

aktiv.



Bratthenget 29B, 4846 ARENDAL

2-roms endeleilighet med sentral beliggenhet, innglasset balkong på 22 kvm, gode solforhold og parkering i garasjeanlegg.





Eiendomsmegler

Håkon Olsen

Mobil 941 70 220

E-post hakon.olsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 364 058,-
Omkostn.: Kr 8 115,-
Total ink omk.: Kr 1 862 173,-
Felleskostn.: Kr 6 207,-
Selger: Karen Elise Marcussen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 50/77 kvm
Tomtstr.: 47749.4 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 507, bnr. 1418
Andelsnr.: 54
Oppdragsnr.: 1409260059

2-roms endeleilighet med sentral beliggenhet, innglasset balkong på 22 kvm, gode solforhold og

Velkommen til Bratthenget 29B- 2-roms endeleilighet med sentral beliggenhet i et veletablert borettslag.

Leiligheten ligger 1/2 etasje opp fra inngangsnivå. Leiligheten inneholder entré, bod, bad/vaskerom, stue, soverom og kjøkken. Videre har man utgang til en stor innglasset balkong på ca. 22m2, denne ligger vestvendt med fritt utsyn og gode solforhold. Garasjeplass i felles garasjeanlegg hvor det er tilrettelagt for el-bil lader.

Grasåsen borettslag ligger nord for Arendal sentrum med gangavstand til byen. Sentrum byr på kjøpesenter, butikker, restauranter, kafeér, mm. Gode bussforbindelser like utenfor døren. Nærhet til flotte turområder.



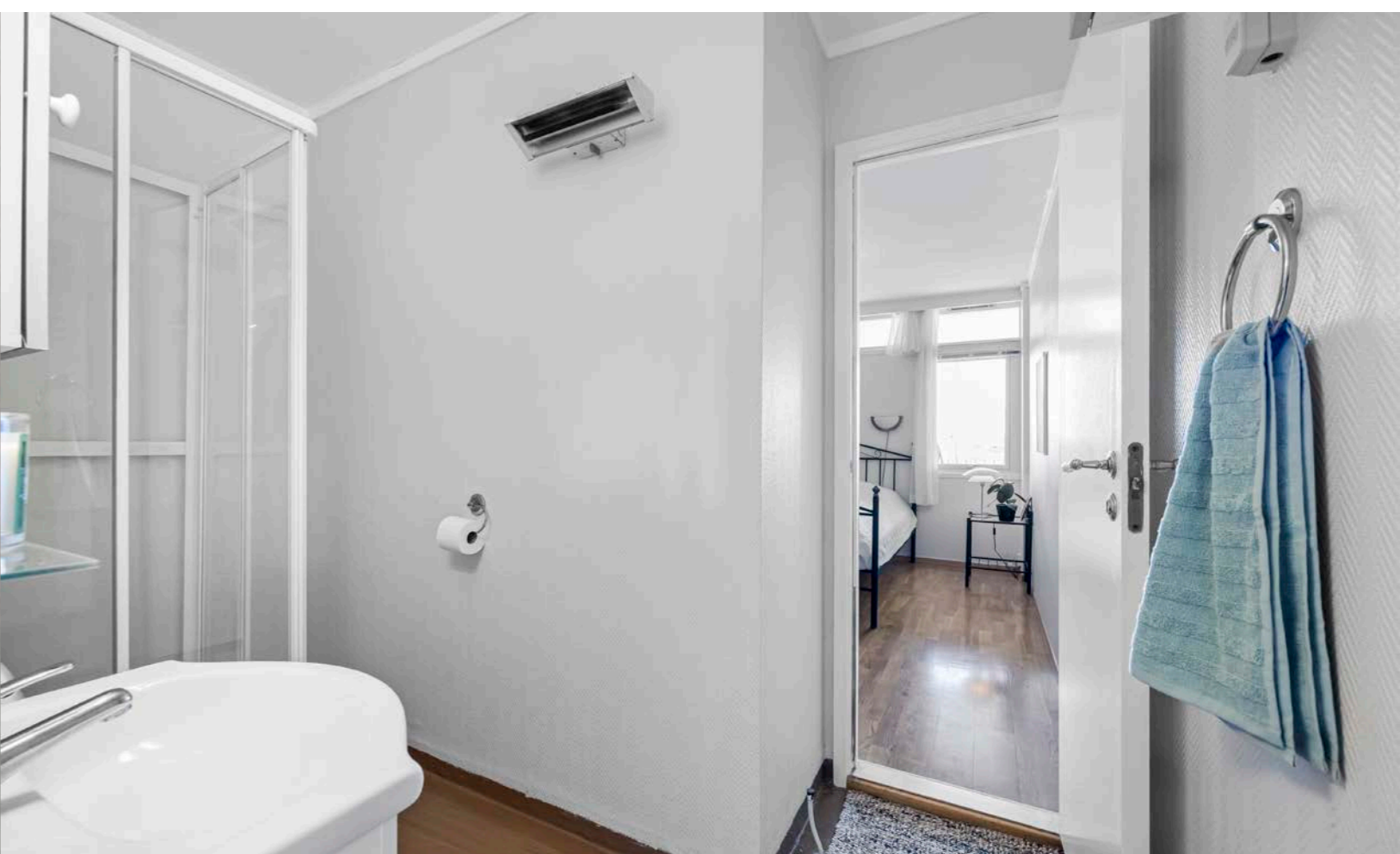
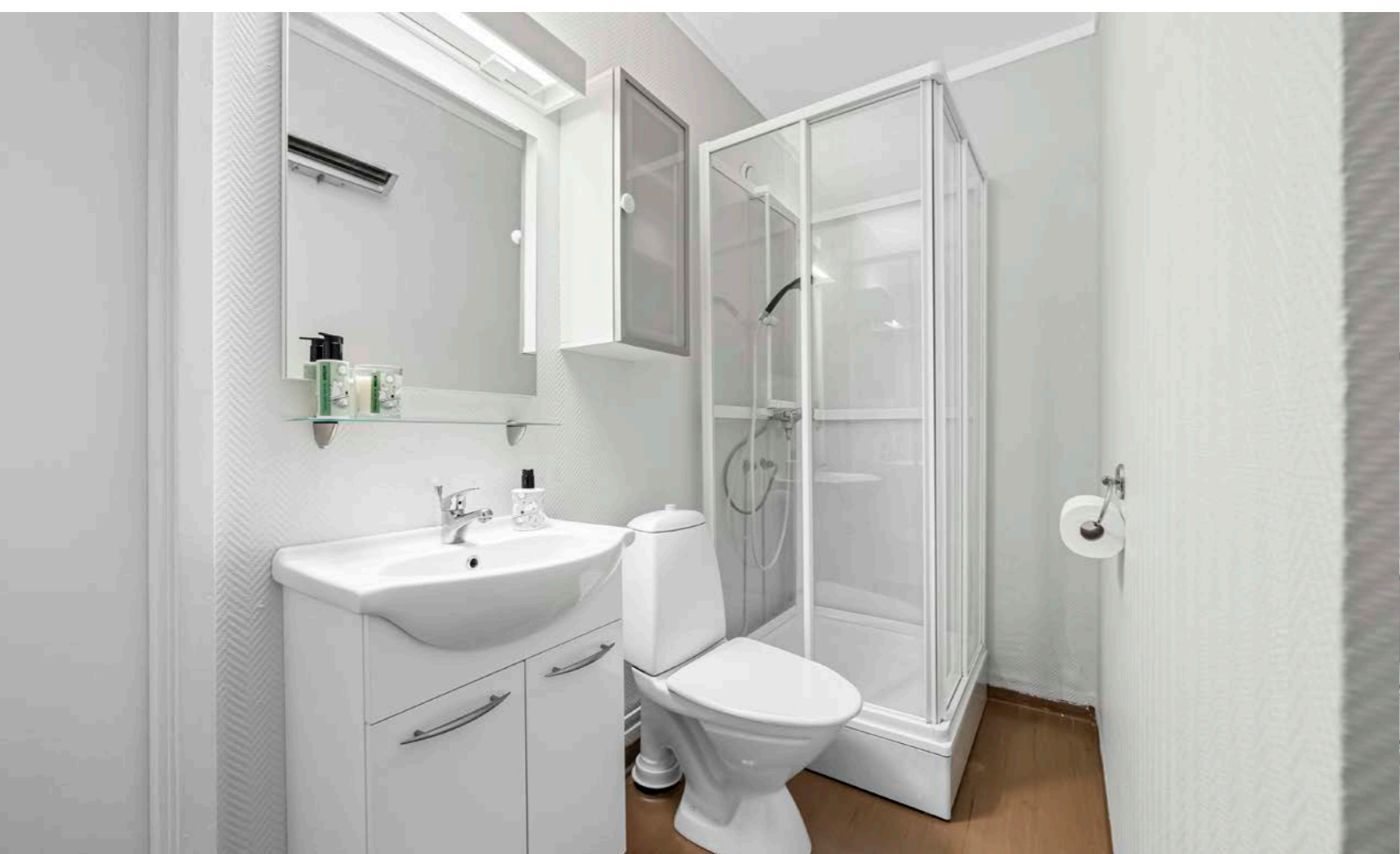
Innhold

