	0
H01	6	610	0	610	0	0
Bruksenheter						
Bruksenhetstype						
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
55025 Bratthenget 27 A	H0101	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 27 A	H0102	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 27 A	H0103	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 27 A	H0201	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 27 A	H0202	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 27 A	H0203	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 27 A	H0301	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 27 A	H0302	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 27 A	H0303	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 27 A	H0401	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 27 A	H0402	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 27 A	H0403	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 27 A	H0501	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 27 A	H0502	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 27 A	H0503	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 27 A	H0601	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 27 A	H0602	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 27 A	H0603	Bolig	0	0		0 0
55025 Bratthenget 27 B	H0101	Bolig	0	0		0 0

20.01.2026 09:35

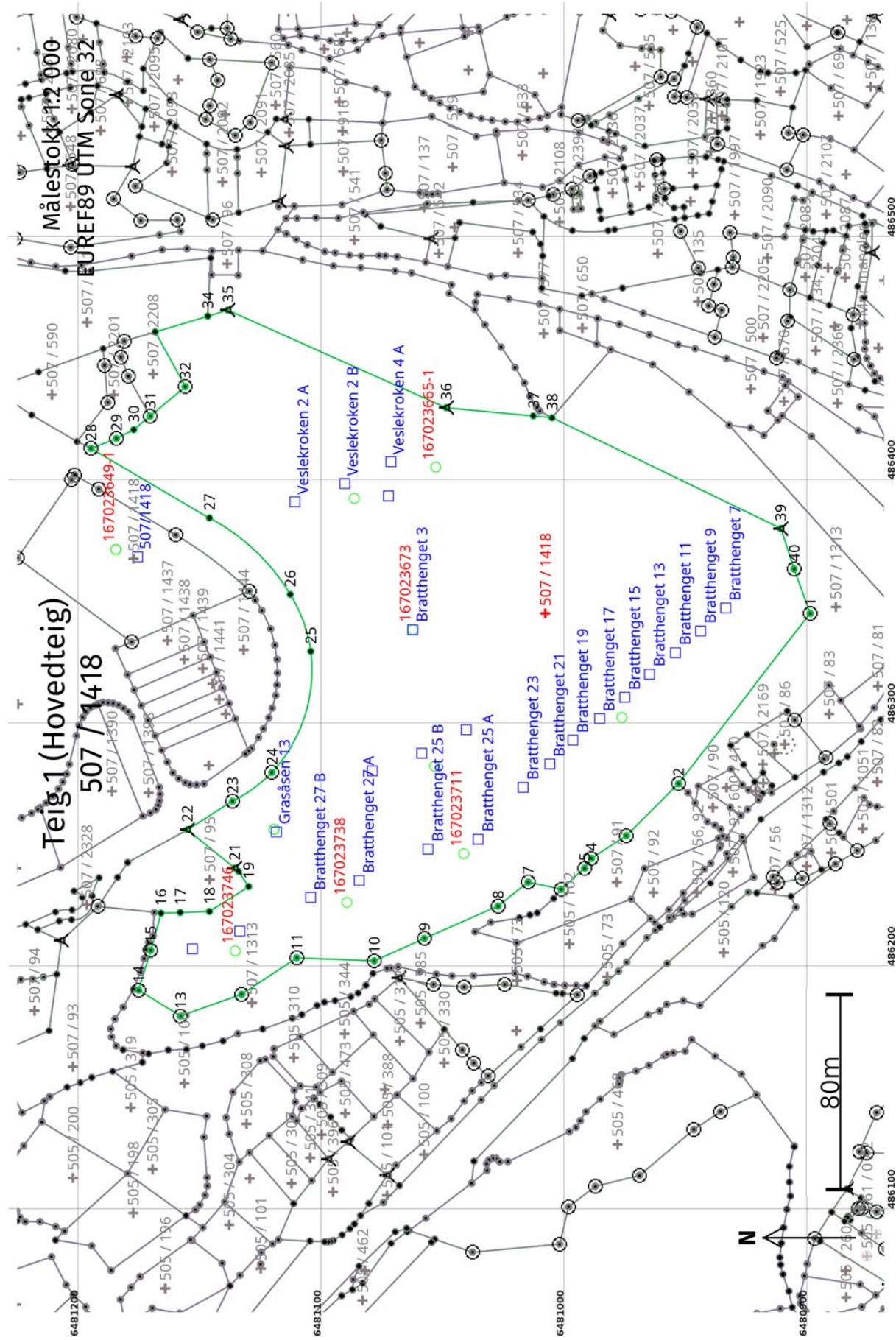
Side 18 av 27

Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
55025	Bratthenget 27 B	H0102		Bolig		0		0		0		0		0		507/1418	
55025	Bratthenget 27 B	H0103		Bolig		0		0		0		0		0		507/1418	
55025	Bratthenget 27 B	H0201		Bolig		0		0		0		0		0		507/1418	
55025	Bratthenget 27 B	H0202		Bolig		0		0		0		0		0		507/1418	
55025	Bratthenget 27 B	H0203		Bolig		0		0		0		0		0		507/1418	
55025	Bratthenget 27 B	H0301		Bolig		0		0		0		0		0		507/1418	
55025	Bratthenget 27 B	H0302		Bolig		0		0		0		0		0		507/1418	