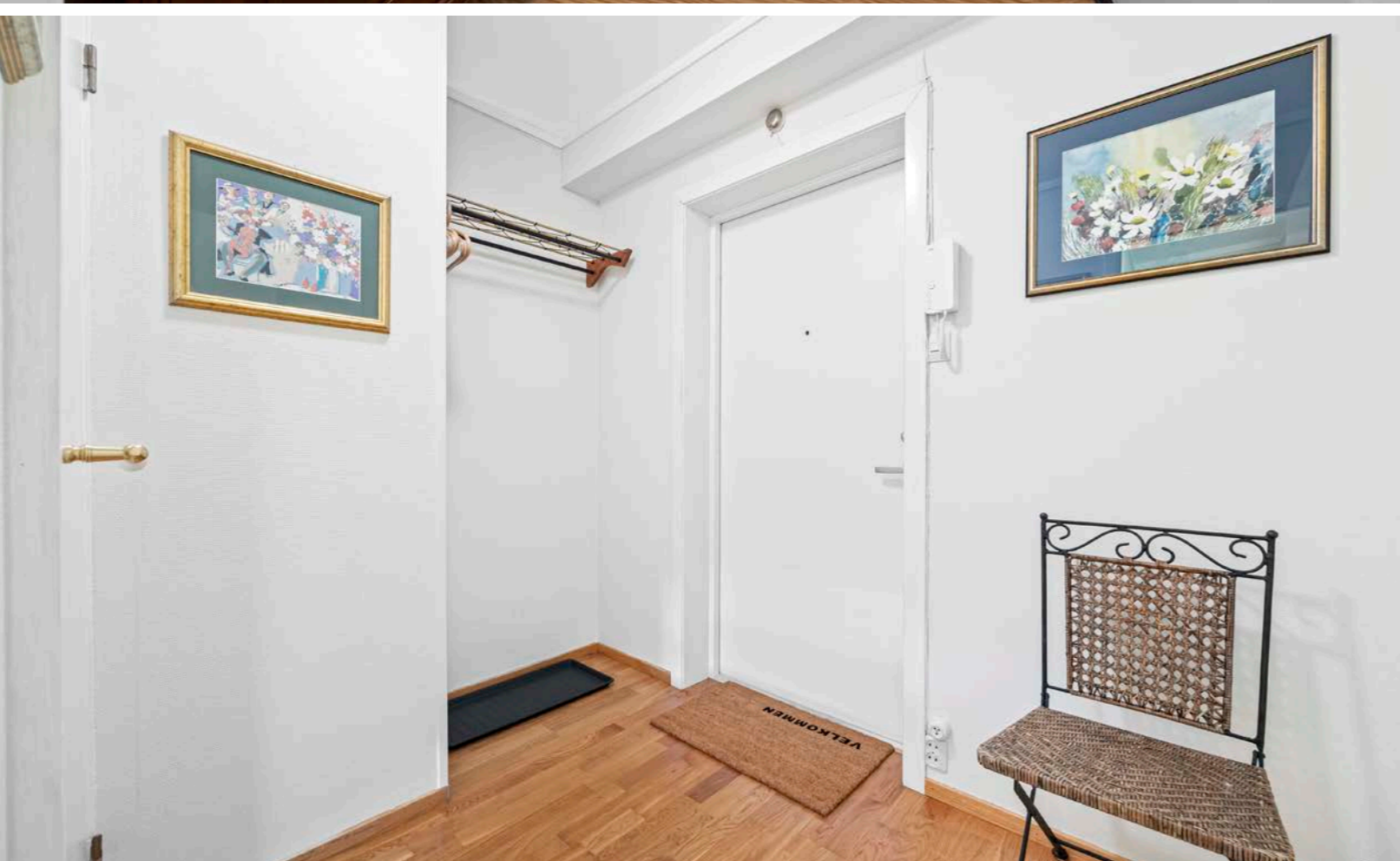
Velkommen	2
Om eiendommen	16
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	51
Energiattest	56
Nabolagsprofil	61
Forbrukerinformasjon	83
Budskjema	85

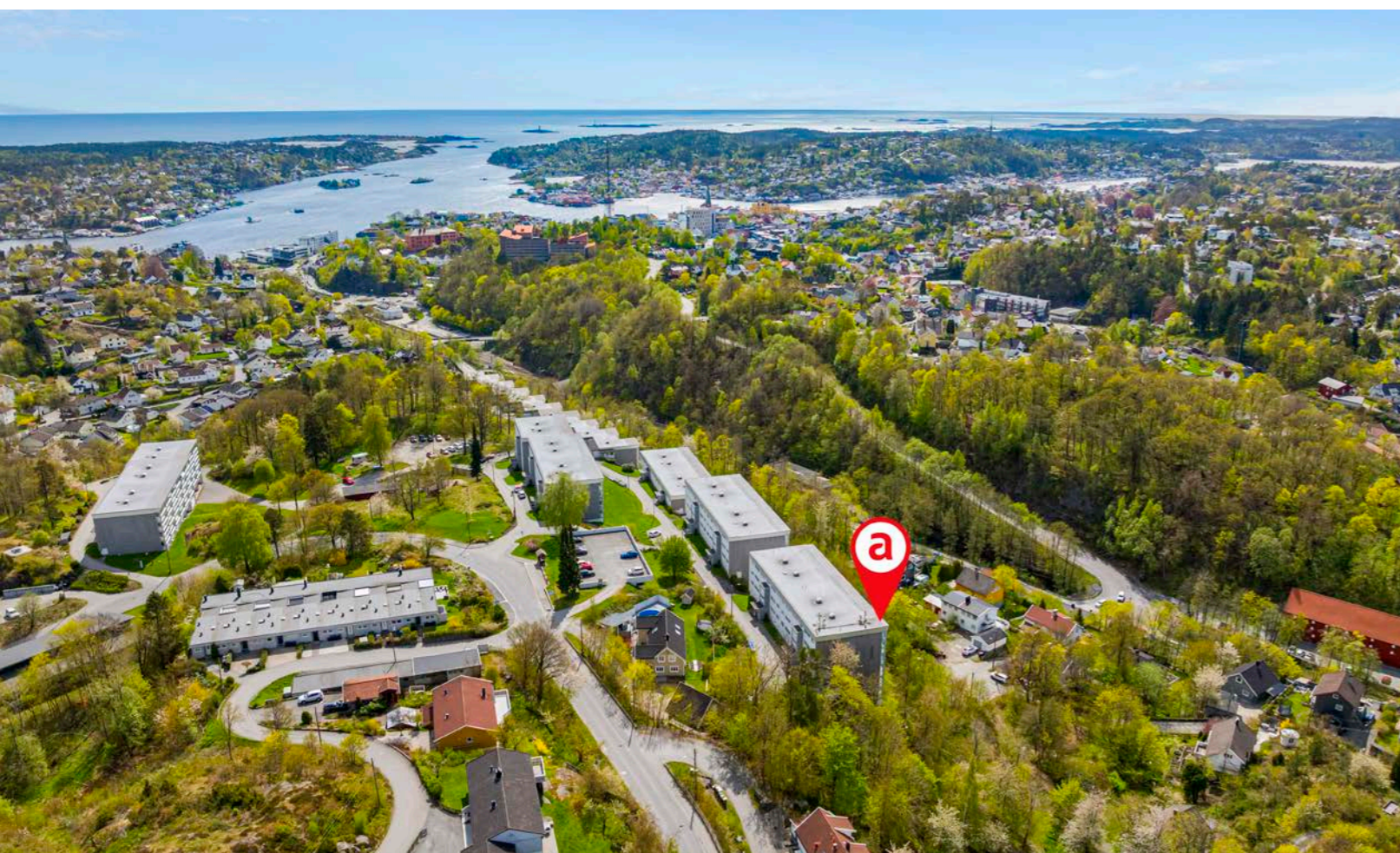






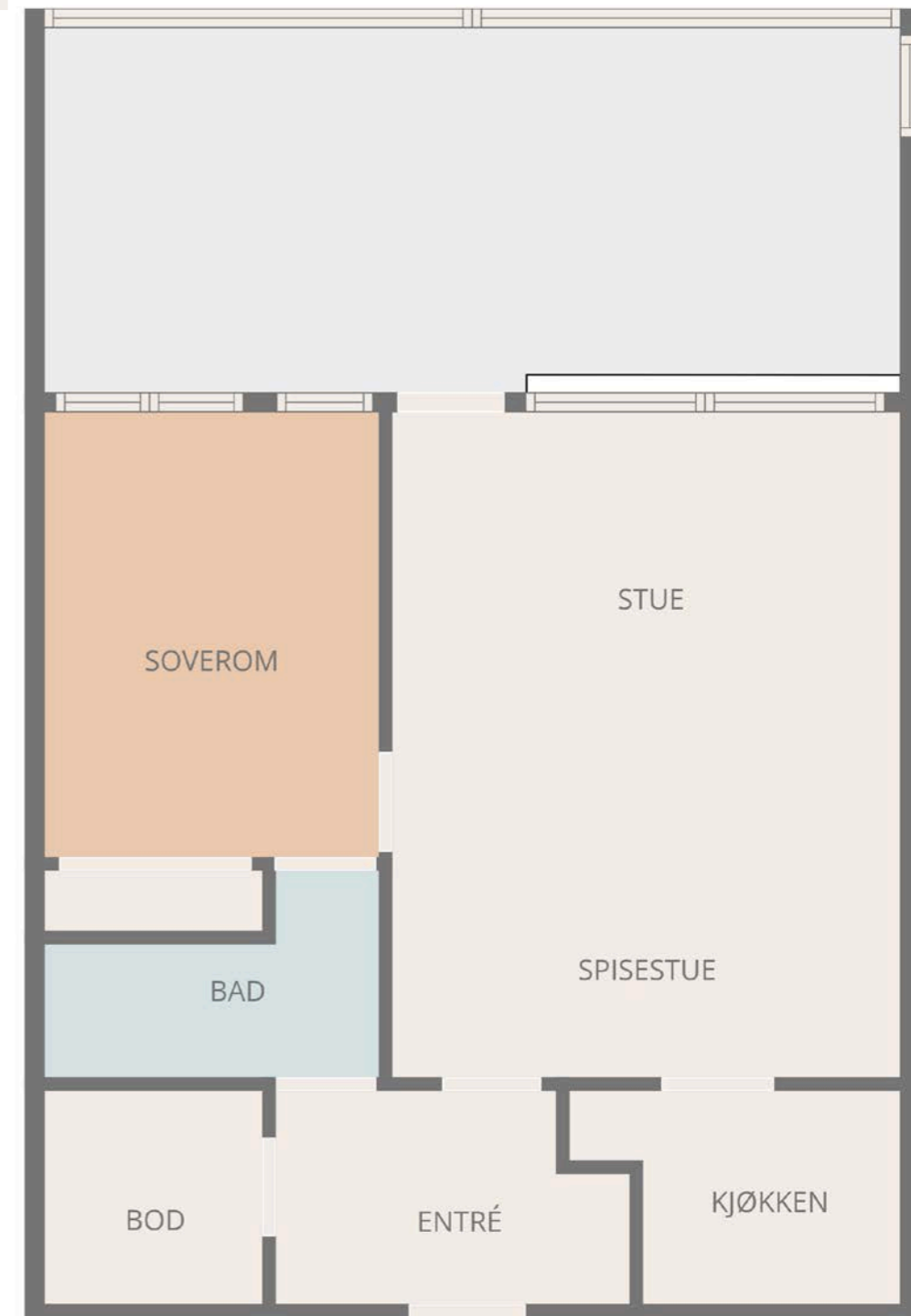






Planløsning

1. etasje



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA - b: 22 kvm

BRA totalt: 77 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod3. etasje

BRA-i: 50 kvm Stue, kjøkken, bad, soverom, gang, bod

BRA-b: 22 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

47749.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Beliggenhet

Sentralt beliggende i attraktivt og veletablert boligområde. Stille og rolig omgivelser med trygt og godt bomiljø.

For øvrig kort avstand til dagligvareforretning, gode bussforbindelser (busstopp like ved eiendommen), flotte turområder & lysløype. Gangavstand til sentrum.

Leiligheten har stor og fin innglasset veranda med fritt utsyn.

Leiligheten ligger kun en 1/2 etasje opp fra hovedinngang.

Adkomst

Fra Arendal sentrum kjører man opp Vestregate og tar til høyre inn i Blødekjærtunellen på toppen av bakken. Når du kommer ut av tunellen, ta 2.vei ut til venstre i rundkjøringen. I neste rundkjøring tar du første vei til høyre, opp Engkjerrdalen. På toppen ligger Metodistkirken, ta her første vei til venstre og følg veien videre forbi garasjelegget på din høyre hånd. Når du ser busstoppet på toppen av bakken tar du veien ned til venstre - like før ventebua. Hold så til høyre og denne blokken ligger innerst i enden av veien. Parker på oppmerkede korttidsplasser. Det er skiltet med "AKTIV" på ringeklokken. Gå inn hoveddøren og opp en halv etasje - Velkommen til Bratthenget 29 B.

Bebyggelsen

Det er hovedsakelig blokkbebyggelse, delte boliger og eneboliger i nærområdet. Hyggelig etablert område med større grøntområder.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

Moltemyrsvingen (0-5 år) 55 barn. 1,3km.

Svalestien barnehage (1-5 år). 21 barn. 1,6 km.

Lindebakken barnehage (2-5 år) 15 barn. 1,7km

Skole:

Moltemyr skole (1-10 kl.) 368 elever, 23 klasser. 1,2km.

Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 150 elever, 15 klasser. 1,3km.

Arendal videregående skole, 880 elever, 30 klasser. 2,6km.

Fritid:

Grasåsen nærmiljø. Balløkke. 0.2km

Kringkollen aktivitetsområde. 0,5km.

Arendal sport og fitnesssenter. 5 min med bil.

Aktiv trening Arendal, 5 min med bil.

Skolekrets

Moltemyr

Offentlig kommunikasjon

Buss:

Bratthenget: Linje 110, N110. 0,3km

Tog:

Arendal stasjon: linje R50. 1,4km

Bussterminal:

Arendal bussterminal: Totalt 24 ulike linjer. 2,2km

Dagligvare:

Kiwi Nyli, med post i butikk. 1.3 km

Rema 1000 Torsbudalen. 1,9km

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Boligen har malte trevinduer med isolerglass.

Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Vinduer er hovedsakelig i fra bygge år.

Åpningsvindu på soverom er i fra 2016 og glasset i de to store vinduene i stue er i fra 2002.

Vinduer har normal slitasje iht. alder.

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.

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, har generelt normal slitasje i henhold til alder.

Balkongdør er av nyere dato.

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.

Vegger er med malt panel og betong.

Himling består av malt betong.

Overflater har normal slitasje iht. alder.

Underliggende tekking er ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

TG2

Dører

Ytterdør går noe trått og trenger justering.

Årsak:

Skjevhet i dørbladet eller karmen, i kombinasjon med slitasje i hengslene eller mangelfull justering.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Forholdet kan gi svekket funksjon og økt mekanisk belastning på hengsler og beslag, noe som kan resultere i høyere slitasje og redusert forventet levetid for både enkeltkomponenter og hele dørkonstruksjonen.

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Årsak: Det er ikke fremvist tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å planlegge og prioritere vedlikehold, noe som kan føre til uforutsette kostnader, redusert levetid på bygningsdeler og økt risiko for skader som kunne vært forebygget.

Innvendige dører

Enkelte dører trenger justering.

Årsak:

Gradvis slitasje på hengsler eller karm.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Forholdet kan over tid medføre økt slitasje og påfølgende skader dersom tiltak ikke gjennomføres.

3 etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er noe misfarging og oppsprekking i gulvet ved vasken.

Årsak:

Vannspøl.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Hovedsakelig estetisk.

Vannledninger

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

Alder.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen:

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: Konsekvensen:

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.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Årsak:

Alder iht. NS-3600 og berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

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

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.

TG3

3 etasje - Bad - Generell

Bad i fra byggeår.

Gulvet er med belegg.

Vegger er med malte plater med strie og himling er i malt betong.

Rommet er innredet med servantskap, toalett, dusjkabinett og det ligger klart rør til vaskemaskin. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvet er relativt flatt med kun lokalt fall til sluk, belegget har sprukket opp flere steder og teknisk levetid på belegget er passert.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, manglende tetthet i membranen og ikke tilstrekkelig fall til sluk.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Konsekvens:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer.

Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder avretting med flytsparkel på gulv for tilstrekkelig fall til sluk, nytt belegget på gulv og i våtsoner på vegg.

Resterende vegger utføres med tapet.

Montering av nytt baderomsutstyr.

Utskifting av vannrør og avløp/sluk er ikke medberegnet og må vurderes.

TGIU

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Årsak:

Radonsperre var ikke et krav på byggetidspunktet, og det er ikke utført radonmåling.

Konsekvens/tiltak:

Konsekvens:

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt.4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Svar: Ja

Lekkasje langs fasade i blokka pga montering av antenne på taket utbedret av borettslaget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Byggpartnere AS

Beskrivelse av arbeidet: Kontakt Grasåsen borettslag for opplysninger. Kan være et tidligere år enn 2024.

Pkt.20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja, Utbygget veranda med innglassing for hele borettslaget, ferdigstilt ca 2018.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja, Arbeidet utført felles for Grasåsen borettslag

Innhold

Entrè, bad/vaskerom, 1 soverom, kjøkken og stue med utgang til terrasse. I tillegg er det bod.

Her følger også med en bod i kjelleren.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i fellesutgift

Parkering

Det medfølger parkeringsplass i garasjeanlegg (Plass 320) Her er det tilrettelagt for å installere el-bil lader. Med garasjeplassen kommer det en kostnad på kr 200,- pr mnd. Dette betales inn som en del av felleskostnadene. Parkeringen har en fastpris på kr. 60 000,-, parkeringsplassen kan selges til andre i borettslaget for den prisen dersom man ikke trenger den.

Ellers utvendige parkeringsplasser i tilknytting til borettslaget med første mann til mølla prinsippet.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If skadeforsikring, polisenummer SP0002041277

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter

- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 490 000

Omkostninger kjøper

1 490 000 (Prisantydning)

364 058 (Andel av fellesgjeld)

1 854 058 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 725 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Pantattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

8 115 (Omkostninger totalt)

17 015 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 815 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 862 173 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 871 073 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 873 873 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til

prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Formuesverdi primærbolig

Kr 398 059 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 592 235 for år 2024

Tilbud om 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

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.
Felleskostnader: Fellesutgifter 2 999
Rentekostnader andel fellesgjeld 1 045
Rentekostnader andel fellesgjeld 555
Avdrag andel fellesgjeld 656
Tilleggsytelser: GARASJELEIE 200
Kollektiv alarmtjeneste 113
TV/internett, Telia 469
Fellesvask av brl 170

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6207

Andel Fellesgjeld

Kr 364 058

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

24.04.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 656

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1600

Borettslaget

Borettslagsnavn

Grasåsen Borettslag

Organisasjonsnummer

954363813

Andelsnummer

54

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 boligbyggelaget 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 507, bruksnummer 1418 i Arendal kommune. Andelsnr. 54 i Grasåsen Borettslag med orgnr. 954363813

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/507/1418:

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

25.05.2000 - Dokumentnr: 3987 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 26.06.1975. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.06.1975.

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk

kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

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

Personopplysninger

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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt vederlag for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 500 Fotograf + drone
- 4 500 Garantipremie/inneståelse
- 6 918 Kommunale opplysninger
- 12 800 Markedspakke
- 7 950 Oppgjørsvederlag
- 4 889 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 10 900 Tilretteleggingsgebyr
- 6 725 Eierskiftegebyr (Bosør)
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 5 154 Utlegg opplysninger forretningsfører avg



**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**

Tilstandsrapport

📍 Bratthenget 29B , 4846 ARENDAL

🏠 ARENDAL kommune

gnr. 507, bnr. 1418

Andelsnummer 54

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 22652-1057

PropCloud ref nr: BG7914

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



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 fuktøk.

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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Leiligheten er beliggende på en sentral og solrik tomt.
Utvendig vedlikehold ivaretas av sameiet.
Innvendig fremstår leiligheten med normal grad av bruksslitasje,
bad har behov for renovering.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

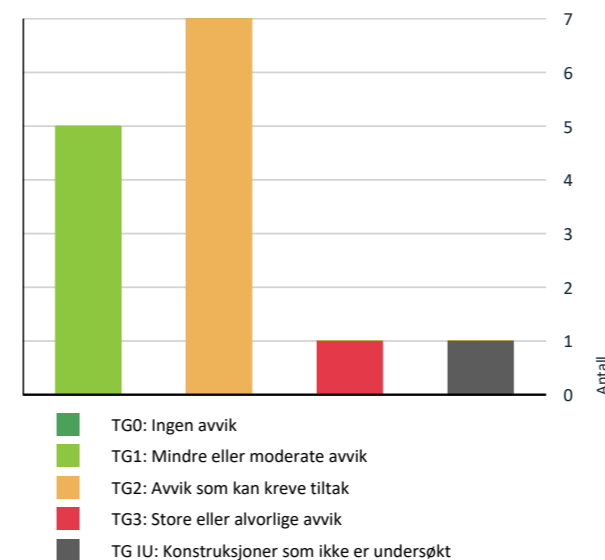
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

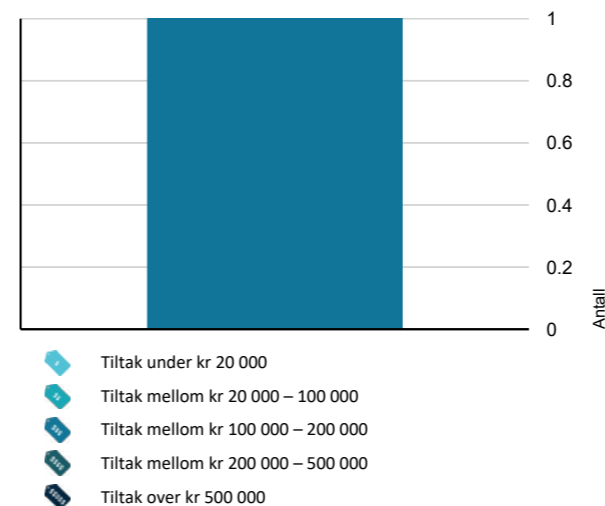
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kun leiligheten er undersøkt.
Utvendige arealer og fellesarealer er ikke kontrollert og omtales ikke, grunnet her går vedlikehold på sameiet.
Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra PropCloud.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid.
Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.
Lyd- og brannforhold mellom boenheter er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
Veggen der hovedytterdøren i 3 etasje er montert, er definert som østvendt i denne rapporten.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
Våtrom > 3 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
Våtrom > 3 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1975	
Anvendelse Boligformål	
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.	
Vedlikehold Det utvendige vedlikeholdet er sameiets ansvar. Innvendig er leiligheten normalt vedlikeholdt.	

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass.
Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Vinduer er hovedsakelig i fra bygge år.
Åpningsvindu på soverom er i fra 2016 og glasset i de to store vinduene i stue er i fra 2002.

Vinduer har normal slitasje iht. alder.

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdør i tre, har generelt normal slitasje i henhold til alder.
Balkongdør er av nyere dato.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør går noe trått og trenger justering.

Årsak:

Skjevhet i dørbildet eller karmen, i kombinasjon med slitasje i hengslene eller mangelfull justering.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Forholdet kan gi svekket funksjon og økt mekanisk belastning på hengsler og beslag, noe som kan resultere i høyere slitasje og redusert forventet levetid for både enkeltkomponenter og hele dørkonstruksjonen.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

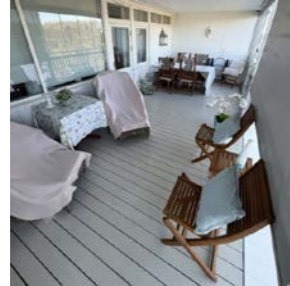
Beskrivelse

Innglasset balkong med tredekke.
Vegger er med malt panel og betong.
Himling består av malt betong.

Overflater har normal slitasje iht. alder.

Underliggende tekking er ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

Tilstandsrapport



Innglasset balkong

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det henvises til vedtekter og vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Det er ikke fremvist tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å planlegge og prioritere vedlikehold, noe som kan føre til uforutsette kostnader, redusert levetid på bygningsdeler og økt risiko for skader som kunne vært forebygget.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflatene har normal slitasje i henhold til alder.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte slette dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører trenger justering.

Årsak:

Gradvis slitasje på hengsler eller karm.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Forholdet kan over tid medføre økt slitasje og påfølgende skader dersom tiltak ikke gjennomføres.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad i fra byggeår.

Gulvet er med belegg.

Vegger er med malte plater med strie og himling er i malt betong.

Rommet er innredet med servantskap, toalett, dusjkabinett og det ligger klart rør til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er relativt flatt med kun lokalt fall til sluk, belegg har sprukket opp flere steder og teknisk levetid på belegg er passert.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, manglende tetthet i membranen og ikke tilstrekkelig fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder avretting med flytsparkel på gulv for tilstrekkelig fall til sluk, nytt belegg på gulv og i våtsoner på vegg.

Resterende vegger utføres med tapet.

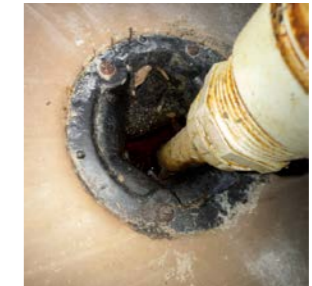
Montering av nytt baderomsutstyr.

Utskifting av vannrør og avløp/sluk er ikke medberegnet og må vurderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bad



Sluk under dusjkabinett

3 ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Gulvet er belagt med parkett.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Overflater og innredning har generelt normal slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er noe misfarging og oppsprekking i gulvet ved vasken.

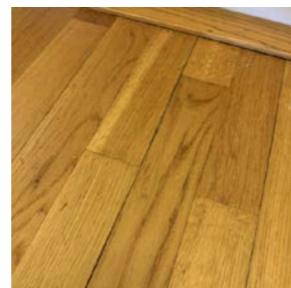
Årsak:
Vannspøl

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Hovedsakelig estetisk.



Kjøkken



Misfargin og glipe skjøten på parkett.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran er montert i kjøkkenskap

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvensen:

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.

Tilstandsrapport



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvensen:

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.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og mekanisk avtrekk i bod, bad og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVS bereder å 1999 modell, ca. 120 liter, montert i kjøkkenskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Årsak:

Alder iht. NS-3600 og berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

Konsekvensen:

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringskap montert i felles gang en halv etasje opp i fra leiligheten bak dør.
Hovedsikring 25 ampere, 7 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1975

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

Ja

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

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

Nei

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.

Tilstandsrapport



El-skap

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

Dette punkt 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Radonsperre var ikke et krav på byggetidspunktet, og det er ikke utført radonmåling.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Dette innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor ikke bekrefte at boligen tilfredsstiller gjeldende krav til radonsikring. Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helseisiko 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

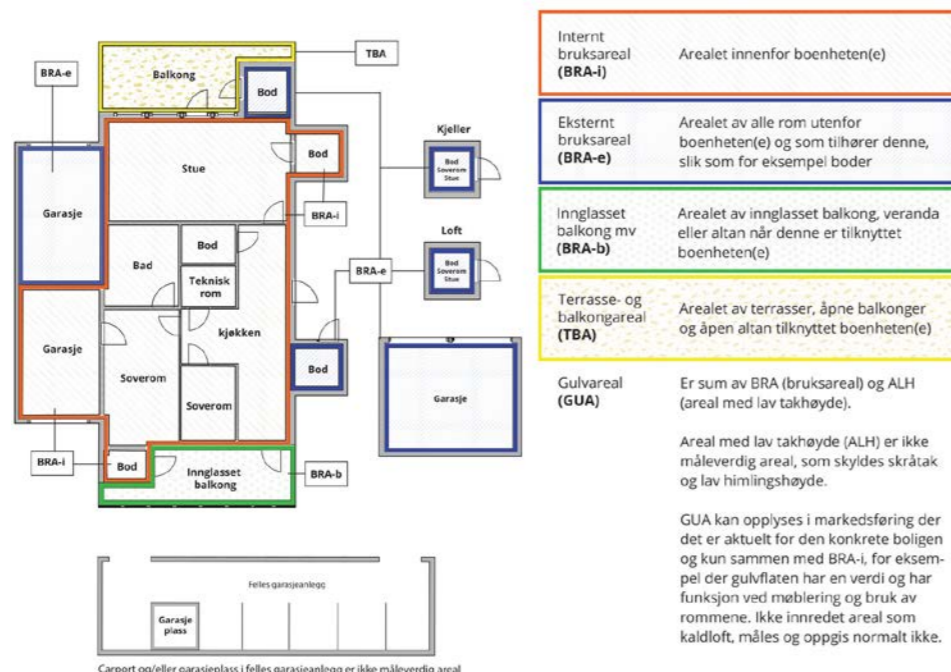
Hva er måleverdig areal?

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.

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		5		5	
3 etasje	50		22	72	
SUM	50	5	22		
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Bod	
3 etasje	Stue, kjøkken, bad, soverom, gang, bod		

Kommentar

Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Asle Risholt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	507	1418		0	47749.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bratthenget 29B

Hjemmelshaver

Grasåsen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954363813			Marcussen Karen Elise

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

54

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.05.2026	Tegninger gjennomgått	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.05.2026		Gjennomgått		Nei

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

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Karen Elise Marcussen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1999
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bratthenget 29B

4846 ARENDAL

4203-507/1418/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1409260059 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Lekkasje langs fasade i blokka pga montering av antenne på taket utbedret av borettslaget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Byggpartnere AS

Beskrivelse av arbeidet: Kontakt Grasåsen borettslag for opplysninger. Kan være et tidligere år enn 2024.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Utbygget veranda med innglassing for hele borettslaget, ferdigstilt ca 2018.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Arbeidet utført felles for Grasåsen borettslag

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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.



Bratthenget 29B, 4846 ARENDAL

Adresse Bratthenget 29B, 4846 ARENDAL	
Dato for energimerking 07.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-292308
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 167023746
Gårdsnummer 507	Bruksnummer 1418
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0303

Detaljer

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

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 77,0 m²	Oppvarmet bruksareal 50,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 234,79 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 225,27 kWh/m²	Totalt levert pr. år 11 263 kWh
--	---



Bratthenget 29B, 4846 ARENDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 20: 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.

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>

Nabolagsprofil

Bratthenget 29B - Nabolaget Grasåsen/Waglesgård - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Bratthenget Linje 110, N110	4 min	0.3 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	18 min	1.6 km
Kristiansand Kjevik	52 min	

Skoler

Moltemyr skole (1-10 kl.) 341 elever, 21 klasser	15 min	1.2 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	17 min	1.4 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	7 min	2.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	20 min	
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	8 min	3.1 km

Ladepunkt for el-bil

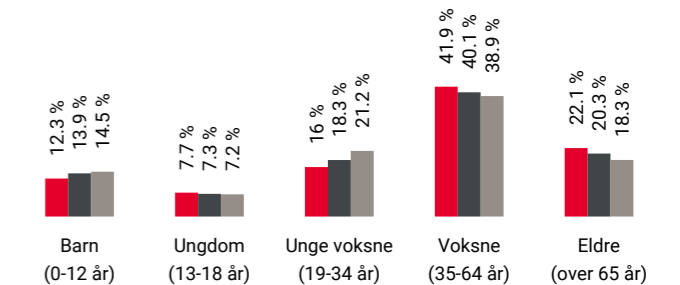
Aust-Agder museum og arkiv	17 min
Legevakten i Arendal - Arendal komm..	21 min

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 (1-5 år) 43 barn	17 min	1.5 km
Svalestien barnehage (1-5 år) 24 barn	19 min	1.6 km
Lindebakken barnehage (1-5 år) 11 barn	21 min	1.8 km


Dagligvare


Kiwi Nyli PostNord	14 min	1.2 km
Rema 1000 Torsbudalen Post i butikk, PostNord	23 min	2 km

Primære transportmidler









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

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

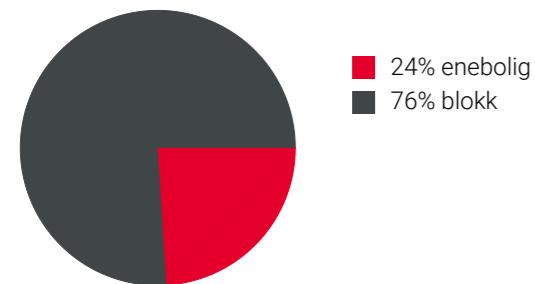
 **Støynivået**
Lite støynivå 81/100

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





Sport

-  Grasåsen nærmiljøa. balløkke
Ballspill 3 min  0.3 km
-  Kringkollen aktivitetsområde
Ballspill 7 min  0.5 km
-  Arendal Sport og Fitnessenter 6 min 
-  Aktiv Trening Arendal 7 min 

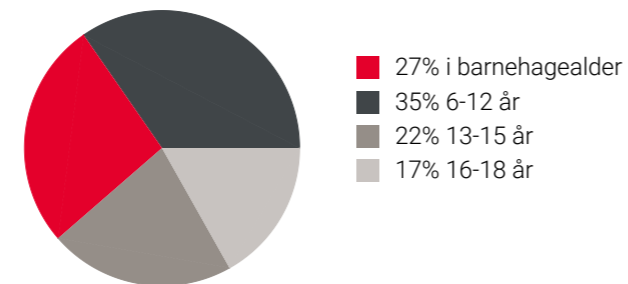
Boligmasse



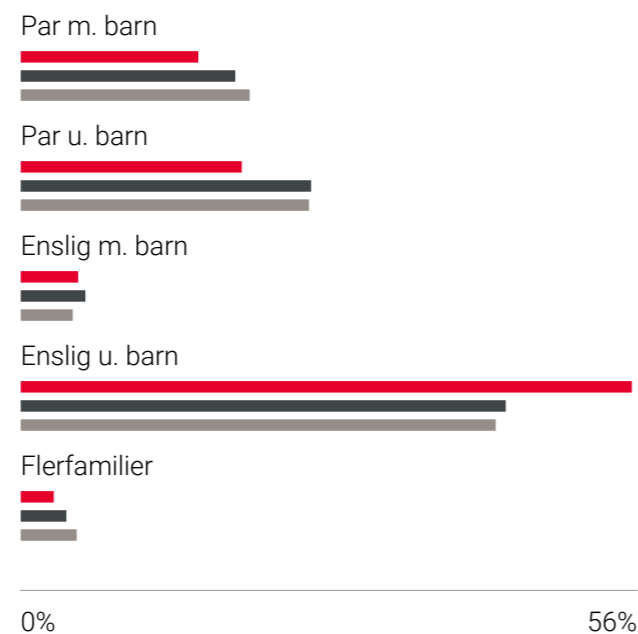
Varer/Tjenester

-  ALTI Harebakken 6 min 
-  Sykehusapoteket Arendal 22 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



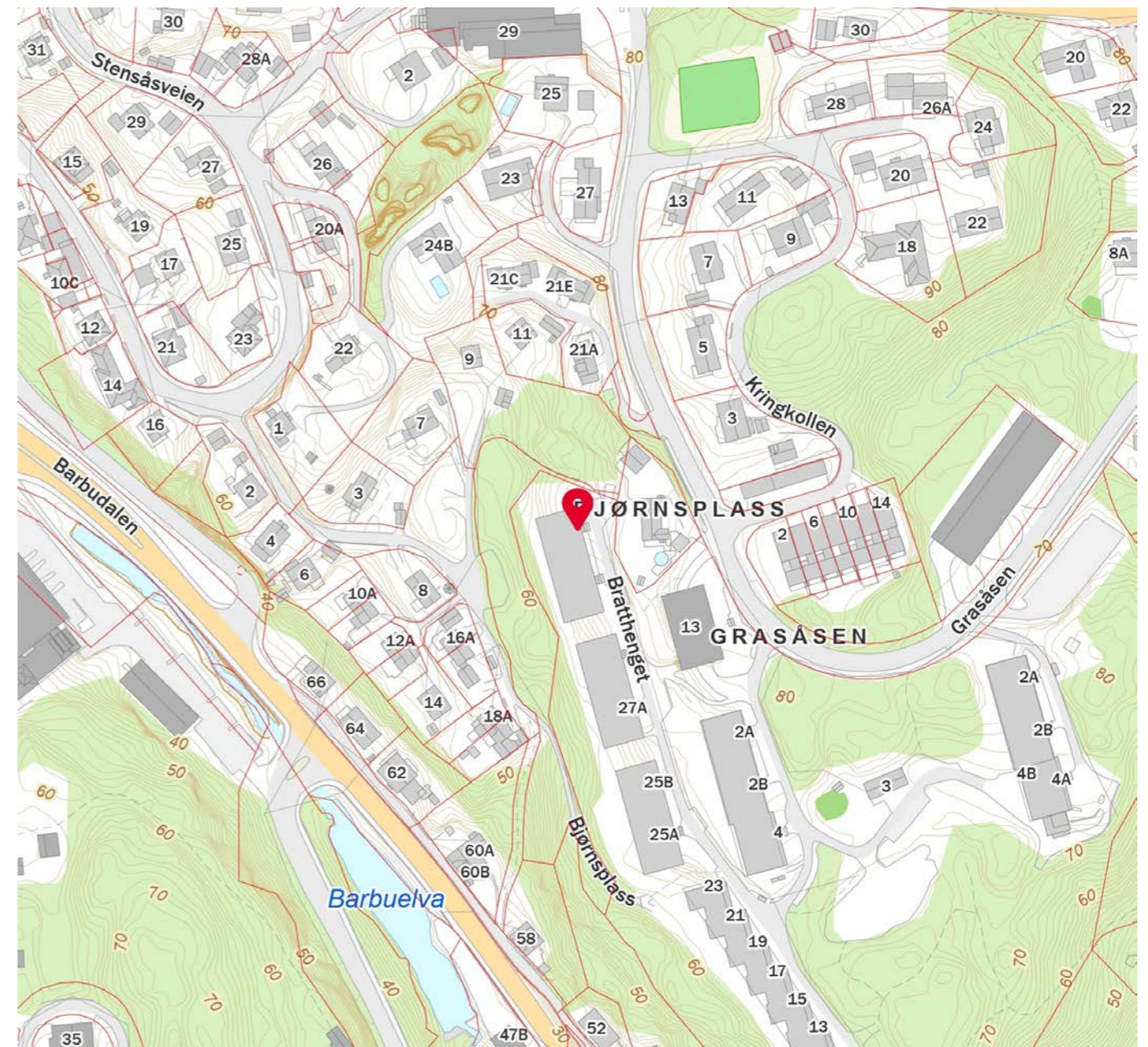
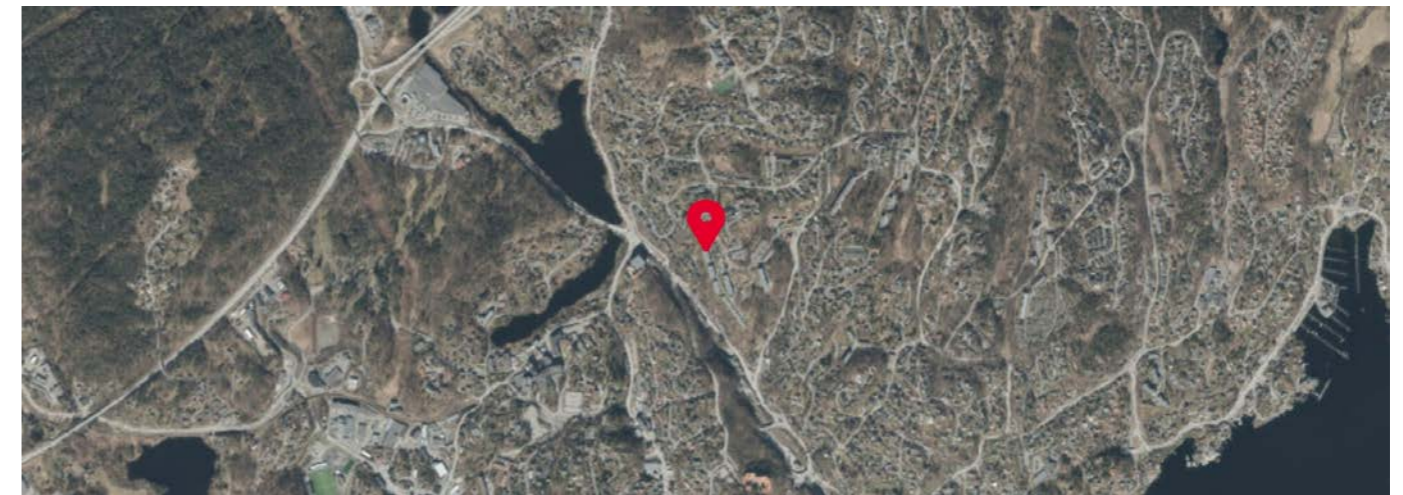
Familiesammensetning



- Grasåsen/Waglesgård
- Arendal
- Norge

Sivilstand

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



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

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

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som

vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- , gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer .

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15 .

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger 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 brukeren oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukeren 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. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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 § 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 innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet .

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1) .

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

■ Godkjenning av 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 garasjelegg.(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 garasjeplass er satt til fast pris kr. 60,000,- Det er kun tillatt å eie en plass, men man kan i tillegg leie en plass. Dvs. to parkeringsplasser pr. leilighet. Utleiekontrakt skal sendes vaktmesteren når begge parter er blitt enige om leieforholdet.

13. OPPRETTELSE AV VALGKOMITÉ (ny § i 2023)

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.

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder foreslås styreleder Bodil Pihlfeldt Haugen

Vedtak:

Som møteleder ble det valgt Bodil Pihlfeldt Haugen.

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær foreslås Carl Vidar Egeland fra Bosør

Vedtak:

Som sekretær ble det valgt Carl Vidar Egeland

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

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

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

Antall andeler tilstede: 40

Antall fullmakter: 4

Totalt: 44

1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

Det er ingen innsigelser mot innkalling og sakliste.

Vedtak:

Innkalling og sakliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble lest opp tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

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

Vedtak:

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

4. Styrehonorar

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

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

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

Valgkomiteen har gjennomført 4 møter i perioden.

Vedtak:

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

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

5. Valg til styret

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

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

5.2 Valg av styremedlemmer

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

Vedtak:

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

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

Åse Berit Nilsen og Egil Fredli var ikke på valg.

5.3 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

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

Vedtak:

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

5.4 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Generalforsamlingen til Bosør avholdes 03.06.2026 på Kalveld i Lillesand.

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

Vedtak:

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

Protokoll for Grasåsen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

26. juni 1975.



A.B. jnr. 1102/75.
OHJ/bkt.

Arendal Boligbyggelag
Postboks 266
4801 Arendal

VEDR. BOLIGBLOKK C - PARSELL AV MATR NR 1313 BARBU KRETS.

De meddeles herved ferdigattest for overnevnte boligblokk.

Blokken er oppført etter godkjente tegninger, og bebygd areal er 530 m² eksklusive balkonger.

I blokken er 6 fem-roms og 6 fire-roms og 24 to-roms leiligheter med leieareal på henholdsvis 95 m², 82 m² og 48 m².

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

Husnummerskilt må oppsettes.

ARENDALE BYGNINGSVESEN

Otto E. Eliassen.
bem. -----

Odd Hugo Johnsson.

Gjenpart:
Rådmannen i Arendal
Stadsingeniøren i Arendal



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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.

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



Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 %	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 %	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 %	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 %	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 %	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr./bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

aktiv.
Tar deg videre