55025	Bratthenget 27 B	H0303		Bolig		0		0		0		0		0		507/1418	
55025	Bratthenget 27 B	H0401		Bolig		0		0		0		0		0		507/1418	
55025	Bratthenget 27 B	H0402		Bolig		0		0		0		0		0		507/1418	
55025	Bratthenget 27 B	H0403		Bolig		0		0		0		0		0		507/1418	
55025	Bratthenget 27 B	H0501		Bolig		0		0		0		0		0		507/1418	
55025	Bratthenget 27 B	H0502		Bolig		0		0		0		0		0		507/1418	
55025	Bratthenget 27 B	H0503		Bolig		0		0		0		0		0		507/1418	
55025	Bratthenget 27 B	H0601		Bolig		0		0		0		0		0		507/1418	
55025	Bratthenget 27 B	H0602		Bolig		0		0		0		0		0		507/1418	
55025	Bratthenget 27 B	H0603		Bolig		0		0		0		0		0		507/1418	
Bygningsnr: 167 023 746		Bebygd areal:		0		Ant. boliger:		36		Datoer							
Løpenr:		Bruksareal bolig:		3 660		Ant. etasjer:		6		Rammetillatelse:							
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		0		Vannforsyning:				Igangsettingstillatelse:							
Nord: 6481137 Øst: 486206		Bruksareal totalt:		3 660		Avløp:				Tatt i bruk:							
Bygningsendringerkode:		Bruttoareal bolig:		0		Har heis:		Nei		Midlertidig brukstillatelse:							
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer		Bruttoareal annet:		0						Ferdigattest:							
Næringsgruppe: Bolig		Bruttoareal totalt:		0													
Bygningsstatus: Tatt i bruk																	
Energikilder:																	
Oppvarming:																	
Etasjer																	
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt										
H06	6	610	0	610	0	0	0										
H05	6	610	0	610	0	0	0										
H04	6	610	0	610	0	0	0										
H03	6	610	0	610	0	0	0										
H02	6	610	0	610	0	0	0										
H01	6	610	0	610	0	0	0										
Bruksenheter																	
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
55025	Bratthenget 29 A	H0101		Bolig		0		0		0		0		0		507/1418	
55025	Bratthenget 29 A	H0102		Bolig		0		0		0		0		0		507/1418	
55025	Bratthenget 29 A	H0103		Bolig		0		0		0		0		0		507/1418	
20.01.2026 09:35																Side 19 av 27	



20.01.2026 09:35

Side 21 av 27



20.01.2026 09:35

Side 22 av 27

Areal og koordinater						
Areal: 44 497						
Arealmerknad:						
Representasjonspunkt:		Koordinatsystem:		EUREF89 UTM Sone 32		
Nord:		6481009		Øst:		486345
Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing			
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	6480900,48	486344,66		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
2	6480954,66	486274,80	88,41	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
3	6480976,06	486253,44	30,24	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
4	6480990,46	486244,07	17,18	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
5	6480993,25	486240,05	4,89	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
6	6481002,88	486231,37	12,96	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
7	6481016,46	486234,34	13,90	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
8	6481028,88	486224,44	15,88	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
9	6481059,19	486211,18	33,08	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
10	6481079,77	486201,97	22,55	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
11	6481111,62	486203,21	31,87	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
12	6481134,26	486188,21	27,16	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
13	6481159,45	486179,26	26,73	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
			20,25			

20.01.2026 09:35

Side 23 av 27

Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype /						
Løpenr	Nord	Øst	Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
14	6481176,65	486189,94		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
15	6481171,67	486206,28	17,08	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
16	6481167,47	486221,59	15,88	Umerket	10 Terrengmålt	14
17	6481159,55	486221,86	7,92	Umerket	10 Terrengmålt	14
18	6481147,57	486222,26	11,99	Umerket	10 Terrengmålt	14
19	6481131,39	486232,49	19,14	Umerket	10 Terrengmålt	14
20	6481135,56	486238,78	7,55	Umerket	10 Terrengmålt	14
21	6481137,17	486240,09	2,08	Bolt	10 Terrengmålt	14
22	6481156,60	486255,91	25,06	Bolt	10 Terrengmålt	14
23	6481138,04	486267,60	21,93	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14 -61,97
24	6481121,86	486279,47	20,16	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
25	6481105,85	486329,08	53,80	Steingjerde	10 Terrengmålt	14 -61,97
26	6481114,29	486352,48	25,05	Umerket	10 Terrengmålt	14
27	6481147,57	486383,92	46,36	Umerket	10 Terrengmålt	14 -84,97
28	6481196,25	486412,50	56,45	Fjell	10 Terrengmålt	14
29	6481185,80	486416,61	11,23	Fjell	10 Terrengmålt	14
			7,99			

20.01.2026 09:35

Side 24 av 27

Areal og koordinater						
Areal: 3 252,4						
Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32						
Representasjonspunkt:		Koordinatsystem:		Nord: 6481179	Øst: 486367	
Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)
1	6481131,10	486353,87		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
2	6481154,23	486343,88	25,20	Ukjent	10 Terrengmålt	14
3	6481179,56	486332,94	27,59	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
4	6481226,54	486367,45	58,29	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
5	6481204,32	486399,67	39,14	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
6	6481202,97	486401,62	2,37	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
7	6481193,03	486395,71	11,56	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
8	6481161,44	486376,95	36,74	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
			38,21			159,94
						14



ARENDAL KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

TLF. 22 749 - 23 928

A.B. jnr.1593/73

LM/JA

4801 Arendal, 29.06.1973.

Postboks 26

Arendal Boligbyggelag

v/forretningsfører

Advokat Reidar Vestheim

Tollbodgaten 3

4800 ARENDAL

Vedr. Boligblokk F på Grasåsen Byggefelt, matr.nr.1418 Barbu krets, Bratthenget 4.

De meddeles herved ferdigattest på overnevnte boligblokk.

Blokken er oppført etter godkjente tegninger og bebygd arealer er 268,8 m2 ekskl. balkonger.

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

NB. Husnummerskilt må oppsettes.

Gjenpart av denne ferdigattest, som følger vedlagt, skal følge med søknaden til Fylkesskattesjefen om refusjon av merverdiavgiften.

ARENDAL BYGNINGSVESEN

Knut Cleve

Gjenpart til:

Stadsingeniøren i Arendal

Rådmannen i Arendal

Leif Mykland

St. mrk.kr. 280.-

Overenskomst.

DC NR
00068 -4.1.74

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.

Med 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
Beskaffenhets: Bebyggd

2. KJØPESUM:
Kr 1.328.050,-
Utløst 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

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, postkassestativ 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:
Rune Bisland Ida Brakeland

TINGLYST
25 MAI 2000
NEDENES
SORENSKRIVEREMBEDE
Dagbok nr. 3987

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



OPPLYSNINGER VED SALG AV ANDELER OG SEKSJONER MED FORRETNINGSFØRSEL TILKNYTTET BOSØR

For alle typer boliger:

Eierskiftegebyr: kr. 6 570,- inkl. mva. Fra og med 1.1.26 er eierskiftegebyret kr. 6 725,- inkl. mva. Det nye gebyret vil gjelde bestillinger gjort fra og med 4.12.25 hvor overtagelse er fra og med 1.1.26.

Eierskifte og bestilling av forkjøpsrett meldes via vår felles API-løsning mot meglernes fagsystem.

Overdragelsen vil ikke finne sted i våre systemer før overtagelsesprotokoll er mottatt.

NB! Kjøper vil få tilsendt nye giroer for felleskostnader gjeldende fra og med overtagelsesdato. Det skal ikke gjøres avregninger mellom kjøper og selger, og kjøper skal IKKE bruke selgers giroer til betaling av felleskostnader.

De fleste borettslag har vedtektsfestet forkjøpsrett for medlemmer i boligbyggelaget eller internt i borettslaget. Dette fremgår av borettslagets vedtekter. Megler/selger tar selv kontakt med borettslaget for utlysning der de kun praktiserer intern forkjøpsrett.

Særskilt for tilknyttede borettslagsboliger.

Forhåndsavklaring forkjøpsrett: kr. 8 212,- inkl. mva. Gebyret øker 1.1.26 til kr. 8 406,- inkl. mva.

Hvis forkjøpsrett benyttes på prøvinger med fastpris påløper gebyr på kr. 8 212,- inkl. mva. Vi oppfordrer til at dette også tas med i oppgjøret. Gebyret øker 1.1.26 til kr. 8 406,-.

Ved forhåndsavklaring må boligen selges senest innen 3 måneder fra datoen boligbyggelaget mottar meldingen for at utlysningen fortsatt skal gjelde (ref § 4-15, 1. ledd i Lov om burettslag). Det påløper ingen ytterligere kostnader ved å utlyse boligen på ny forhåndsavklaring før fristen utløper.

NB! Kjøper(ne) må være medlem i Bosør før overdragelse kan finne sted. Innmelding gjøres via «Bli medlem» her: <http://bosor.no/>

For utlysning av forkjøpsrett må dette rapporteres Bosør innen mandag kl. 14.00 for å bli annonsert på vår nettside påfølgende tirsdag (Endringer kan forekomme i forbindelse med helligdager/fridager).

Nabolagsprofil

Bratthenget 4 - Nabolaget Grasåsen/Waglesgård - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Bratthenget Linje 110, N110	2 min 0.1 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	15 min 1.4 km
Kristiansand Kjevik	51 min

Skoler

Moltemyr skole (1-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 173 elever, 13 klasser	14 min 1.2 km
Arendal vgs - Mølleheia	18 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	7 min 2.9 km

Ladepunkt for el-bil

Aust-Agder museum og arkiv	14 min
Legevakten i Arendal - Arendal komm...	19 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

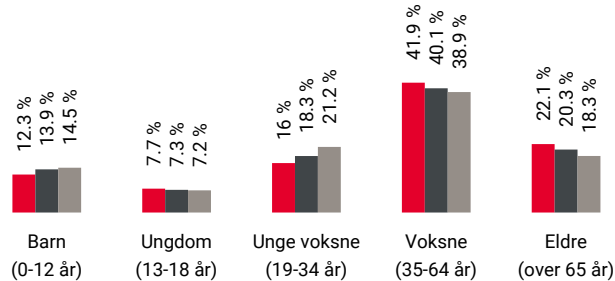


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grasåsen/Waglesgård	1 274	670
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nyli barnehage (0-5 år) 44 barn	15 min 1.3 km
Svalestien barnehage (1-5 år) 25 barn	16 min 1.4 km
Lindebakken barnehage (0-5 år) 18 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Nyli PostNord	11 min 1 km
Rema 1000 Torsbudalen Post i butikk, PostNord	20 min 1.7 km



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 83/100

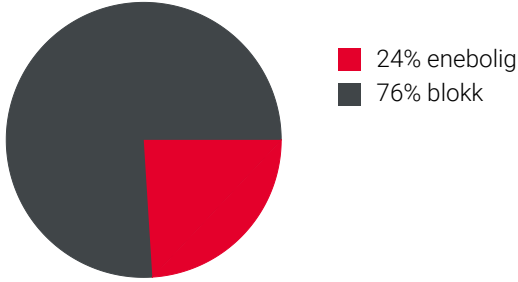
 **Støynivået**
Lite støynivå 81/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 81/100

Sport

 Grasåsen nærmiljøa. balløkke	1 min	
Ballspill	0 km	
 Kringkollen aktivitetsområde	4 min	
Ballspill	0.3 km	
 Arendal Sport og Fitnessenter	5 min	
 Aktiv Trening Arendal	6 min	

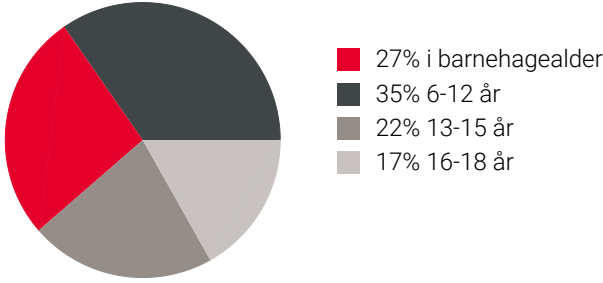
Boligmasse



Varer/Tjenester

 ALTI Harebakken	23 min	
 Sykehusapoteket Arendal	19 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



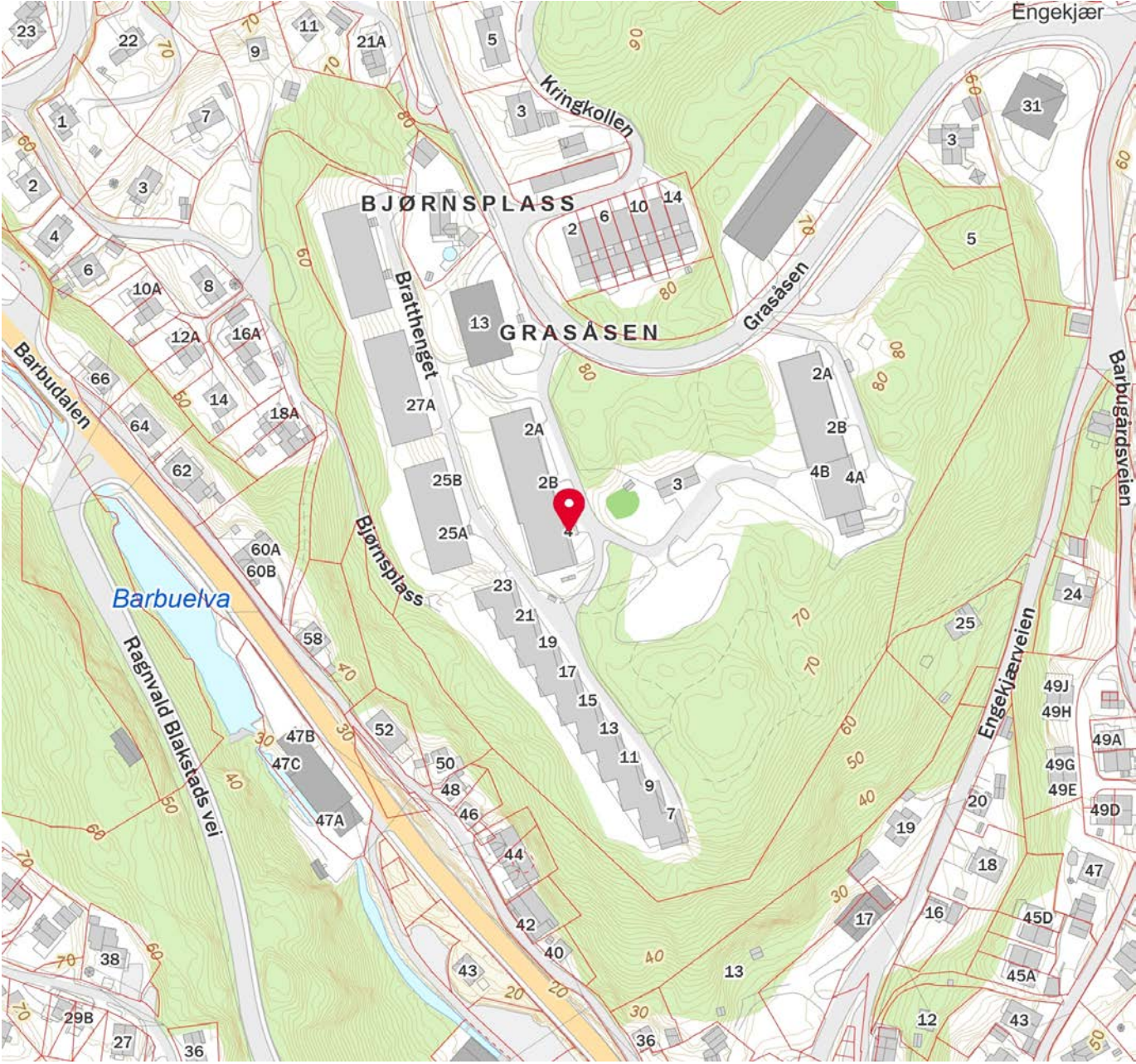
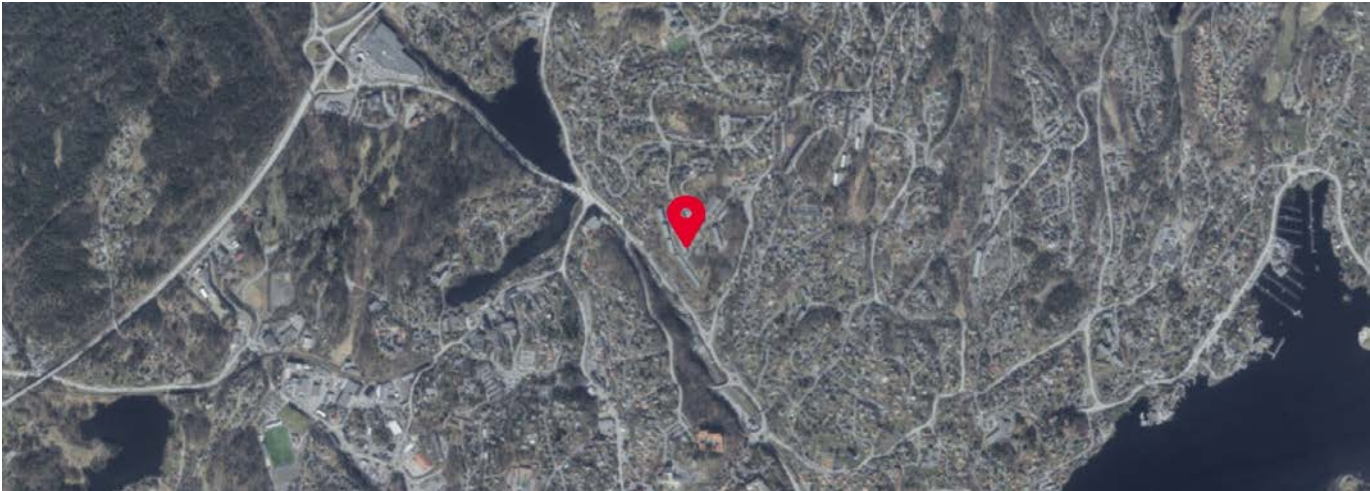
Familiesammensetning



0%	56%
Grasåsen/Waglesgård	
Arendal	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



**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	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 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 5 600/5 600/5 900 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.

Notater

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bratthenget 4
4846 ARENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Saksbehandler: Bjørn Gundersen

Telefon: 472 01 276
E-post: bjorn.gundersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre