

**aktiv.**



Juskestredet 2A, 4876 GRIMSTAD

**Sjarmerende 3-roms leilighet i  
Grimstad sentrum | Balkong | Heis**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Ørjan Mathisen

**Mobil** 458 94 972

**E-post** orjan.mathisen@aktiv.no

### Aktiv Grimstad

Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD. TLF. 400 00 668

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 650 000,-  
**Omkostn.:** Kr 67 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 717 640,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 815,-  
**Selger:** Lene Helen Lagesen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1986  
**BRA-i/BRA Total** 83/83 kvm  
**Tomtstr.:** 585 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 200, bnr. 1693  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1415250018

# Sjarmerende 3-roms leilighet i Grimstad sentrum | Balkong | Heis

Velkommen til denne sjarmerende leiligheten i Grimstad sentrum! Denne 3-roms leiligheten ligger i et attraktivt område med nærhet til offentlig transport, skoler og barnehager. Grimstad sentrum tilbyr et bredt spekter av servicetilbud, og området er kjent for sin hyggelige atmosfære og gode solforhold. Her bor du midt i byen med kort vei til både kultur og natur.

Leiligheten ligger i 3. etasje med heis og har et bruksareal på 83 m<sup>2</sup>. Bygget i 1986, den har en praktisk planløsning med stue/kjøkken, to soverom, bad, og bod. Balkongen gir en fin uteplass med 19 m<sup>2</sup>, perfekt for avslapning. Det er også en bod tilgjengelig, og leiligheten har gjennomgått oppgraderinger som nye verandaer og fasadeutbedringer i 2023.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	56
Nabolagsprofil .....	61
Budskjema .....	170

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 83 kvm

BRA totalt: 83 kvm

TBA: 19 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

3. etasje

BRA-i: 58 kvm Bad, soverom, stue/kjøkken, bod og gang

4. etasje

BRA-i: 25 kvm Soverom, innredet rom, trapperom og bad/vaskerom

### **TBA fordelt på etasje**

3. etasje

12 kvm Terrasse- og balkongareal

4. etasje

7 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Ikke målbare arealer**

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Skråvinkler, kan medføre mindre areal avvik.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

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

Lovlighet: Innredet rom oppe står som bod på tegning

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

585 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiertomt.

### **Beliggenhet**

Juskestredet 2A ligger i hjertet av Grimstad sentrum, et område som er spesielt anbefalt for studenter, enslige og etablerere. Man har bakerier og caféer som Central Bageri, Bergshaven, Morterud, Apotekergården og Smag & Behag i umiddelbar nærhet. Nærmeste matbutikk er Joker og ligger kun ca 50 meter fra leiligheten her finner du også apotek og kino. Kort avstand til Universitetet i Agder og Dahlske vgs. For de som er aktive, er Levermyr stadion kun 7 minutters gange unna. Treningssentre som Aktiv Trening Grimstad og SKY Fitness Grimstad er begge rett i nærheten.

Med en kombinasjon av nærhet til sentrum, gode transportmuligheter, og et bredt utvalg av skoler, barnehager og fritidsaktiviteter, tilbyr Juskestredet 2A en ideell beliggenhet for både familier og enslige.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

For familier med barn, er det flere skoler i nærheten. Jappa skole ligger 10 minutters gange unna, mens Grimstad ungdomsskole er bare 8 minutter unna. Dahlske videregående skole kan nås på 15 minutter, og Drottningborg videregående skole ligger 10 minutter unna med bil.

Barnehager er også godt representert i området, med Storgaten barnehage bare 3 minutters gange unna. Villa Matilda Fuhr og Markveien kulturbarnehage ligger begge 5 minutter unna.

### **Offentlig kommunikasjon**

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med Ibsen-museet bare 3 minutters gange unna, hvor du finner totalt 9 ulike busslinjer. Rise stasjon ligger 15 minutter unna med bil, og Kristiansand Kjevik kan nås på 35 minutter. Dette gjør det enkelt å pendle til nærliggende byer og områder.

### **Bygningssakkyndig**

Andreas Natvig

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Leiligheten er fra 1986 og er en del av et sameie som er modernisert med delvis nyere kledning, enkelte vinduer og ytterdører. Leiligheten har eldre overflater og bygningsdeler. Grunnet snø på befaringsdagen ble utvendige flater og bygningsdeler begrenset kontrollert. Bygningens vegger har delvis nyere kledning. Detaljer om materialer er ikke spesifisert. Vinduene er hovedsakelig trevinduer med isolerglass fra byggeåret, med unntak av et eldre vindu med koblet glass på badet nede. Det er også et takvindu i tre med isolerglass. Ytterdørene inkluderer en balkongdør fra 2011, en nylig byttet skyvedør i stuen, og en inngangsdør, alle i tre med isolerglass. Eiendommen har en balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer

Avvik: Eldre vindu med koblet glass i bad nede.

- Takvindu

Avvik: Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd. Takvinduer har liten levetid sammenlignet med vanlige vinduer da de får mer værbelastning. Litt flass i lakk i nedre karm, ikke unormalt på denne typen vinduer.

- Andre utvendige forhold

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

Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.

- Overflater

Avvik: Stedvis knirk gulv. Stedvis bruksmerker etter tidens tann og bruk.

- Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendige dører

Avvik: Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.

- LOFT > BAD/VASKEROM - Overflater vegger og himling

Avvik: Litt krøll i overflate takovergang.

- LOFT > BAD/VASKEROM - Overflater Gulv

Avvik: Det er ikke fall mot sluk i rommet. Fungerer ved normalt bruk siden det er bruk av badekar hvor vann ledes direkte i avløp, men vannsøl kan ligge igjen.

- LOFT > BAD/VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på dette.

- LOFT > BAD/VASKEROM - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Eldre men funksjonelt.

- 3 ETASJE > STUE/KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: Noe bruks og aldersslitasje, men gjenværende bruksverdi dersom ønskelig.

- Vannledninger

Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Avløpsrør

Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Varmekabler

Avvik: Varmekabler bad nede, men ifølge eier ansees de ikke fagmessig lagt.

- Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- 3 ETASJE > BAD - Bad generelt

Avvik: Fliser på gulv. Sprekk i flere fliser. Ikke fall mot sluk.

Sluk forsøkt kontrollert, ikke membran/fuktsikring lik dagens standard.

Malt strie vegger og malt slett tak.

Kabinett, innredning og wc. Funksjonelt.

Vifte og tilluft OK.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og

derfor ikke nærmere vurdert.

- 3 ETASJE > BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- LOFT > BAD/VASKEROM - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet:

Pulver/brannslukningsutstyr er trolig over 10 år gammel som anbefales som serviceintervall. Kun håndløper en side av trappen. Dagens krav/forskrifter tilsier at dette skal finnes på begge sider grunnet fallfare mm. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn. Boligen ligger i 3 etasje slik at gass fra grunnen er redusert, men kan med fordel måles.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2014.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskrivelse: Fliser bad 1. etg, knekk i fliser på gulv

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse: Arbeid utført gjennom sameiet. Installert brannvarsling og bytte jordfeilbryter

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Ukjent, gjennom sameiet

Beskrivelse: Oppdrag gjennom sameiet

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja

Beskrivelse: Evt ny heis. Ikke tidfestet

Kommentar fra selger: 2024, større utbygning av terrasser, større fasadeutbedringer etter tidligere vannlekkasje i sameiet.

## **Innhold**

### 3. Etasje:

BRA-i 58 kvm: Bad, soverom, stue/kjøkken, bod og gang

TBA 12 kvm: Terrasse og balkongareal

### Loft:

BRA-i 25 kvm: Soverom, innredet rom, trapperom og bad/vaskerom

TBA 7 kvm: Terrasse og balkongareal

## **Standard**

### Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med malte trefiberfronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

### Bad:

Eldre bad med fliser på gulv, malt strie på vegger og malt slett tak. Badet er utstyrt med kabinett, innredning og toalett.

### Bad/vaskerom loft:

Rommet har belegg på gulv, malt strie på vegger og malt slett tak. Det er utstyrt med utslagsvask, badekar, toalett og innredning, samt opplegg for vaskemaskin.

### Innvendige overflater:

Gulv: Furu, fliser og belegg.

Vegger: Malt strie.

Himling: Malt slett tak.

### Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør av kobber.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk med ventilator på kjøkken og vifter på bad. Tilluft via spalter i dører.

- Varmtvannstank: Eldre varmtvannsbereder plassert i bod. Krav om fasttilkobling for nye installasjoner kom i 2014.

- Varmekabler: Det er varmekabler i baderom nede.

- Branntekniske forhold: Boligen har pulver/brannslukningsutstyr. Det er håndløper på en side av trappen.

## **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.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Leil. H0301/H0302/H0303 satte inn nye skyvedører på egen regning.

2011:

- balkongdør oppe, tredør med isolerglass, fra 2011.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- Utover årsmeldingen vedlagt innkalling ble det orientert om at det i januar ble montert nye loftsluker grunnet brannvern.

2024:

- Vi bestilte S-Tre bygg AS til å lage bod i 3.etg. på overgangen, i trappen, i fellesområdet til SJ2A og SJ4.
- Det ble oppdaget vannlekkasje på hotellet i et par etg. under leil. H0301. S-Tre bygg AS jobbet med saken for å finne feilen. Det ble avdekket mye dårlig bygningsarbeid og råte. Pga. akutt vedlikeholdsarbeid besluttet styret i samråd med ABBL, S-Tre bygg AS, hotellet, samt deres snekker, om å søke om å få fjernet det lille taket foran leilighetene og bygge terrasse der istedenfor.
- Det ble også oppdaget at et tak mellom leil. H0301 og hotellet/Kirkegt.3 var bygget feil og måtte rives.
- Snekker anbefalte å bygge terrassegulv, som ville være en mindre kostnad og forhindre gjentakelse av lekkasje.
- Taksteinene på taket lå i forskjellige retninger, noe som også skapte lekkasje. Disse ble snudd.
- Nye takrenner ble montert.
- Ny kledning på ny vegg og gammel kledning ble skiftet ut til samme type kledning som det er på hotellet. (Perle).
- Leil. H0301/vegg Kirkegt. 3 fikk kledning med grunning og leil. H0302/H0303/H0304 fikk kledning med et strøk maling.

2023:

- SJ2A vasket og malte vindskiene som var byttet på taket, mot byen, over leil. H0302.
- Reparert svalgang på fellesområdet, ute, etter steinras.
- MAB grunnet og malte veggen inne i trappeoppgangen/fellesområdet.

### **Parkering**

Det medfølger ingen parkeringsplass. Parkering kan evt. leies i ett av byens parkeringshus.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring, polisenummer SP0006003877

### **Radonmåling**

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn. Boligen ligger i 3 etasje slik at gass fra grunnen er redusert, men kan med fordel måles. Radonmåling anbefales.

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Boligen har varmekabler på badet nede, men disse anses ikke fagmessig lagt.

### **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](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 2 650 000

### **Omkostninger kjøper**

2 650 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

66 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

67 640 (Omkostninger totalt)

79 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 717 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 729 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 732 340 (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.

### **Kommunale avgifter**

Kr 16 364 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Feie-tilsynsgebyr: kr 489,70,-  
Eiendomsskatt bolig: kr 3985,-  
Abonnement vann: kr 1667,50,-  
Vann m3: kr 753,48,-  
Vannmålerleie dimensjon t.o.m. 25mm: kr 423,20,-  
Abonnement avløp: kr 2825,55,-  
Avløp m3: kr 1400,70,-  
Nedgravd standard abonnement (fast del): kr 1445,58,-  
Restavfallsgebyr nedgravd: kr 3373,01,-

Totalt: kr 16363,79

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 3 985,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 652 050 for år 2023

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 608 201 for år 2023

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **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

### **Eierbrøk**

109/1207

### **Felleskostnader inkluderer**

Årskontigent boligbyggelag, forsikring av bygg, vedlikehold, forretningsførerhonorar boligbyggelag, lønnskostnader, elektrisk energi fellesareal og andre driftskostnader.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 815

### **Kommentar fellesgjeld**

Ingen fellesgjeld.

### **Andel fellesformue**

Kr 167

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

### **Sameienavn**

Sameiet Juskestredet 2A

### **Organisasjonsnummer**

984925379

### **Om sameiet**

Sameiet Juskestredet 2A består av 4 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner. Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til de arealer som er tillagt seksjonen i henhold til oppdelingsbegjæringen, mens øvige arealer i eiendommen disponeres av felleskapet eller i følge særskilt avtale mellom den enkelte sameier og styret.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger

folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **Regnskap/budsjett**

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

Vedtatte kostnadsøkninger:

I forbindelse med vannlekkasje fra tak så får sameiet en stor regning på dette. Dette må tas opp som et lån, og når den tid kommer så må denne nedbetalingen legges på fellesutgiftene. Styret vil prøve å få avdragstiden så lang som mulig med tanke på å ikke øke fellesutgiftene mer en nødvendig. Det blir også en fasade endring på bygget da sameiet fjerner dagens oppbygging av balkonger samt det skråtaket som er der. Det kommer til å legges ny membran som tekkes mot bygningen og gjør en helhetlig tildekning av saltaket. Styret vil innhente priser og komme med informasjon til eierne når noe mer konkret er bestemt. Dette er allerede gjort

- Planlagt økning felleskostnader info: Det ble snakket om forslaget til økningen og hva sameiet må regne med av utgifter fremover. Vi vet det kommer en stor regning nå snart på renovering av terrassene, så det kom opp et forslag om å øke fellesutgiftene med ytterligere kr 50 000 i forhold til budsjett forslaget. Dette skulle da legges på vedlikeholdsposten. Dette ble enstemmig vedtatt. Økningen i fellesutgiftene vil da gjelde fra april måned. Dette er allerede gjort og er inkludert i fellesutgifter.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### **Styregodkjennelse**

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet, jf. vedtekter.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

I henhold til forslag til nye vedtekter datert 03.03.2025 er dyrehold ikke tillatt. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Styret behandler søknader om dyrehold. I

husordensreglene vedtatt på årsmøtet 27.06.2025 er det et tillegg om at det er tillatt for hotellets gjester å ha med seg hund i den grad det er tillatt på hotellet.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(7) Næringsseksjonene har selvstendig ansvar for vedlikehold, inkludert utskifting av, fasade, dører og vinduer som ligger innenfor og i naturlig tilknytning til den enkelte næringsseksjon. Boligseksjonene har tilsvarende felles ansvar for vedlikehold, inkludert utskifting av, fasade, dører og vinduer som ligger innenfor den enkeltes seksjon. Dette ansvaret administreres av sameiets styre. Ved fordeling av ansvar etter denne bestemmelse gjelder prinsipp om fordeling etter nytte. Dersom det ikke kan fastslås hvem som har vedlikeholdsansvar gjelder bestemmelsene vedtektenes 4-2.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

# Forretningsfører

## **Forretningsfører**

Bosør AS

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 200, bruksnummer 1693, seksjonsnummer 2 i Grimstad kommune.

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4202/200/1693/2:

02.09.1993 - Dokumentnr: 5388 - Bruksrett

Rettighetshaver: Gnr.200 Bnr.738

Eiendommen er seksjonert

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1993 - Dokumentnr: 5388 - Bruksrett

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.2021 - Dokumentnr: 521798 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:736 Snr:2

Leieavtale til bod

Leietid i 10 år fra 01.11.2018

Leie 500 kroner pr. år

Kan ikke fremleies eller overdras

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2025 - Dokumentnr: 1132489 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Grimstad AS

Org.nr: 935 666 716

Elektronisk innsendt

22.05.1985 - Dokumentnr: 3281 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 2  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 102/1221  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 007 SEKSJONER

01.09.1993 - Dokumentnr: 5337 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel  
Endret seksjon:  
Snr: 2  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 109/1207

01.01.2020 - Dokumentnr: 536174 - Omnummerering ved kommuneending  
Tidligere: Knr:0904 Gnr:200 Bnr:1693 Snr:2

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 25.05.1988. Ferdigattesten gjelder kun for boliger og ikke næringsdelene. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Rom innredet som soverom på loftet er tegnet inn som kott og garderobe i godkjente seksjoneringstegninger.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

25.05.1988.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for sameiet.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilkoplest offentlig VA og har vannmåler.

Tilknytning avløp: Offentlig kloakk

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Sentrumsformål nåværende

Følger reguleringsplan Grimstad Torv (plan-ID 308), som er en detaljreguleringsplan som legger til rette for oppgradering av Torvet. Ikrafttredelsesdato: 16.03.2021

Følger kommuneplan Grimstad, ikrafttredelse 21.10.2019. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål nåværende.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Driveplikt**

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## 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/hjemmelsdokument 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.

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 19 900 Markedspakke
- 8 900 Oppgjørsvederlag
- 2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 900 Tilretteleggingsgebyr
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 10 125 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 97 600

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

### **Ansvarlig megler**

Ørjan Mathisen  
Eiendomsmegler MNEF / Partner

orjan.mathisen@aktiv.no  
Tlf: 458 94 972

**Ansvarlig megler bistås av**

Ørjan Mathisen  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
orjan.mathisen@aktiv.no  
Tlf: 458 94 972

**Oppdragstaker**

Aktiv Grimstad, organisasjonsnummer 935666716  
Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD

**Salgsoppgavedato**

23.04.2026





Eiendommen ligger midt i hjertet av Grimstad sentrum med nærhet til bakerier, matbutikk, skole og treningssentre





Rikelig med naturlig lys gjennom rommets flere vinduer og åpen planløsning









**Plantegning 3. etg**



**aktiv.**  
Eiendomsmegling

Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil  
Møbleringen på tegningen gjengir ikke faktisk  
møblering og er bare ment som illustrasjon



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

# Plantegeving loft



**aktiv.**  
Eiendomsmegling

Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil  
Møbleringen på tegningen gjengir ikke faktisk  
møblering og er bare ment som illustrasjon



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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Juskestredet 2 A, 4876 GRIMSTAD

📖 GRIMSTAD kommune

# gnr. 200, bnr. 1693, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 83 m<sup>2</sup> BRA-i: 83 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 13333-5103

Referansenummer: QJ1151

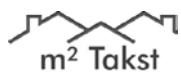
Foretak: M2 Takst AS



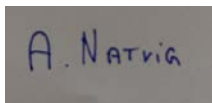
Medlem av

**NITO**

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



Rapportansvarlig



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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, 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 (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet bygget 1986, dagens eier har eid siden 2014. Midt i sentrum med alle de kvalitetene det medbringer. Innholdsrik planløsning.

Sameiet er modernisert med delvis nyere kledning, endel vinduer, ytterdører mm. Leiligheten ellers er med eldre overflater og bygningsdeler, de fleste vil nok modernisere.

Grunnet snø på befaringsdagen er lite av de utvendige flater og bygningsdeler kontrollert. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler/avvik.

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

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

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

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

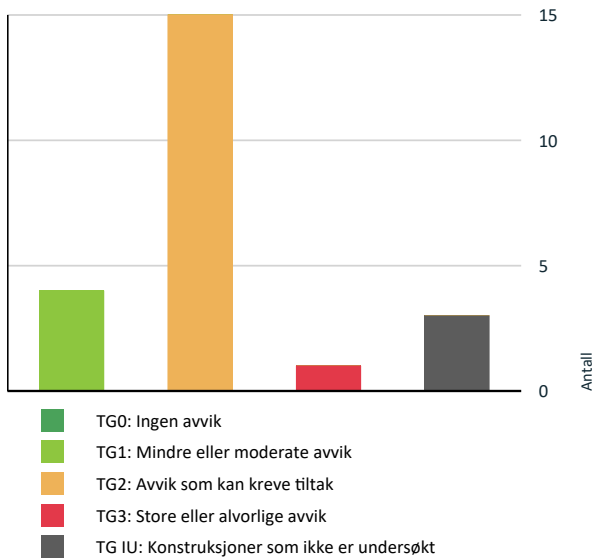
[Gå til side](#)

### Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Innredet rom oppe står som bod på tegning.

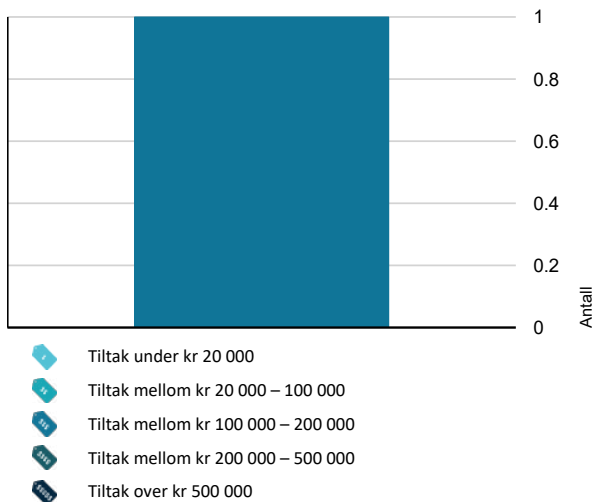
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 3 etasje > Bad > Bad generelt [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Våtrom > 3 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Takvindu [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmekabler [Gå til side](#)


! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

1986

### Kommentar

ref eiendomsverdi

### Anvendelse

Eiers bolig

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Trevinduer med isolerglass hovedsaklig Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vindu med koblet glass i bad nede.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre modernisering eldre vinduer.

### TG 2 Takvindu

Trevindu med isolerglass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd. Takvinduer har liten levetid sammenlignet med vanlige vinduer da de får mer værbelastning. Litt flass i lakk i nedre karm, ikke unormalt på denne typen vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig oppsyn av takvinduer, utv beslag mm anbefales da takvinduer er vesentlig mer utsatt for vær og vind enn vanlige vinduer, og er utsatt punkt for lekkasjer mm.



### TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- balkongdør oppe, tredør med isolerglass, fra 2011. Funksjon OK.
- skyvedør stue, tredør med isolerglass, nylig byttet. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

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

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørbled og karmen må forventes.

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

### TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

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

#### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



### TG 2 Andre utvendige forhold

# Tilstandsrapport

Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

#### Vurdering av avvik:

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

Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.

#### Konsekvens/tiltak

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

## INNSENDIG

### TO 2 Overflater

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis knirk gulv. Stedvis bruksmerker etter tidens tann og bruk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering må vurderes av kjøper



### TO 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med pusset overflate. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsyn i sameiet.

### TO 1 Innvendige trapper

Tretrapp. Noe bruksmerker.

### TO 2 Innvendige dører

Tre/lettdører.

Normal mindre bruksslitasje på karmner og dørsvill må forventes.

#### Vurdering av avvik:

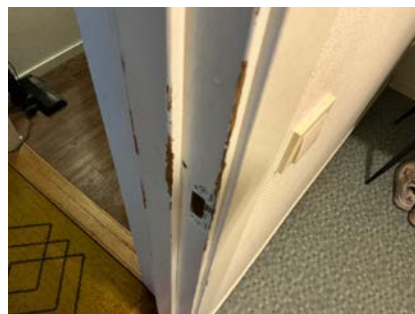
- Det er avvik:

Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe justering og vedlikehold.



## VÅTROM

### 3 ETASJE > BAD

### TO 3 Bad generelt

Eldre bad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Fliser på gulv. Sprekk i flere fliser. Ikke fall mot sluk.

Sluk forsøkt kontrollert, ikke membran/fuktsikring lik dagens standard.

Malt strie vegger og malt slett tak.

Kabinett, innredning og wc. Funksjonelt.

Vifte og tilluft OK.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet ansees modent for modernisering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

### 3 ETASJE > BAD

#### TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

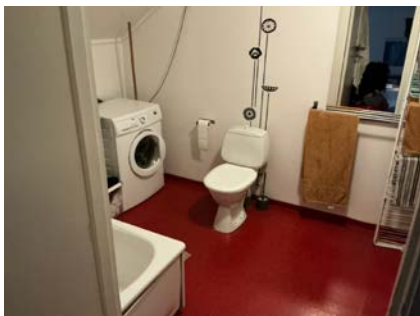
Hulltaking ikke mulig pga tilstøtende konstruksjoner/lagrede møbler mm.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



### LOFT > BAD/VASKEROM

#### Generell



### LOFT > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Malt strie vegger og malt slett tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Litt krøll i overflate takovergang.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.



### LOFT > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk i rommet. Fungerer ved normalt bruk siden det er bruk av badekar hvor vann ledes direkte i avløp, men vannsøl kan ligge igjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

### LOFT > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg som membranløsning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på dette.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### LOFT > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask, opplegg vaskemaskin, badekar, wc og innredning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre men funksjonelt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer.

## LOFT > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

## LOFT > BAD/VASKEROM

## ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke meg pga tilstøtende konstruksjoner/lagrede møbler mm.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



## KJØKKEN

## 3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 2 Overflater og innredning

Furu gulv. Innredning med trefiberfronter som er malt og helte overflate benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK.

Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

### Vurdering av avvik:

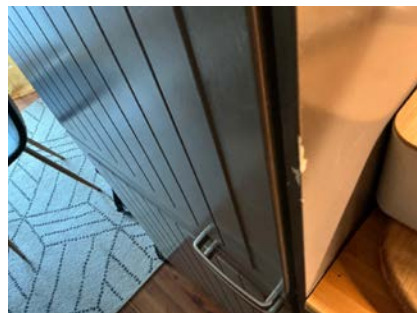
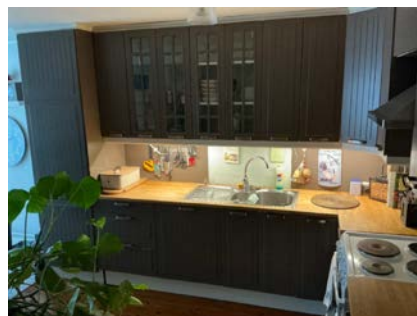
- Det er avvik:

Noe bruks og aldersslitasje, men gjenværende bruksverdi dersom ønskelig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.



## 3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

Ventilator fungerte OK.

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

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

Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppradering av røropplegg.

### TG 2 Avløpsrør

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

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Varmekabler

Baderom nede.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmekabler bad nede, men ifølge eier ansees de ikke fagmessig lagt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modent for bytte ved renovering av bad.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i bod og er eldre årgang. Estimert levetid på bereider er 15-25 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsbereidere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



### Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Eldre skrusikringer. Tilstandsgrad settes ikke.

#### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Eldre/byggeår.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Intet utført i mitt eierskap**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja



Ledningen fremstår stedvis ufagmessig.

## Inntak og sikringskap

9. 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

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

Ja

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

Ja .



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

Det gis ingen tilstandsgrad på punktet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Pulver/brannslukningsutstyr er trolig over 10 år gammel som anbefales som serviceintervall

Kun håndløper en side av trappen. Dagens krav/forskrifter tilsier at dette skal finnes på begge sider grunnet fallfare mm.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn. Boligen ligger i 3 etasje slik at gass fra grunnen er redusert, men kan med fordel måles.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak



# Tilstandsrapport

Det anbefales Håndløper/rekkverk begge sider av trapp. Pulverapparat anbefales byttet. Radonmåling anbefales.

# 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

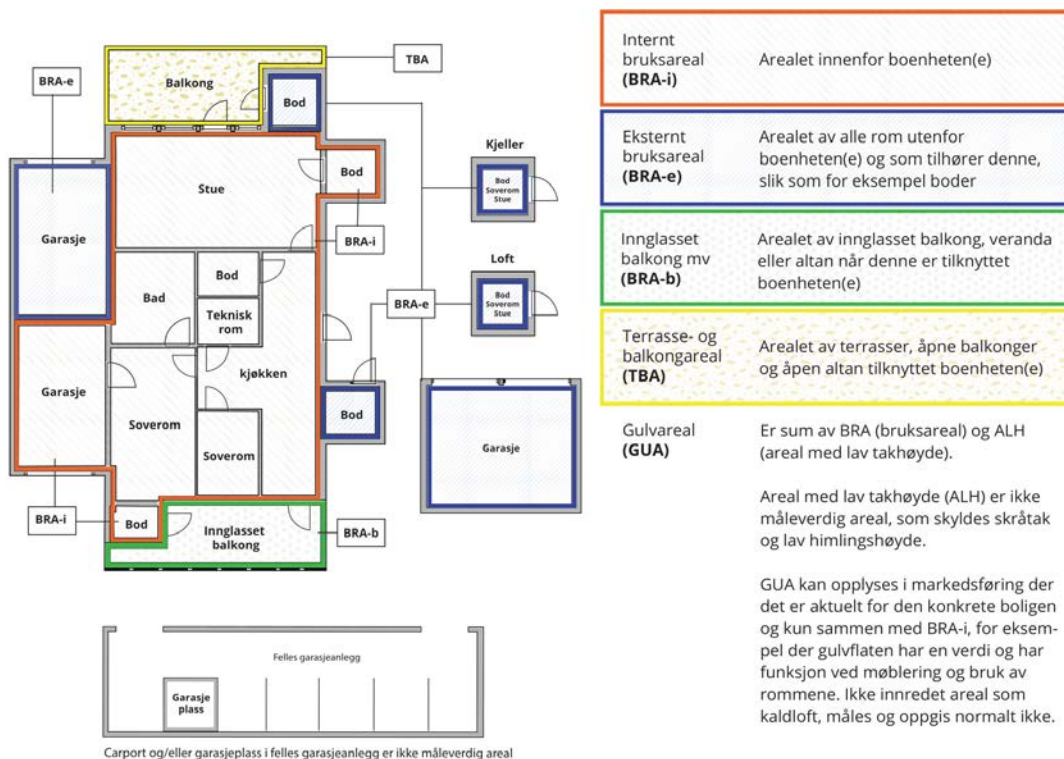
## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 etasje	58			58	12
Loft	25			25	7
<b>SUM</b>	<b>83</b>				<b>19</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>83</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Bad, soverom, stue/kjøkken, bod, gang		
Loft	Soverom, innredet rom, trapperom, bad/vaskerom		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Skråvinkler, kan medføre mindre areal avvik.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Innredet rom oppe står som bod på tegning.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	80	3

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Lene Helen Lagesen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	200	1693		2	586 m <sup>2</sup>	Ref eiendomsverdi	Ikke relevant

#### Adresse

Juskestredet 2 A

#### Hjemmelshaver

Lagesen Lene Helen

#### Kommentar

Størrelse på tomt er felles for sameiet.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

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

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

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

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

Grunnet snø på befaringdagen er lite av de utvendige flater og bygningsdeler kontrollert. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler/avvik.

Forøvrig må hele rapporten leses.

## PERSONVERN

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grimstad	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1415250018	
<b>Selger 1 navn</b>	
Lene Helen Lagesen	
<b>Gateadresse</b>	
Juskestredet 2A	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
GRIMSTAD	4876
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1415250018

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

Beskrivelse

Fliser bad 1. etg.knekk i fliser på gulv

Initialer selger: LHL

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1415250018

## Tilleggs kommentar

2024, større utbygning av terrasser, større fasadeutbedringder etter tidligere vannlekkasje i sameiet.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1415250018

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Helen Lagesen	54a0bef9248580c446fde d972dad9e64cb09b1bf	29.10.2025 09:17:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1415250018

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Nabolagsprofil

Juskestredet 2A - Nabolaget Grimstad sentrum - vurdert av 94 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

Ibsen-museet Totalt 9 ulike linjer	3 min 0.3 km
Rise stasjon Linje R50	18 min 17.7 km
Kristiansand Kjevik	35 min

## Skoler

Jappa skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Frivoll skole (1-7 kl.) 157 elever, 12 klasser	14 min 1.2 km
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl.) 360 elever, 26 klasser	8 min 0.6 km
Drottningsborg ungdomsskole (8-10 kl.) 178 elever, 14 klasser	15 min 1.2 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	15 min 1.3 km
Drottningsborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	10 min 5.9 km

## Ladepunkt for el-bil

Storgaten/Juskestredet	2 min
Grimstad Rådhuset	6 min



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100



## Opplevd trygghet

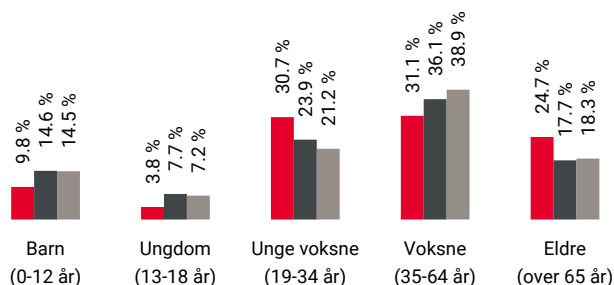
Veldig trygt 85/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grimstad sentrum	1 732	1 187
Grimstad	13 647	6 988
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Storgaten barnehage (1-5 år) 57 barn	3 min 0.2 km
Villa Matilda Fuhr (1-5 år) 48 barn	6 min 0.5 km
Markveien kulturbarnehage (0-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km

## Dagligvare

Joker Grimstad	2 min
Spar Odden	8 min



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



### Vedlikehold veier

Godt velholdt 80/100



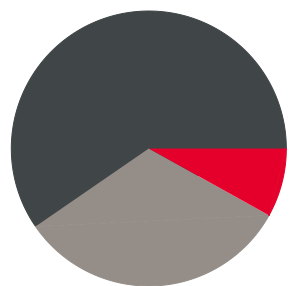
### Trafikk

Lite trafikk 79/100

## Sport

	Levermyr stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	7 min	0.6 km
	Jappa skole nærmiljøanlegg Ballspill	10 min	0.9 km
	Aktiv Trening Grimstad	3 min	
	SKY Fitness Grimstad	3 min	

## Boligmasse



8% enebolig  
59% blokk  
32% annet

«Guldmand Brygge er et flott sted å bo. Det er godt samhold mellom beboerne, og beliggenheten er så godt som midt i sentrum av Grimstad»

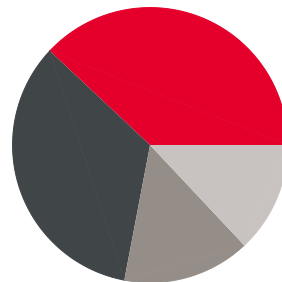
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Oddensenteret	8 min
	Apotek 1 Grimstad	2 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



38% i barnehagealder  
34% 6-12 år  
15% 13-15 år  
13% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 58%

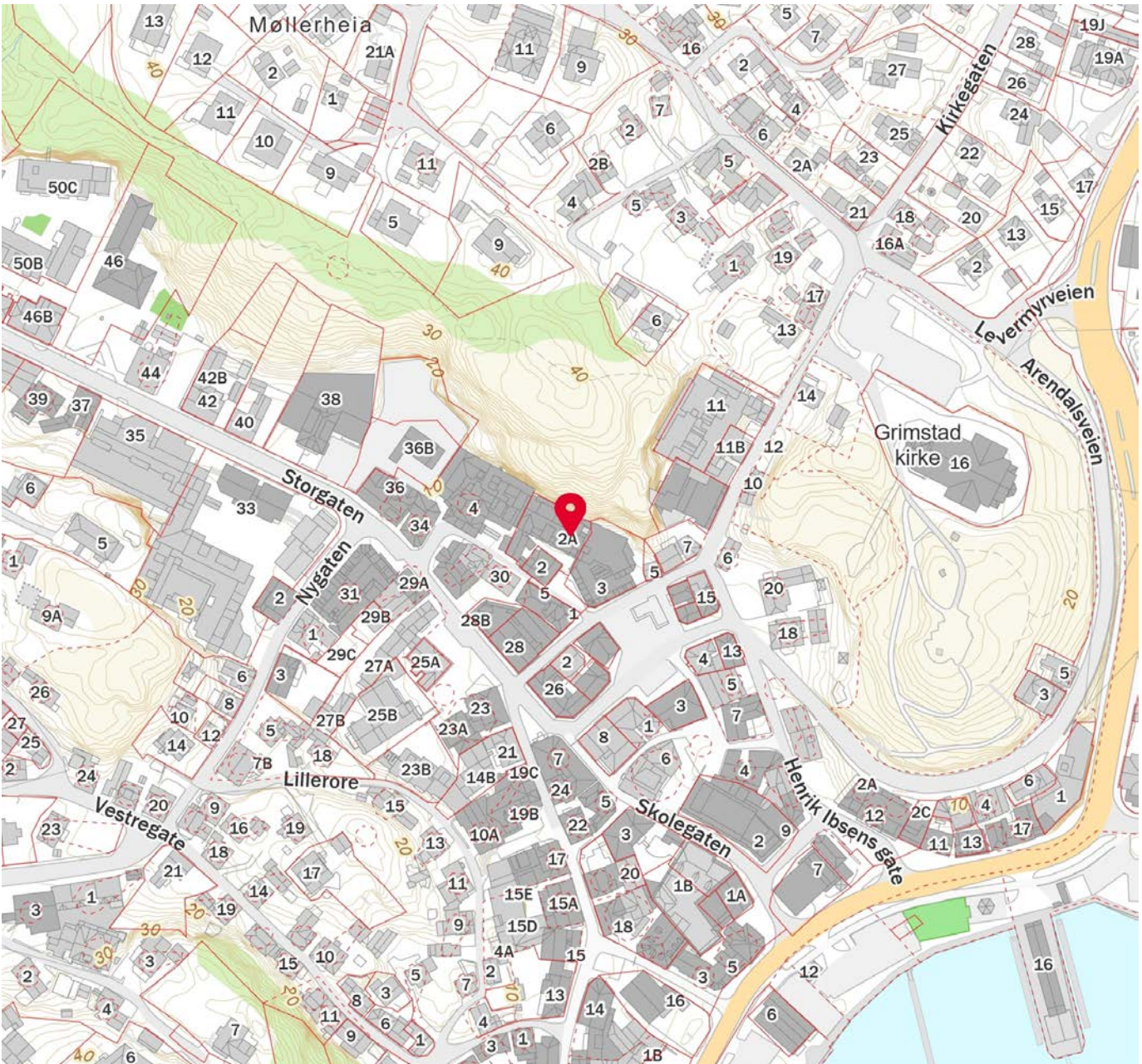
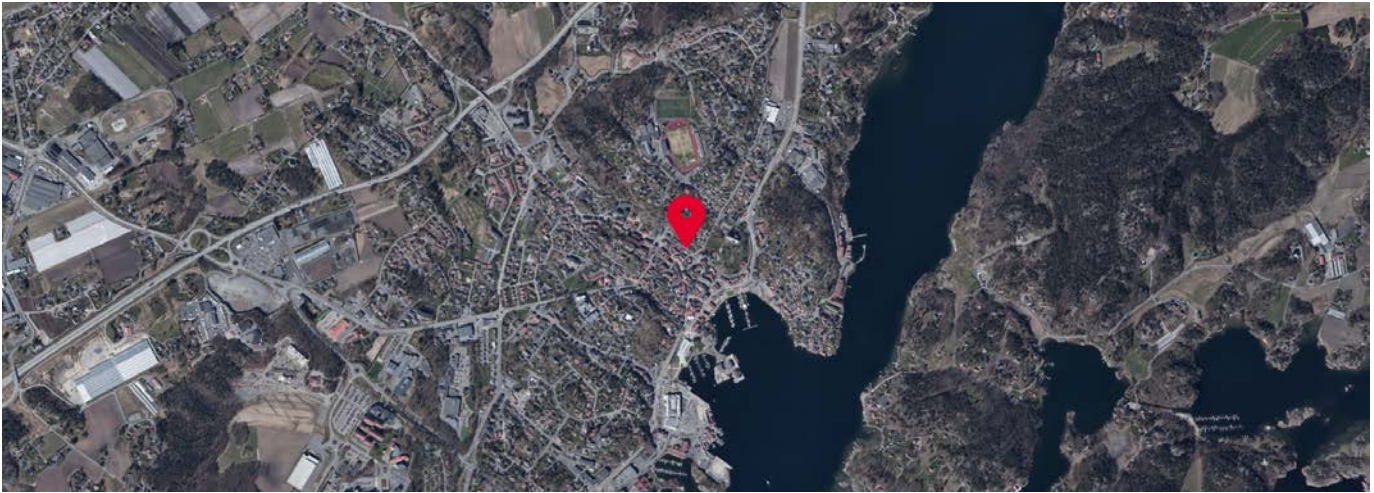
Grimstad sentrum  
 Grimstad  
 Norge


## Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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



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



## 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-antennene 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.

**HODNE EIENDOM**  
Rådhusgt. 10 - Boks 583 - Kr.sand S  
Tlf. 38 02 39 10 - Fax 38 07 03 09

TINGLYST

02 SEP 1993

SAND  
SORENSKRIVEREMBETE  
DAGBOKNR: 5388Firmaattest forevist.  
2350-1  
te

## AVTALE OM BRUKSRETT

Det er dags dato inngått følgende avtale mellom eierne av eiendommen gnr. 200 bnr. 738 og eiendommen gnr. 200 bnr. 1693: i Grimstad:

Eierne av eiendommen gnr. 200 bnr. 1693 gir med dette hjemmelsinnehaverne til seksjoner på eiendommen gnr. 200 bnr. 738, evigvarende rett til benytte heis beliggende på gnr. 200 bnr. 1693.

Eierne av gnr. 200 bnr. 1693 forplikter seg til å holde heisen i forskriftsmessig stand, og til enhver tid i drift.

Omkostninger til nødvendig vedlikehold av heisen, forutsettes fordelt mellom de to eiendommer med 50% på hver eiendom.

Sameiestyret for den enkelte eiendom, forutsettes å foreta innkreving av den enkelte eiendoms skyldige beløp i henhold til ovennevnte.



\*\*\*\*\*  
Doknr: 5388 Tinglyst: 02.09.1993 Emb. 037  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Likeledes gir eierne av gnr. 200 bnr. 738 og eiendommen gnr. 200 bnr. 1693, hverandre gjensidig bruksrett til hverandres andel av trappeadkomst beliggende mellom de to eiendommer.

Nødvendig vedlikehold av trappeoppgangen forutsettes besørget i fellesskap av sameiestyrene for de to eiendommer.

Omkostningene til nødvendig vedlikehold, deles eiendommene imellom med 50% på hver eiendom.

*Aw*

2

Sameiestyret for den enkelte eiendom er ansvarlig for innkreving av sin andel av omkostningene.

\* \* \* \* \*

Eierne av gnr. 200 bnr. 738 samtykker med dette formelt til at eksisterende bygning på eiendommen gnr. 200 bnr. 1693, til en viss grad står på eiendommen gnr. 200 bnr. 738.

Det aksepteres samtidig at bruken av tomtegrunn skjer vederlagsfritt.

Det presiseres også at ytterligere påbygg e.l. inn på eiendommen gnr. 200 bnr. 738, ikke kan gjøres. Tillatelsen innebærer ./. bygningen i den form den i dag har, se vedlagte tegning.

\* \* \* \* \*

Nærværende avtales passuser om bruksrett til henholdsvis heis og trappeoppgang, forutsettes tinglyst på begge eiendommer.

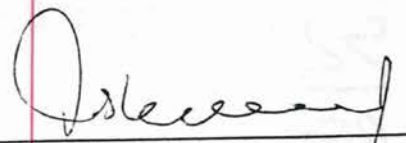
\* \* \* \* \*

Grimstad, den 23/4..... 1993



i henhold til fullmakt

i henhold til fullmakt



advokat Asle Wennesland



advokat Kjersti Jensen



Rekvirent iht. følgebrev/-  
rekvisitt ikke oppgitt:  
921091346  
org.nr./fødselsnr.



Doknr: 521798 Tinglyst: 04.05.2021  
STATENS KARTVERK

## AVTALE OM LEIE AV BOD

Denne avtale ("**Avtalen**") er inngått den 20.12.2018 mellom:

- (i) Sameiet Juskestredet 2 A, (org nr. 984 925 379), Juskestredet 2A, 4876 Grimstad ("**utleier**")  
og  
(ii) Den til enhver tid eier av gnr 200, bnr 736, seksjon nr 2, Sameiet Juskestredet 2, 4876 Grimstad ("**leier**"). Nåværende eier er Peder Christensen, p.nr. [REDACTED]

Utleier og leier omtales i denne Avtalen heretter i fellesskap som "**partene**" og individuelt som en "**part**". *Gnr. 200, bnr. 736, ssnr. 2, 0401 Grimstad kommune, er rettighetshaver.*

### 1. Leieobjektet

Leiekontrakten gjelder bod, beliggende mellom Juskestredet 2 og Juskestredet 2A.

Bodens størrelse er ca 2,9 m<sup>2</sup>, hvorav ca 2,4 m<sup>2</sup> er beliggende på grunneiendom tilhørende Utleier.

### 2. Leietid

Leietiden løper i 10 år fra 1.11.2018, og opphører uten varsel ved leietidens utløp.

I angitt leieperiode kan leieforholdet sies opp i leietiden med 6 mnds varsel, dog kun på vilkår av utvikling, utbygging eller evt gjenoppbygging av eiendommen. Utleier skal dokumentere at vilkåret er oppfylt.

### 3. Leie og leiebetaling mv.

Leien er kr 500,00 pr år.

Leien gjøres opp med årlig overføring til utleiers konto \_\_7307 05 42223\_\_ innen 30. juni.

### 4. Leiers bruk av leieobjektet

Leieobjektet kan bare benyttes til oppbevaring av personlig utstyr tilhørende leietager. Det skal ikke oppbevares noe som kan medføre risiko for brann, eksplosjon e.l.

### 5. Leieobjektets stand ved overleveringen

Leieobjektet overtas i den stand de var ved inngåelsen av Avtalen. Leietager er godt kjent med leieobjektets tilstand og kan ikke fremme krav i forhold til dets tilstand eller øvrige egenskaper.

### 6. Leiers vedlikeholdsplikt m.m.

Leier plikter for egen regning å besørge at leieobjektet er i minst like godt vedlikeholdt stand som ved overtagelsen.

**7. Tilbakelevering ved leieforholdets opphør**

Ved fraflytting skal leier tilbakelevere leieobjektet i alminnelig god stand.

**8. Fremleie**

Fremleie er ikke tillatt.

**9. Overdragelse og pantsettelse av leierett**

Leieretten kan ikke overdras.

**10. Leiers mislighold og tvangsfravikelse**

Hvis leiekontrakten er utløpt/opsagt og leier ikke flytter innen 14 dager etter at utleier deretter har sendt fraflyttingsvarsel, kan utleier kreve tvangsfravikelse ("utkastelse") uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 418 og § 132, tredje ledd pkt. b.

**11. Tinglysing**

Leier har rett til å tinglyse leiekontrakten på *grundbogsbladet til utleier med gnr. 200, bnr. 1693, 0404 Grimstad kommune.*

\*\*\*\*\*

Avtalen er underskrevet i to originaleksemplarer, ett til utleier og ett til leier.

Trondheim/ Grimstad, *19.05* <sup>2020</sup> ~~2019~~

(Underskrifter)

For utleier

*Maud Annett Beall*  
*Bente M. Staurset*  
*Bjørn Mørner Staurset*

Leietaker

*Peder M. Christensen*

*Rettkopi, 30.04.21*

**Advokat Marius Mørner Staurset**  
Smith-Petersens gate 6  
4876 Grimstad  
Medlem ADVOKATFORENINGEN

Side 2 av 2

Nytt kommunenr. fra  
1/1-2020: 4202



Returneres til:  
**HODNE EIENDOM AS**  
~~Kr.Eiendom A/S~~ Kr.Sand  
 Postboks 583  
 4601 KRISTIANSAND S

## Begjæring<sup>1)</sup> om tinglysning av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)			
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
904	Grimstad	200	1693
<b>TINGLYST</b> <b>02 SEP 1993</b> <b>SAND</b> <b>SORENSKRIVEREMBEDE</b> DAGBOKNR: 5336-5337-5338			

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>2)</sup>	Navn		Ideell andel <sup>3)</sup>
29 09 44	Tormod Hæraas (Snr. 1)		
19 03 56	Tom <del>a</del> . Dalen (Snr. 2)		
04 12 56	Anita Fedde (Snr. 3)		
25 11 59	Åse Moen (Snr. 4)		
Grimstad Hotell ANS snr.5, 8, 9, 10 og 11			

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner. (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																	
S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>
1	B	109	11	N	323	21			31			41			51		
2	B	109	12			22			32			42			52		
3	B	109	13			23			33			43			53		
4	B	135	14			24			34			44			54		
5	N	63	15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8	N	150	18			28			38			48			58		
9	N	163	19			29			39			49			59		
10	N	46	20			30			40			50			60		
Sum tellere:						1207	= nevner:		1207								

4. Supplerende tekst <sup>6)</sup>
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses  se vedlegg
 Doknr: 5337 Tinglyst 01.09.1993 Emb. 037 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:  
 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglyskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysseddel.  
 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.  
 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.  
 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje/seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.  
 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.  
 6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Parterett i seksjonene til det framtidige sameietil dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Parterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

**5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.**

Undertegnede erklærer at

a)  seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.  
 eller  
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.  
 eller  
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b)  eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c)  hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).  
 eller  
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)  
 bruksenhetenes areal.  
 eller  
 bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) <sup>7)</sup>  kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).  
 eller  
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.  
 eller  
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) <sup>8)</sup>  seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) <sup>8)</sup>  seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenføring av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) <sup>8)</sup>  seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

**6. Tegninger m.v.**

Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).  
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).  
 c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)  
 d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)  
 e) Tillatelsen til sammenføring av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)  
 f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

**Underskrifter**

Sted/ dato	Hjemmeinnaver(n)s underskrift(er)  <b>se side 3.</b>
------------	--

**Noter:**

7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.  
 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Grimstad, den 10/5-93

Eier av snr. 1

*Torodd Tveit*

Eier av snr. 2

*Torodd Tveit*

Eier av snr. 3

*Anita Enoksen*

Eier av snr. 4

*Ale Moen*

Eier av snr. 5, 8, 9, 10 og 11.  
Grimstad Hotell ANS

*Ture Stendahl*

*Sven Berg*

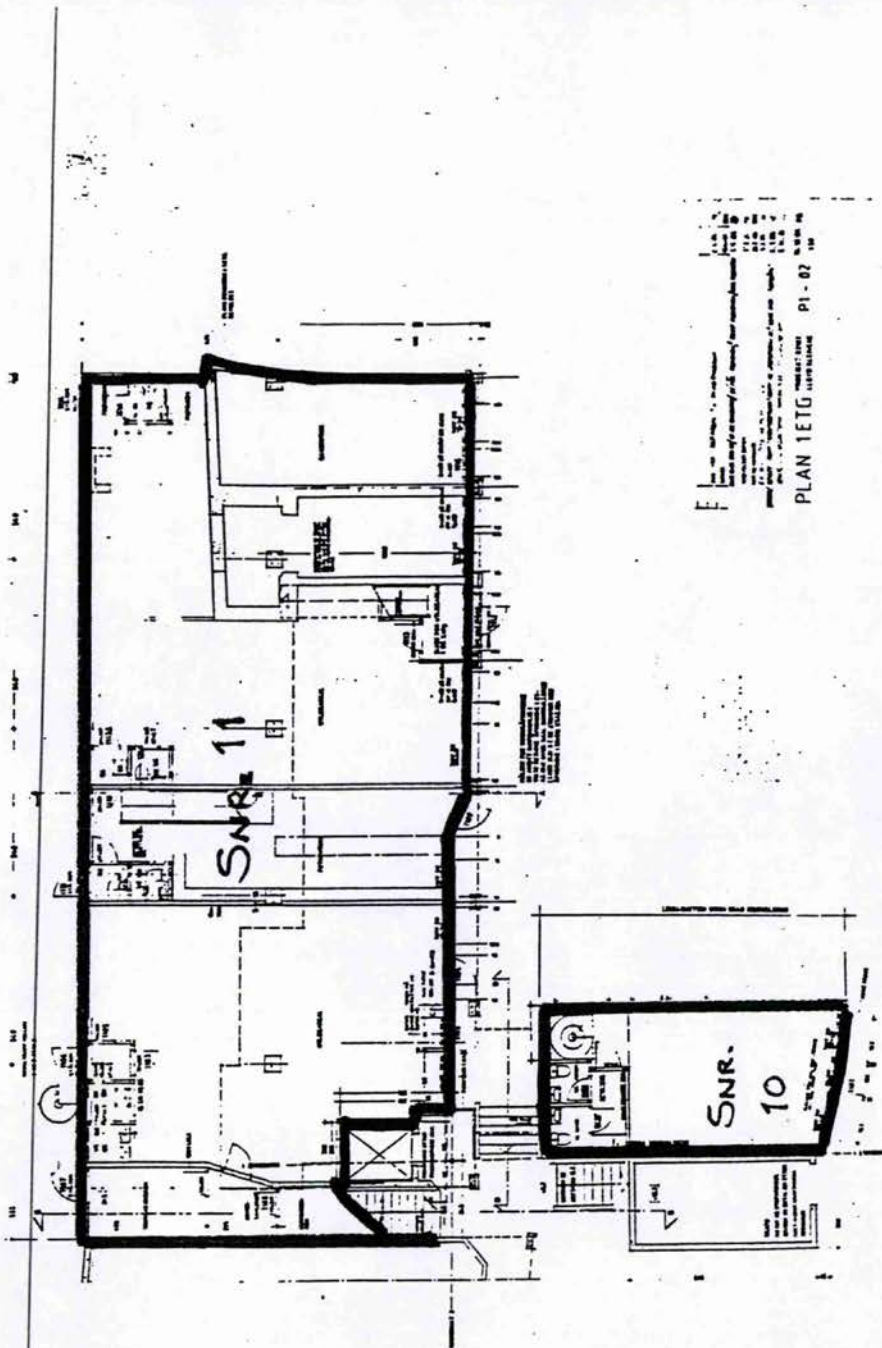
TURE STENDAHL

SVEN BERG

*Reell kopi*

*A. Hovson*  
**HODNE EIENDOM**  
Statsaut. Eiendomsmegler LNEF  
Rådhusgt. 10 - Boks 563 - Kr.sand 8  
Tlf. 38 02 39 10 - Fax 38 07 03 09

GNR. 200, BNR. 93, JUSKESTREDET 2  
GRIMSTAD

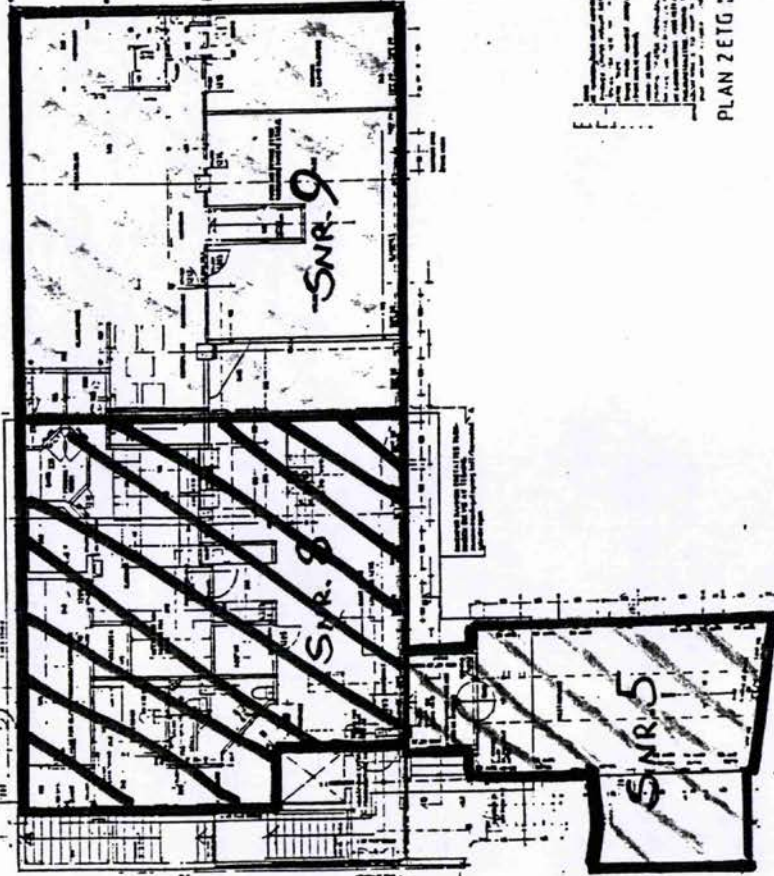


PLAN 1ETG  
PI - 02

*Time Sjekket*

*Reell kopi  
P. Høyen*

**HODNE EIENDOM**  
Statistisk Eiendomsmegler MNEF  
Rådhusgt. 10 - Boks 583 - Kr.sand S  
Tlf. 38 02 39 10 - Fax 38 07 03 09



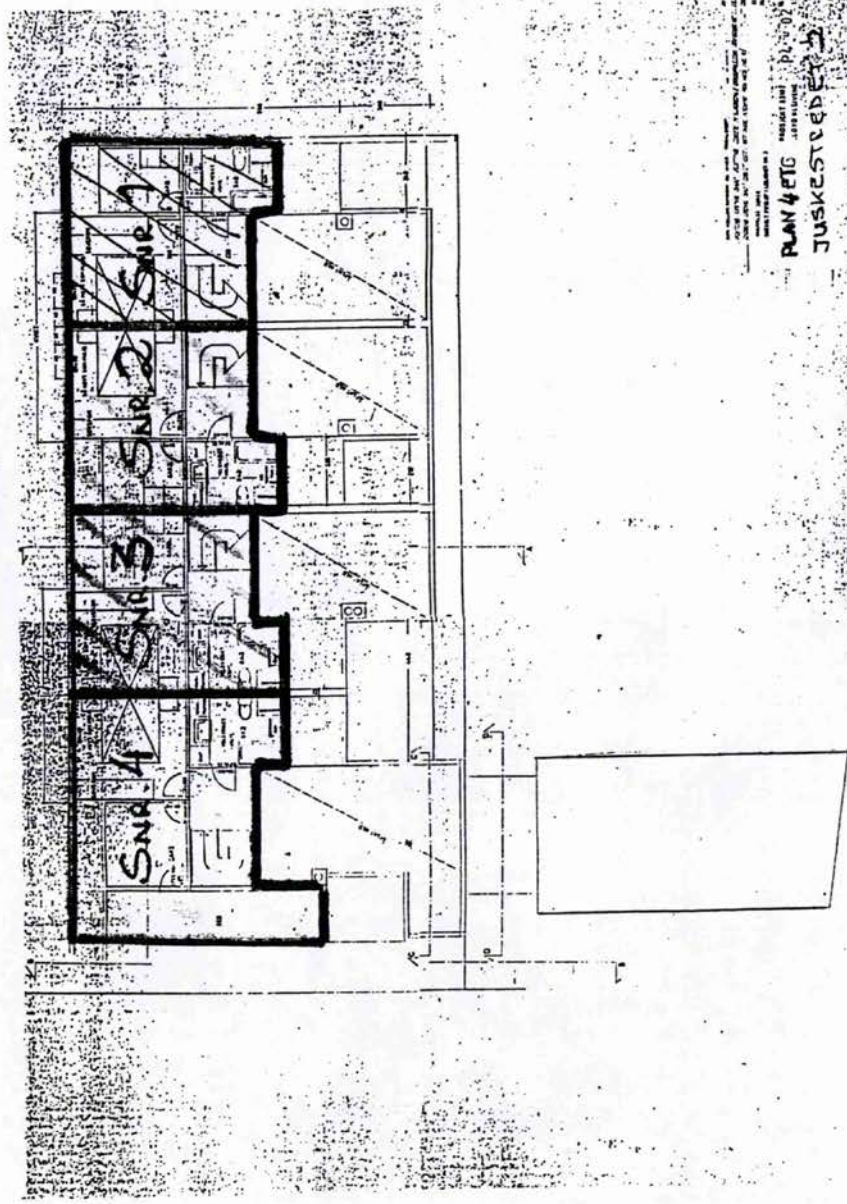
PLAN 2 ETG  
Målestokk: P7 - 07 1:50

*Time Seidell*

*Reell kopi  
A. Haug*

**HODNE EIENDOM**  
Statist. Eiendomsmegler HNEF  
Rådhusgt. 10 - Boks 583 - Kr.sand 8  
Tlf. 38 02 39 10 - Fax 38 07 03 09





PLAN 4 ETG  
TUSKESTED 2025

*1 May 2025*

*Reed kopi*  
*Hodne*  
**HODNE**  
Rådhusgt. 10 - Boks 100  
Tlf. 38 02 39 10 - Fax 38 07 03 09

**HODNE EIENDOM**  
Eiendomsmegler MNEF  
Rådhusgt. 10 - Boks 583 - Kr.sand 8  
TEL. 38 02 39 10 - Fax 38 07 03 09

VEDLEGG TIL RESEKSJONERING - PKT. 4, dat.  
Gnr. 200, bnr. 1693, Juskestredet 2 i Grimstad.

Til sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet, pantsettes herved hver seksjon. Seksjon nr. 8, 9 og 11 pantsettes hver for kr 40 000,-, mens resterende seksjoner, 1-5, samt snr. 10 pantsettes for kr 20 000,- hver. Panteretten skal ha prioritet etter 70% av seksjonenes lånetakst til enhver tid.

I opprinnelig begjæring om oppdeling i eierseksjoner av 22.5.85 består seksjon 6 (SB-96/1221) av fellesareal, mens seksjon nr. 7 (SN-8/1221) består av en heis.

Fellesareal/heis kan iflg. eierseksjonsloven ikke utgjøre egne seksjoner.

Opprinnelig seksjon 6 og 7 utgår, hvoretter nærværende resekksjonering i utgangspunktet reduserer brøkens nevner med 104 (8+96), fra 1221 til 1117. Imidlertid er et foretatt ny oppmåling av arealene, som viser at næringsdelen totalt sett må forhøyes med 40 m<sup>2</sup>, seksjonene 1-3 med 7 m<sup>2</sup> hver, mens seksjon 4 forhøyes med 29 m<sup>2</sup>, noe som fører til at brøkens nevner igjen øker med 90 (40 + 21 + 29) til 1207.

Grimstad, den 10/5-93

Eier av snr. 1

*Torodd Thoresen*

Eier av snr. 2

*Eivind*

Eier av snr. 3

*Anita Eriksen*

Eier av snr. 4

*Åsmund*

Eier av snr. 5, 8, 9, 10, og 11.  
Grimstad Hotell ANS

*Ime Stendal*

TURE STENDAL

X *Svein Berge*  
SVEIN BERGE

**HODNE EIENDOM**  
Eiendomsmegler MNEF  
Rådhusgt. 10 - Boks 583 - Kr.sand 8  
TEL. 38 02 39 10 - Fax 38 07 03 09

Returneres til:  
**HODNE EIENDOM AS**  
~~K. Eiendom A/S~~ Kr. Sand  
 Postboks 583  
 4601 KRISTIANSAND S

## Begjæring<sup>1)</sup> om tinglysning av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)			
Kommunenr.	Kommunenavn	TINGLYST	Festnr.
904	Grimstad	02 SEP 1993	200 1693
<b>SAND</b> <b>SORENSKRIVEREMBETE</b> DAGBOKNR: 5336-5337-5338			

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>2)</sup>	Navn		Ideell andel <sup>3)</sup>
29 09 44	Tormod Hæraas (Snr. 1)		
19 03 56	Tom <del>X</del> Dalen (Snr. 2)		
04 12 56	Anita Fedde (Snr. 3)		
25 11 59	Åse Moen (Snr. 4)		
Grimstad Hotell ANS snr.5, 8, 9, 10 og 11			

*Firmetabell + fullmakter*

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																	
S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	109	11	N	323	21			31			41			51		
2	B	109	12			22			32			42			52		
3	B	109	13			23			33			43			53		
4	B	135	14			24			34			44			54		
5	N	63	15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8	N	150	18			28			38			48			58		
9	N	163	19			29			39			49			59		
10	N	46	20			30			40			50			60		
Sum tellere:						1207	= nevner:			1207							

4. Supplerende tekst <sup>6)</sup>
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses  <b>se vedlegg</b>

Noter:  
 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.  
 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.  
 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.  
 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje/seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.  
 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samerekrøk med hele tall i teller og nevner.  
 6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pantrett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Pantrett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

**5. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a)  seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.  
 eller  
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.  
 eller  
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b)  eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c)  hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).  
 eller  
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)  
 bruksenhetenes areal.  
 eller  
 bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) <sup>7)</sup>  kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).  
 eller  
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.  
 eller  
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) <sup>8)</sup>  seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) <sup>8)</sup>  seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenføring av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) <sup>8)</sup>  seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

**6. Tegninger m.v.**

Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).  
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).  
 c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)  
 d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)  
 e) Tillatelsen til sammenføring av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)  
 f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

**Signaturer**

Sted, dato	Hjemmeinnaver(ne)s underskrift(er)
	se side 3.

**Noter:**

7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.  
 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Grimstad, den 10/5 93

Eier av snr. 1

*Torodd Klæbo*

Eier av snr. 2

*Lars Dølvik*

Eier av snr. 3

*Anita Erikson*

Eier av snr. 4

*Arne Moen*

Eier av snr. 5, 8, 9, 10 og 11.  
Grimstad Hotell ANS

*Ture Stendahl*

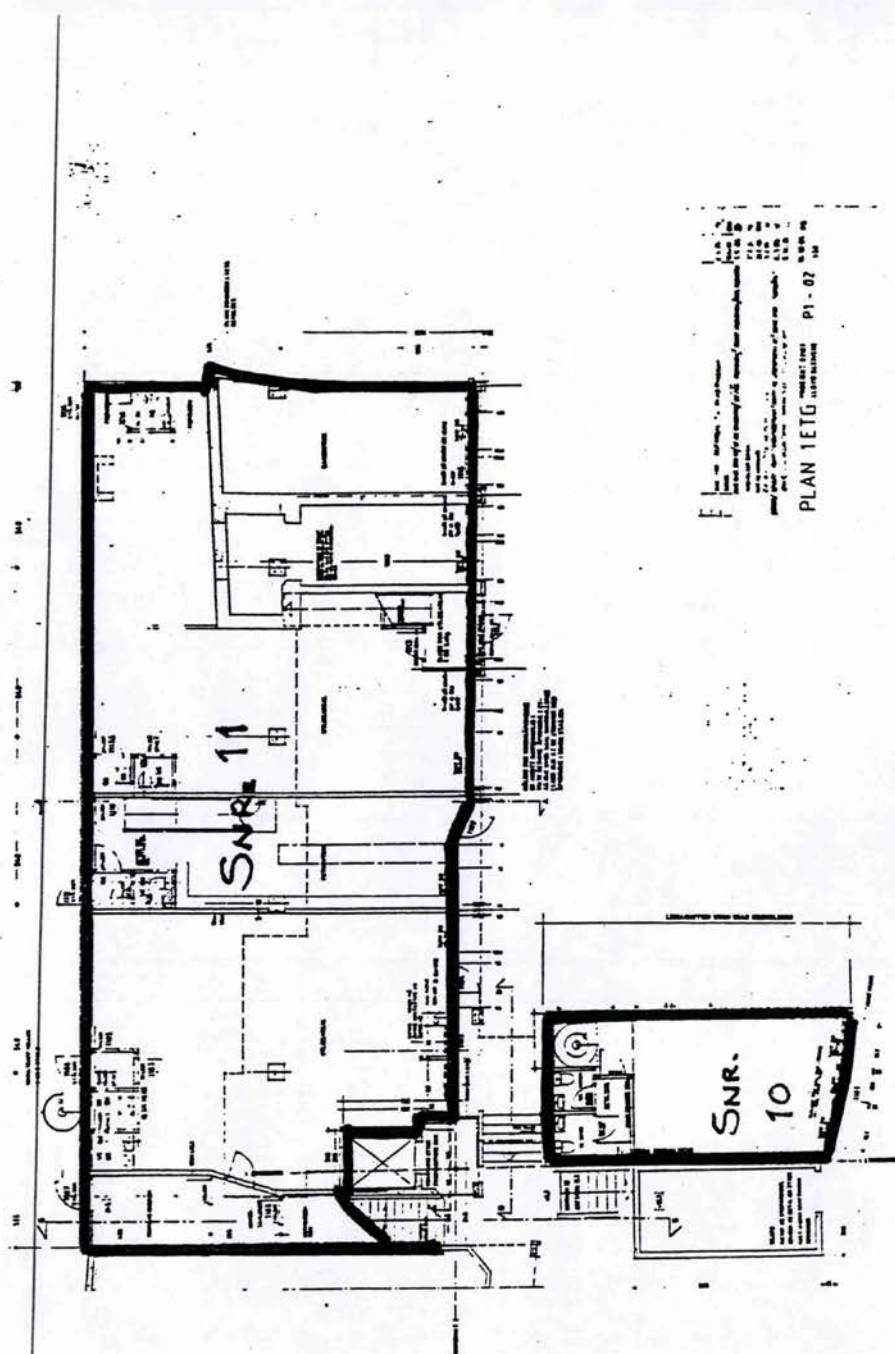
*Emil Sjøberg*

TURE STENDAHL

SJØBERG

*Reell kopi*  
*A. Hansen*  
**HODNE EIENDOM**  
Statens Eiendomsmeglerforening MNEF  
Rådhusgt. 10 - Boks 583 - Kr.sand 8  
Tlf. 38 02 39 10 - Fax 38 07 03 08

GNR. 200, BNR. 93, JUSKESTREDET 2  
GRIMSTAD

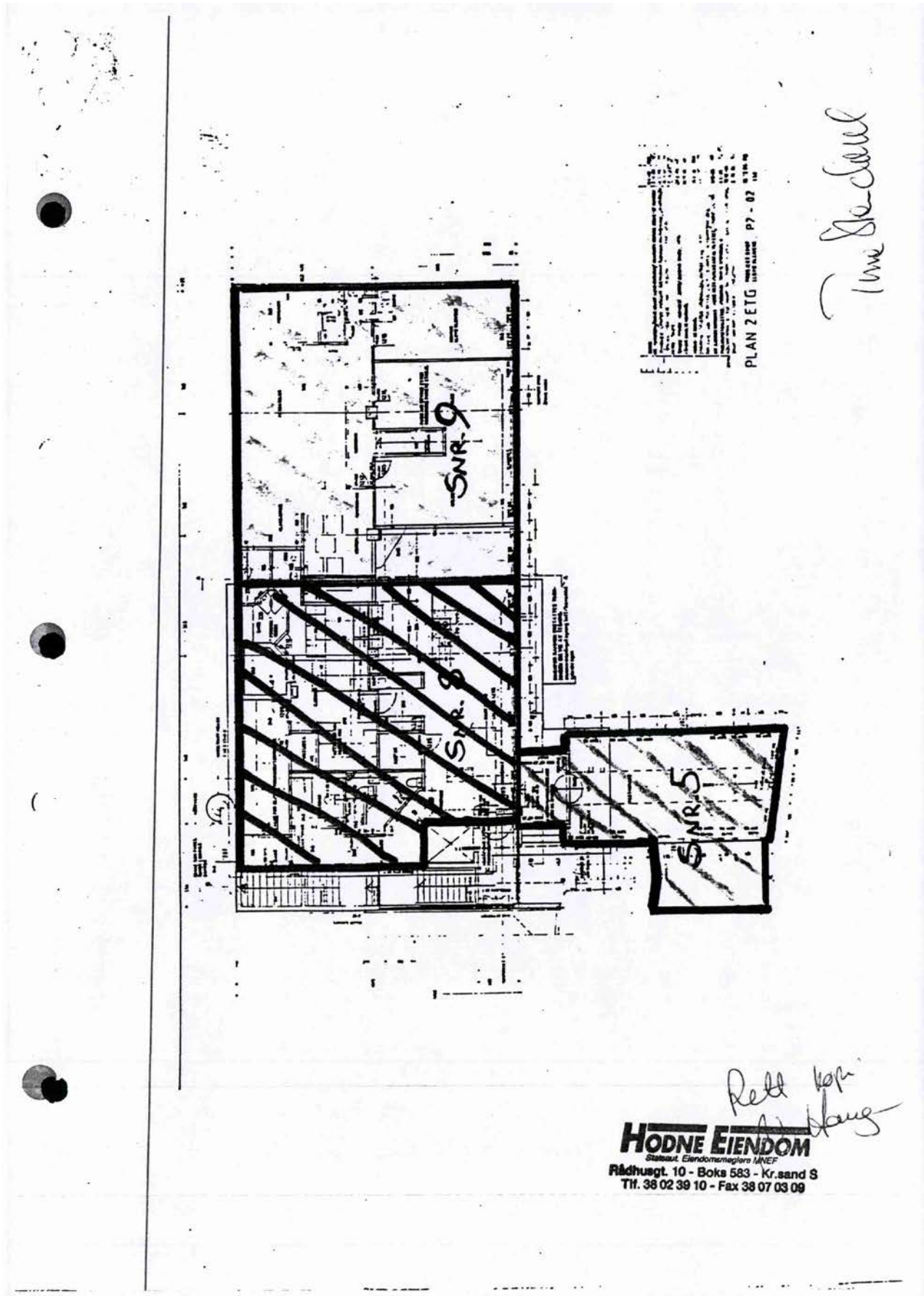


PLAN TETG  
P1-07

*Time Seckels*

*Realt Kopi  
P. Høyen*

**HODNE EIENDOM**  
Statsaut. Eiendomsmeglere MNEF  
Rådhusgt. 10 - Boks 583 - Kr.sand S  
TH. 38 02 39 10 - Fax 38 07 03 09



PLAN 2 ETG

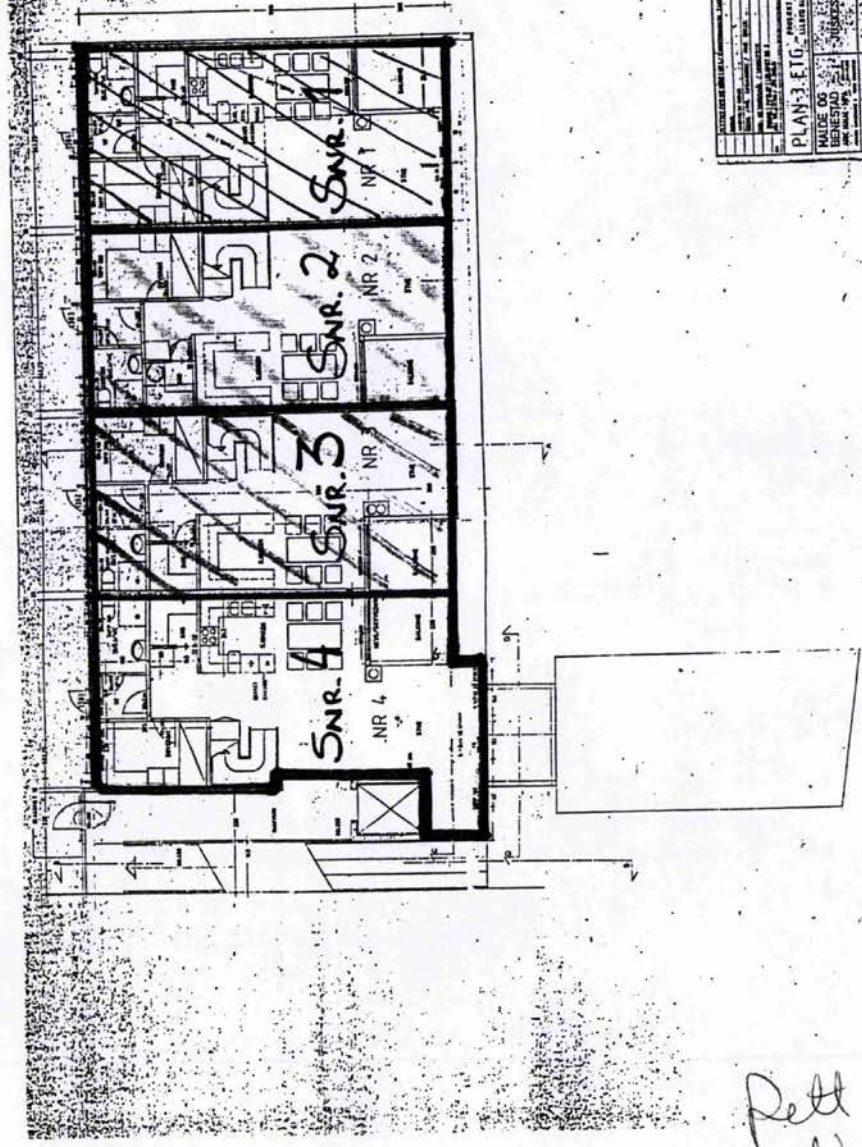
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

PLAN 2 ETG

*Time Se-dau*

*Reell kopi  
A. Hauge*

**HODNE EIENDOM**  
Statist. Eiendomsmegler NNEF  
Rådhusgt. 10 - Boks 583 - Kr.sand S  
Tlf. 38 02 39 10 - Fax 38 07 03 09

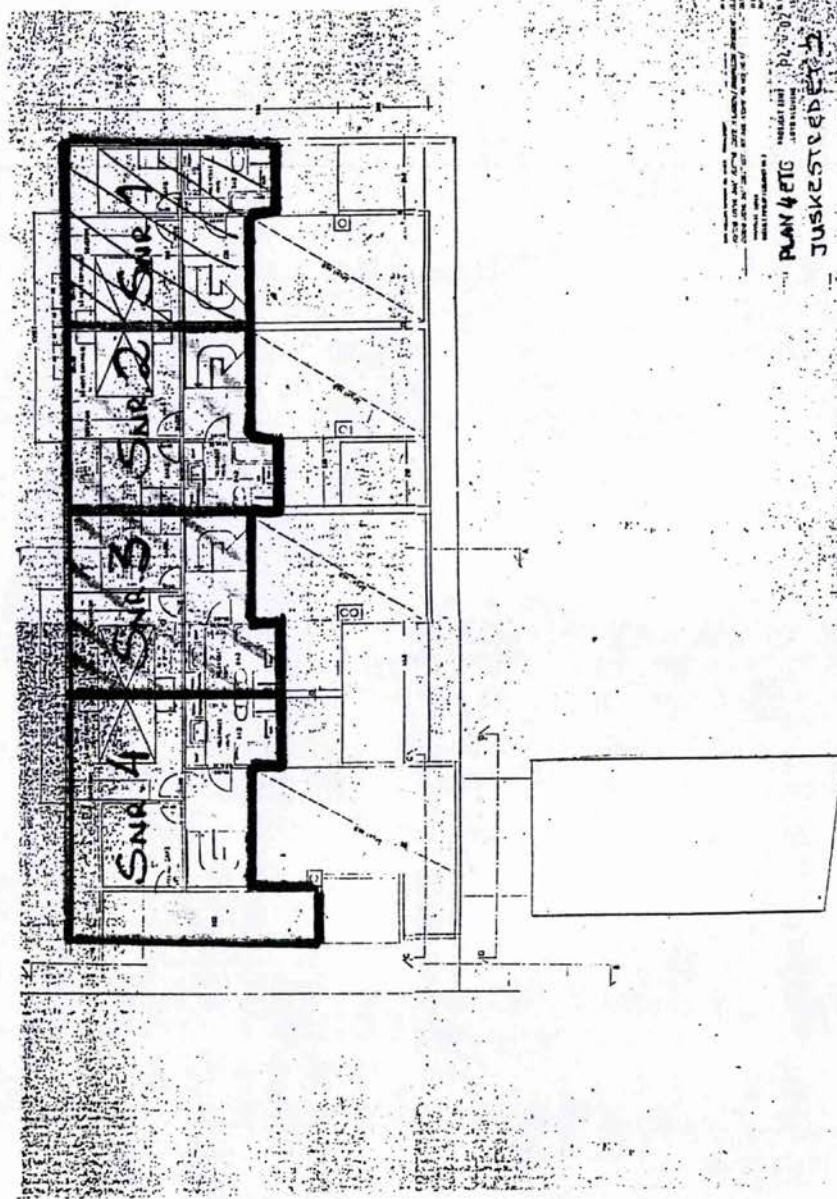


PLAN 3. EIO - Målestokk 1:100	1993/5337/37
MADE OG BENESTAD	
PLAN 3. EIO - Målestokk 1:100	
MADE OG BENESTAD	
PLAN 3. EIO - Målestokk 1:100	
MADE OG BENESTAD	

*Time Sk-datal*

*Reitt kopia  
N. Hauge*

**HODNE EIENDOM**  
Statuar. Eiendomsmegler MNEF  
Rådhusgt. 10 - Boks 583 - Kr.sand S  
Tlf. 38 02 39 10 - Fax 38 07 03 09



PLAN 4 ETG  
JUSKESTED 2

*Handwritten signature*

*Reell kopi*  
**HODNE**  
Rådhusgt. 10 - Bolto  
Tlf. 38 02 39 10 - Fax 38 07 03 08

**HODNE EIENDOM**  
 Statsut. Eiendomsmeglere ANEF  
 Rådhusgt. 10 - Boks 583 - Kr.sand 8  
 Tlf. 38 02 39 10 - Fax 38 07 03 09

VEDLEGG TIL RESEKSJONERING - PKT. 4, dat.  
 Gnr. 200, bnr. 1693, Juskestredet 2 i Grimstad.

Til sikkerhet for seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet, pantsettes herved hver seksjon. Seksjon nr. 8, 9 og 11 pantsettes hver for kr 40 000,-, mens resterende seksjoner, 1-5, samt snr. 10 pantsettes for kr 20 000,- hver. Panteretten skal ha prioritet etter 70% av seksjonenes lånetakst til enhver tid.

I opprinnelig begjæring om oppdeling i eierseksjoner av 22.5.85 består seksjon 6 (SB-96/1221) av fellesareal, mens seksjon nr. 7 (SN-8/1221) består av en heis.

Fellesareal/heis kan iflg. eierseksjonsloven ikke utgjøre egne seksjoner.

Opprinnelig seksjon 6 og 7 utgår, hvoretter nærværende reseksjonering i utgangspunktet reduserer brøkens nevner med 104 (8+96), fra 1221 til 1117. Imidlertid er et foretatt ny oppmåling av arealene, som viser at næringsdelen totalt sett må forhøyes med 40 m<sup>2</sup>, seksjonene 1-3 med 7 m<sup>2</sup> hver, mens seksjon 4 forhøyes med 29 m<sup>2</sup>, noe som fører til at brøkens nevner igjen øker med 90 (40 + 21 + 29) til 1207.

Grimstad, den 10/5-93

Eier av snr. 1

*Torodd Hansen*

Eier av snr. 2

*Eivind Berge*

Eier av snr. 3

*Anita Eriksen*

Eier av snr. 4

*Åshild Mørch*

Eier av snr. 5,8,9,10, og 11.  
 Grimstad Hotell ANS

*Inge Stendal*

TURE STENDAL

*Eivind Berge*  
 SVEIN BERGE

**HODNE EIENDOM**  
 Statsut. Eiendomsmeglere ANEF  
 Rådhusgt. 10 - Boks 583 - Kr.sand 8  
 Tlf. 38 02 39 10 - Fax 38 07 03 09

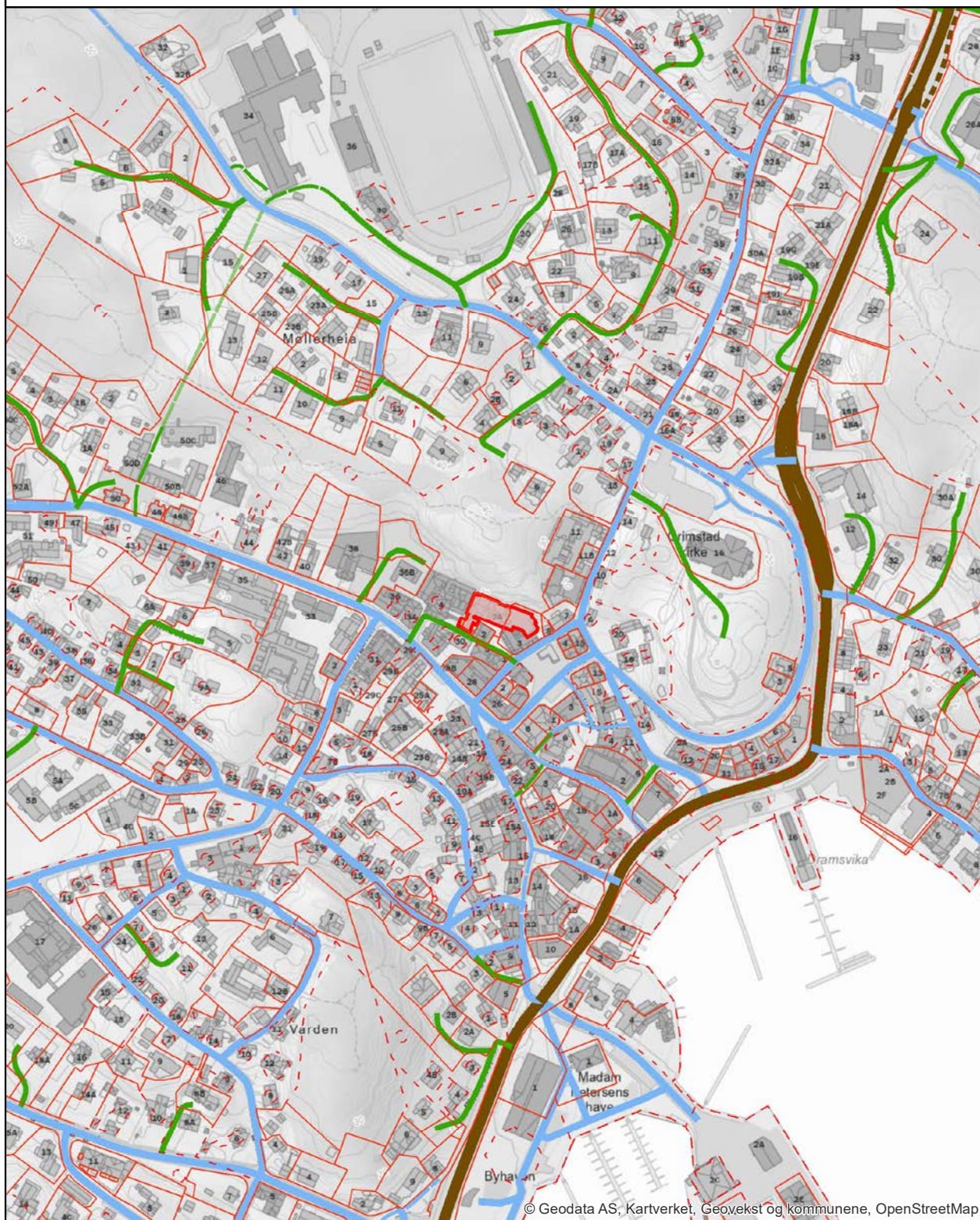
# Veikart

Adresse:  
Gnr/Bnr: 200/1693/0/2



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:3,500  
Areal: 585 m<sup>2</sup>  
Dato: 2025-09-23



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

## Tegnforklaring - Veikart

### VNR\_VEGKATEGORI, VNR\_VEGSTATUS

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

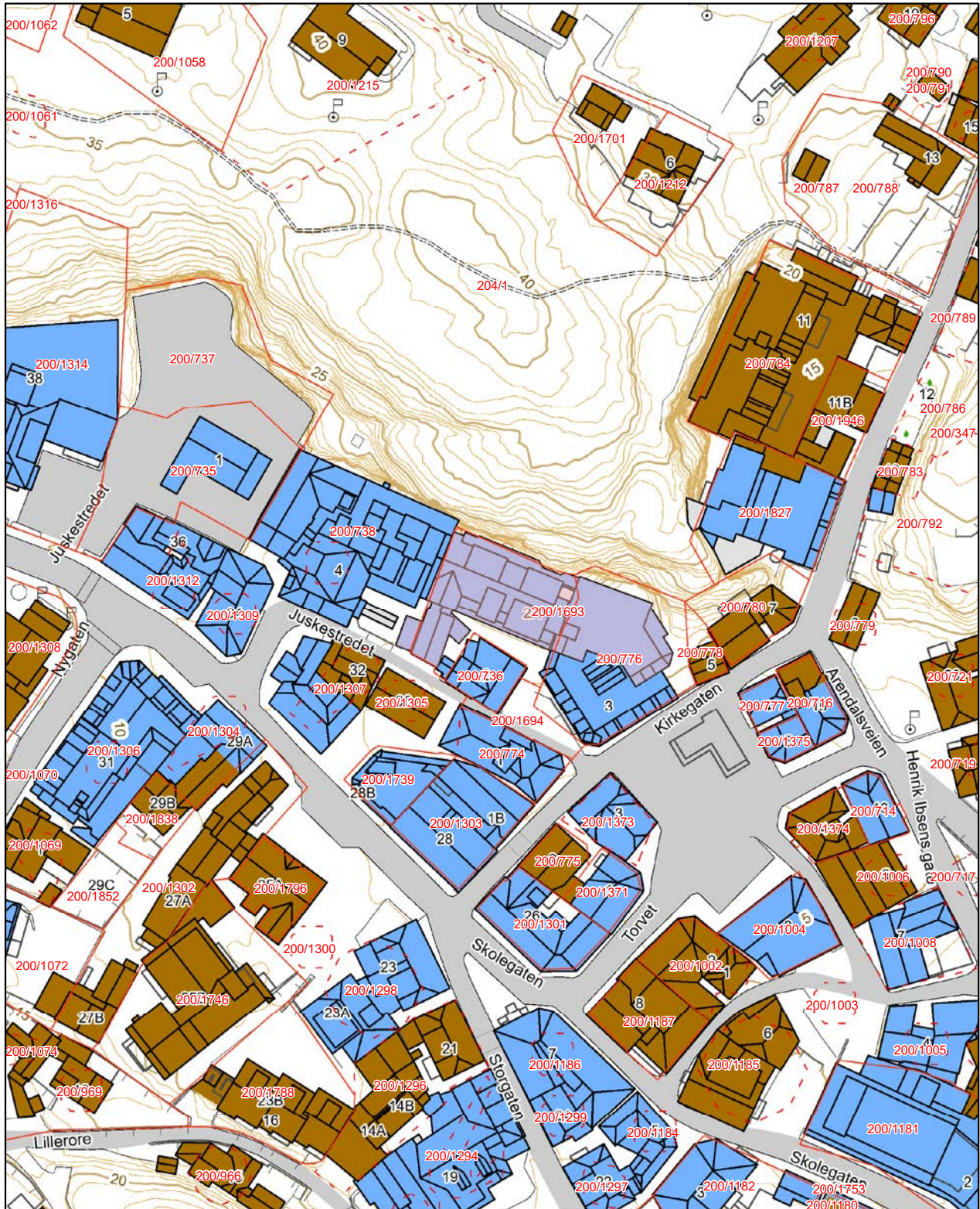
# Oversiktskart

Adresse:  
Gnr/Bnr: 200/1693/0/2



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 585 m<sup>2</sup>  
Dato: 2025-09-23



# Matrikelkart



Grimstad  
kommune

Adresse:  
Gnr/Bnr: 200/1693/0/2

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 585 m<sup>2</sup>  
Dato: 2025-09-23

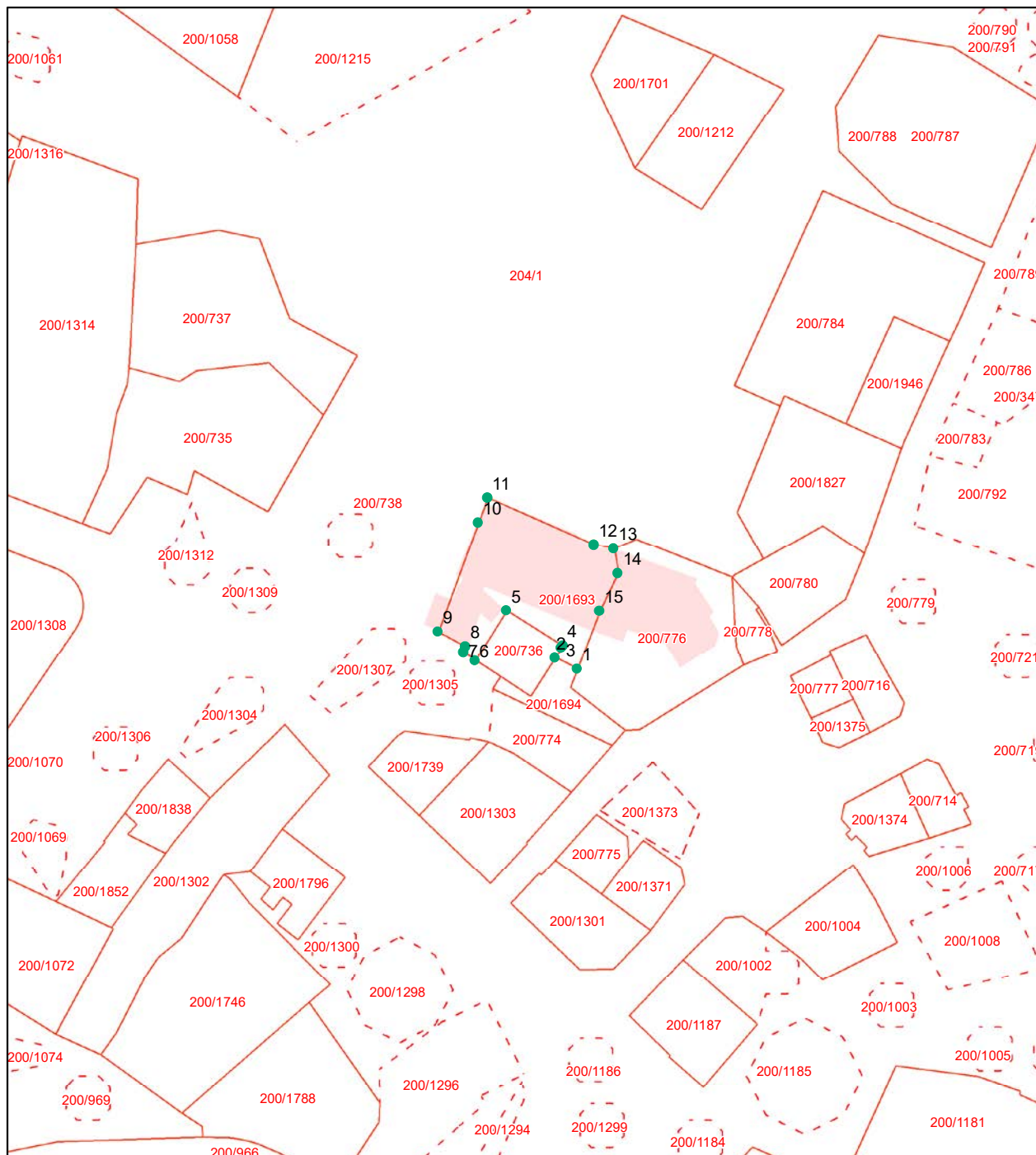


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunktrapport

Rapportdato : 23.9.2025

## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
585.5		EUREF89 UTM Sone 32

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6466929.65316	476168.616023	Ikke spesifisert	4.57	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6466931.63106	476164.510107	Ikke spesifisert	2.15	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6466933.43885	476165.671341	Ikke spesifisert	0.51	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6466933.8741	476165.943098	Ikke spesifisert	12.12	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6466940.30291	476155.685827	Ikke spesifisert	10.88	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6466931.14201	476149.860502	Ikke spesifisert	2.58	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6466932.65973	476147.780273	Ikke spesifisert	1.11	Umerket		Terrengmålt	13	0
8	6466933.71308	476148.127015	Ikke spesifisert	5.72	Umerket		Terrengmålt	13	0
9	6466936.42075	476143.103861	Ikke spesifisert	21.35	Umerket		Terrengmålt	13	0
10	6466956.41431	476150.475534	Ikke spesifisert	4.86	Umerket		Terrengmålt	13	0
11	6466960.96531	476152.163043	Ikke spesifisert	21.35	Ukjent		Terrengmålt	13	0
12	6466952.35613	476171.655959	Ikke spesifisert	3.7	Ukjent		Terrengmålt	13	0
13	6466951.66863	476175.285584	Ikke spesifisert	4.56	Umerket		Terrengmålt	13	0
14	6466947.19092	476176.097206	Ikke spesifisert	7.79	Umerket		Terrengmålt	13	0
15	6466940.193	476172.714313	Ikke spesifisert	11.33	Umerket		Terrengmålt	13	0

side: 1









## Tegnforklaring - Ledningskart

### Eiendomsgrenser

#### noyaktighet

- Eiendomsgrense sikker 0-14 cm
- - - Eiendomsgrense usikker 15-199 cm
- - - Eiendomsgrense usikker > 200 cm

### Vann og avløp

-  Vannledning
-  Avløp fellesledning
-  Avløp spillvannsledning
-  Overvannsledning
-  Kum
-  Planlagte vann- og avløps-  
anlegg

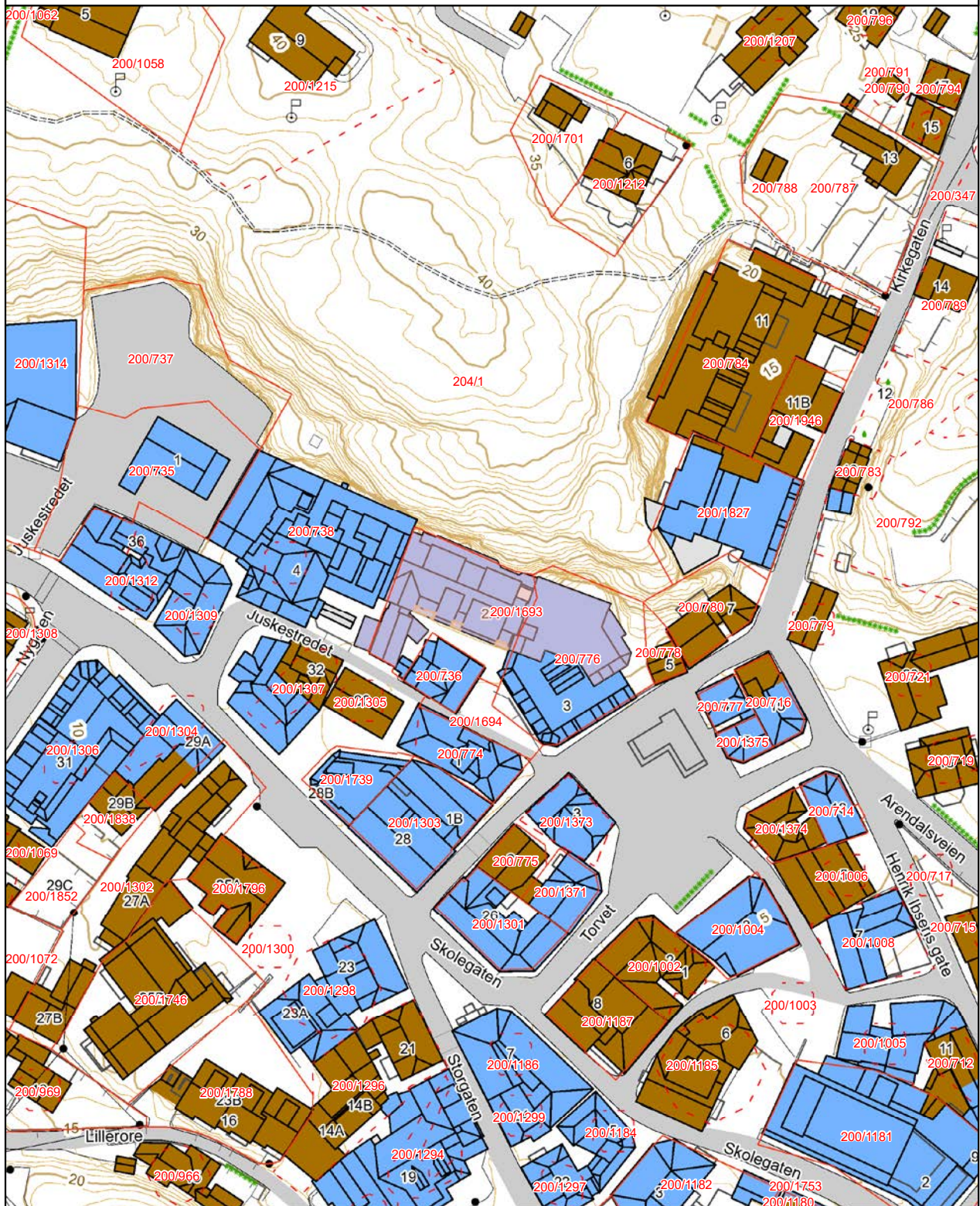
# Grunnkart

Adresse:  
Gnr/Bnr: 200/1693/0/2



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 585 m<sup>2</sup>  
Dato: 2025-09-23



## Tegnforklaring - Grunnkart

### Eiendomsgrenser

#### noyaktighet

- Eiendomsgrense sikker 0-14 cm
- - - Eiendomsgrense usikker 15-199 cm
- - - Eiendomsgrense usikker > 200 cm

## Megleropplysninger

### 1900 Kommunale avgifter og gebyr:

### Juskestredet 2A, 4876 Grimstad

### 200/1693/0/2

Kommunale avgifter og gebyr utgjør pr termin:

Produkt	Beskrivelse	Enh	Ant.	Enhetspris	Netto
603400	Feie-Tilsynsgebyr   01.09.2025 - 01.10.2025   1 stk   Årsbeløp kr 489,70	Pr termin	1,00	40,81	40,81
603510	Eiendomsskatt bolig   01.09.2025 - 01.10.2025   1 107 000 x 3,60 promille  Årspris 3 985	Pr termin	1,00	332,08	332,08
604150	Abonnement vann   01.09.2025 - 30.09.2025   1,00 stk   Årsbeløp kr 1 450	(M) Pr termin	1,00	120,81	120,81
604170	Vann m3   31.08.2025 - 30.09.2025   7,00 m3   á kr 7,80 pr m3	(M) Pr termin	1,00	54,60	54,60
604186	Vannmålerleie dimensjon t.o.m. 25mm   01.09.2025 - 30.09.2025   1,00 stk   Årsbeløp kr 368	(M) Pr termin	1,00	30,66	30,66
604203	Abonnement avløp   01.09.2025 - 30.09.2025   1,00 stk   Årsbeløp kr 2 457	(M) Pr termin	1,00	204,79	204,79
604270	Avløp m3   31.08.2025 - 30.09.2025   7,00 m3   á kr 14,50 pr m3	(M) Pr termin	1,00	101,50	101,50
<b>Netto:</b>					<b>885,25</b>
<b>Brutto:</b>					<b>NOK 962,10</b>

Mva. middels sats 15% (M): **NOK 76,85** Grunnlag **NOK 512,36**

Det er 12 terminer i året.

Ref:

### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



# Agder Renovasjon IKS

**Adresse:** Dalenveien 347, 4849 Arendal

**Telefon:** 37 05 88 00

Utskriftsdato: 23.09.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

<b>Kommunenr.</b>	4202	<b>Gårdsnr.</b>	200	<b>Bruksnr.</b>	1693	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	2
<b>Adresse</b>	Juskestredet 2A, 4876 GRIMSTAD								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Renovasjon	4 818,60 kr
<b>Sum</b>	<b>4 818,60 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Nedgravd Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1445.58	1/1	0 %	1 445,58 kr
Restavfallsgebyr Nedgravd	25%	1 stk	3373.01	1/1	0 %	3 373,01 kr
					<b>Sum</b>	<b>4 818,59 kr</b>

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

# Kommuneplan

Adresse:  
Gnr/Bnr: 200/1693/0/2  
Planident: 0  
Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019  
Plannavn: Grimstad  
Bestemmelser: [https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn\\_grimstad/?plan=0](https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0)  
Formål: Sentrumsformål nåværende

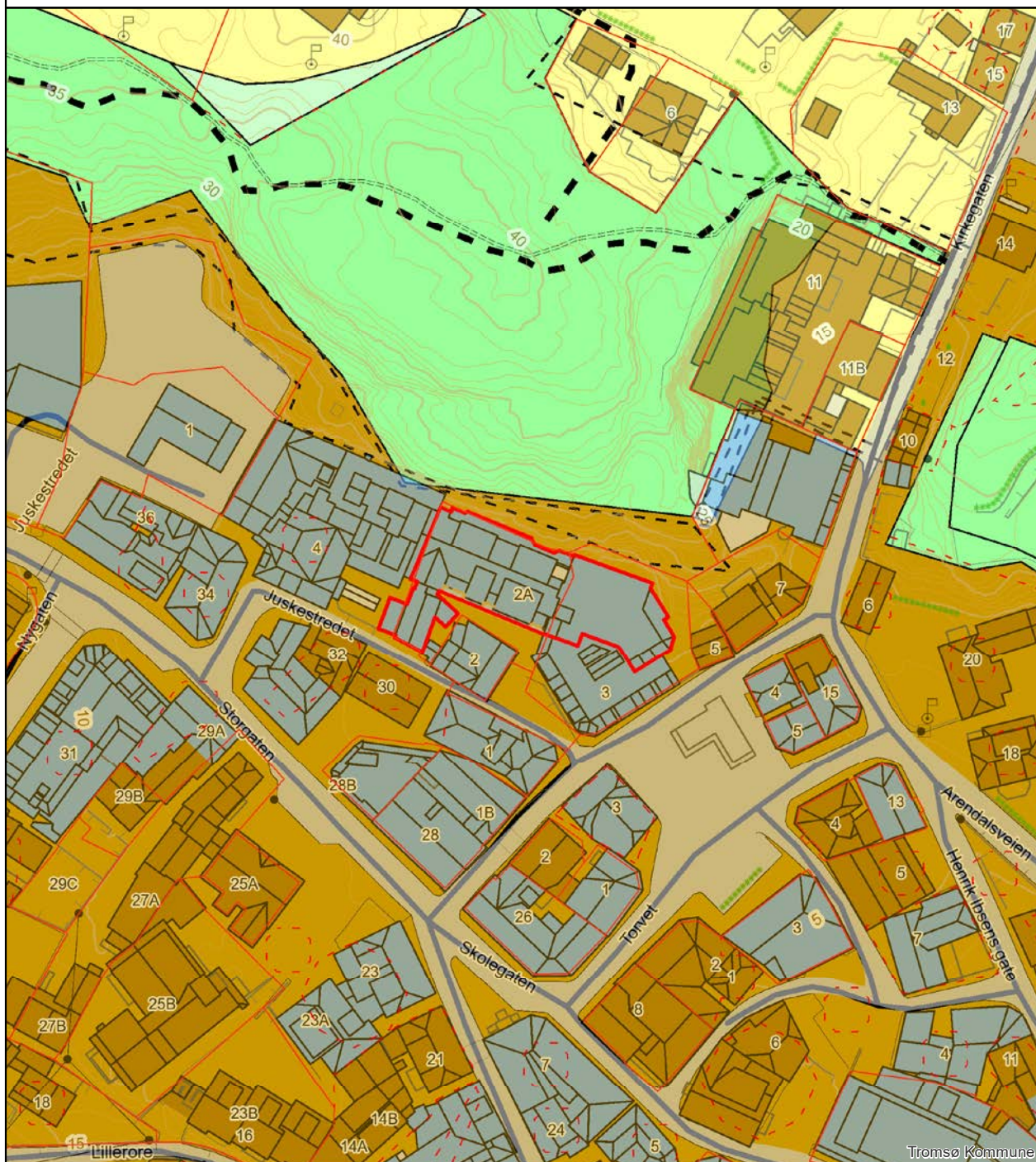


Grimstad  
kommune N

Målestokk: 1:1,000  
Dato: 2025-09-23



Hensynssone:



## Tegnforklaring -

# Kommuneplan

### KpJuridiskLinje

#### KPJURLINJE

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

### KpHensynssoneOmrade

#### presentasjon

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

### KpArealformalOmrade

#### KAO\_Presentasjon

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

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

# REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljreguleringsplan  
Grimstad Torv

Kommune	PlanID	Bestemmelsenes dato	Vedtatt dato
<b>Grimstad kommune</b>	<b>308</b>	<b>06.08.2020</b>	<b>16.03.2021</b>
Konsulent	Saksnummer	Plankartets dato	Sist revidert
<b>Rambøll</b>	<b>19/7825</b>	<b>06.08.2020</b>	<b>15.02.2021</b>

## 1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for oppgradering av Torvet.

## 2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

### 2.1 Estetikk (PBL § 12-7 nr. 1)

Alle tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter i forhold til omgivelsene. Det skal vises respekt for bygde omgivelser. Fjernvirkning skal vurderes. Ved utarbeiding av tiltak skal det fokuseres spesielt på plassering, størrelse og utforming/fargebruk. Grimstad kommunes «Estetisk veileder med retningslinjer» skal legges til grunn. Alle tiltak innenfor planområdet skal skje i samråd med Agder fylkeskommune v/kulturvern og kulturturisme.

### 2.2 Forurenset grunn (PBL § 12-7 nr. 3)

Dersom det under anleggsarbeidene avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningslovens § 7.

### 2.3 Funksjons- og kvalitetskrav (PBL §12-7 nr. 4).

#### 2.3.1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer og amfi skal utføres i norsk rød granitt. Det tilstrebes å benytte lokale bergarter som Fjæregranitt, Herefossgranitt m.m.

#### 2.3.2 Universell utforming

Uteoppholdsarealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle og det skal tilrettelegges for sammenhengende ledesystem langs torget og viktige gangforbindelser.

Gangadkomst og ganglinjer i planområdet skal overholde krav til universell utforming.

#### 2.3.3 Vei- og gatebelysning

Hele strekningen skal ha vei-/gatebelysning. Plan for belysning skal godkjennes av Grimstad kommune.

#### **2.3.4 Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)**

Det skal gjennomføres fartsdempende tiltak for motorisert trafikk innenfor område o\_SGT1-2, o\_ST og o\_SV1-2.

#### **2.3.5 Brannberedskap**

Torvet skal være beredskapsplass ved brann for alle omkringliggende bygninger.

Krysset Kirkegaten/Juskestredet skal være fritt for faste installasjoner. Standardiserte pullerter er tillatt.

Innretninger i Juskestredet skal være flyttbare.

Høyden på kantstein mellom Torvgata og Torvet skal ikke være høyere enn 8 cm.

### **2.4 Anleggsperioden**

#### **2.4.1 Plan for gjennomføring og avbøtende tiltak**

Gjennomføring av tiltakene skal utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundament/kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

## **3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL**

### **3.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

#### **3.1.1 Torg (o\_ST)**

Området skal utformes slik at det kan brukes til opphold, uteservering, arrangementer, gang- og sykkeltrafikk og sykkelparkering. Området skal utformes slik at all motorisert ferdsel skjer på fotgjengernes vilkår.

Torget skal opparbeides i samsvar med Illustrasjonsplan for Torvet, datert 06.08.2020, rev. 02 – 26.01.21. Det skal anlegges et amfi for å ta opp høydeforskjellen mellom Kirkegaten og Torvgaten. Det skal etableres kombinert varelevering og korttidsparkering langs Torvgaten, som skal tids reguleres. Det vises til bestemmelsesområde #2. Det skal etableres vanninstallasjon/drikkevannpost hvor brukerne kan fylle friskt drikkevann.

Området skal fremstå med et tydelig hierarki med klart definerte overganger og arealer hvor motorisert trafikk er tillatt, og som forenkler orienteringen på stedet.

Det er tillatt med kjøring i tilknytning til salgsboder. Adkomst skal skje fra Torvgaten og det skal være en samlet innkjøring og utkjøring. Utforming og plassering av salgsboder skal godkjennes av Grimstad kommune.

Midlertidige innretninger som salgsboder, baldakiner o.a skal ha helhetlig farge, form og materialbruk. Dette skal godkjennes av Grimstad kommune.

Det tillates etablert nedgravde fundamenter til midlertidige installasjoner som scene, og fester for juletre og bardunering av telt.

Det er tillatt med trafikk i begge retninger i Torvgaten. Hele Kirkegaten skal være enveiskjørt. Det skal være tydelige markeringer i bakken som viser skille mellom gående/syklende og biltrafikk.

Det er ikke tillatt med lastebiler/varelevering i Kirkegaten.

### **3.1.2 Gatetun (o\_SGT)**

Området skal være offentlig.

Området skal utformes slik at all motorisert ferdsel skjer på fotgjengernes vilkår. Området skal fremstå med et tydelig hierarki med klart definerte overganger og arealer hvor motorisert trafikk er tillatt, og som forenkler orienteringen på stedet.

Kirkegaten skal være enveiskjørt.

Det er ikke tillatt med lastebiler/varelevering i Kirkegaten.

### **3.1.3 Fortau (SF)**

Området skal benyttes til offentlig gangareal.

Arealene skal opparbeides i samsvar med plankartet og illustrasjonsplan datert 06.08.2020

## **4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL §§ 12-6, 12-7 OG 11-8)**

### Bevaring kulturmiljø (H570)

Området er en del av Riksantikvarens NB!-område. Utvikling av Torvet skal skje i samråd med Agder Fylkeskommune, avdeling for Kulturminnevern og kulturturisme.

## **5. BESTEMMELSESONRÅDER**

### **#1 og #3**

Innenfor bestemmelsesområde #1 og #3 er det tillatt med biltrafikk.

### **#2**

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres kombinert varelevering- og korttidsparkering, som skal tids reguleres.

### **#4 og #6**

Innenfor bestemmelsesområde #4 skal eksisterende HC-parkeringsplass videreføres, og innenfor #6 skal eksisterende parkeringsplasser videreføres inntil det lages en helhetlig utomhusplan for #4-#6. Dersom renovasjonsanlegget omplasseres skal det legges til rette for sykkelparkering.

### **#5**

Innenfor bestemmelsesområde #5 skal eksisterende nedgravd renovasjonsanlegg videreføres inntil det lages en helhetlig utomhusplan for #4-#6. Det er tillatt med nødvendig vedlikehold på anlegget.

## 6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7 NR. 10)

### 6.1 Før det gis rammetillatelse:

- Skal teknisk plan som inkluderer omlegging og drift av all teknisk infrastruktur som blir berørt av tiltaket foreligge. Planen skal omfatte både anleggs- og driftsfasen.
- Skal behandling av overvann fremgå av rammeplan for vann- og avløp, denne skal godkjennes av Grimstad kommune.
- Skal plan for vei- og gatebelysning utarbeides.  
Kryssingssteder for gående skal opparbeides i henhold til gjeldene håndbøker.

## Matrikkelrapport for Seksjon 4202-200/1693/0/2

Bruksnavn	SEKSJON 2 102/1221	Beregnet areal	0.0
Etablert dato	01.09.1993	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

- Tinglyst
  Avklarte eiere
  Har festegrunn  
 Bestående
  Har grunnforensning
  Mangel matrikkelføring  
 Seksjonert
  Har kulturminner
  Har anmerket klage

### Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
LENE HELEN LAGESEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt	C/O ØYSTEIN STRØMSLAND	1/1

### Ikke-tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
LENE HELEN LAGESEN		SE - Eier registrert hos skattemyndighetene	B - Bosatt	C/O ØYSTEIN STRØMSLAND	0/0

### Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering				

### Grunnforensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

### Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

## Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

## Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

## Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

## Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
8735859	0	322 - Butikk/forretningsbygning	TB - Tatt i bruk

### Bygning 8735859: 322 - Butikk/forretningsbygning

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	433.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	754.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 187.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	15.03.1985	15.03.1985
TB - Tatt i bruk	15.12.1986	15.12.1986
EB - Endre bygningsdata	07.06.2024	07.06.2024

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0302	98.0	3	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	4	177.0	0.0	177.0	0.0
H02	0	0.0	390.0	390.0	0.0
H01	0	0.0	325.0	325.0	0.0
H03	4	256.0	39.0	295.0	0.0

**Bygningsendringer**

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
8735859-1	P - Påbygg	FA - Ferdigattest	15.06.2020

**Arealendringer**

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H04	4	31.0	0.0	31.0	0.0	0.0	0.0

**Stater for bygningsendring**

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	18.02.2011	25.02.2011
IG - Igangsettingstillatelse	03.10.2011	19.10.2011
FA - Ferdigattest	23.11.2011	25.11.2011

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Juskestredet	2A		4876 GRIMSTAD

**Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-200/1693/0**

Bruksnavn	JUSKESTREDE 2 A	Beregnet areal	585.5
Etablert dato	16.11.1983	Historisk oppgitt areal	585.9
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst   | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere        | <input type="checkbox"/> Har festgrunn          |
| <input type="checkbox"/> Bestående             | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input checked="" type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner      | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage     |

**Tinglyste eierforhold**

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

**Ikke-tinglyste eierforhold**

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

**Kontaktinstanser**

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

**Forretninger**

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
RS - Reseksjonering	27.11.2017	27.11.2017	J 296/17	
KF - Kartforretning	19.10.1988		M 5689	
GJ - Grensejustering	19.10.1988		M 5689	
DL - Kart- og delingsforretning	20.10.1983		M 4662	
SE - Seksjonering				
SE - Seksjonering				
SE - Seksjonering				
SE - Seksjonering				
SE - Seksjonering				

SE - Seksjonering

SE - Seksjonering

### Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

### Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

### Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

### Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

### Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

### Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerkna
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.01.1000	585.5	

### Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
8735859	0	322 - Butikk/forretningsbygning	TB - Tatt i bruk

**Bygning 8735859: 322 - Butikk/forretningsbygning**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	433.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	754.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 187.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	15.03.1985	15.03.1985
TB - Tatt i bruk	15.12.1986	15.12.1986
EB - Endre bygningsdata	07.06.2024	07.06.2024

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0401	6.0	0	0	
B - Bolig	H0402	6.0	0	0	
B - Bolig	H0403	7.0	0	0	
B - Bolig	H0404	12.0	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	4	177.0	0.0	177.0	0.0
H02	0	0.0	390.0	390.0	0.0
H01	0	0.0	325.0	325.0	0.0
H03	4	256.0	39.0	295.0	0.0

**Bygningsendringer**

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
8735859-1	P - Påbygg	FA - Ferdigattest	15.06.2020

**Arealendringer**

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H04	4	31.0	0.0	31.0	0.0	0.0	0.0

**Stuser for bygningsendring**

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	18.02.2011	25.02.2011

**Bygningsendringer**

IG - Igangsettingstillatelse	03.10.2011	19.10.2011
FA - Ferdigattest	23.11.2011	25.11.2011

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Juskestredet	2A		4876 GRIMSTAD

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET JUSKESTREDET 2A

Foreslått 02.02.2025 til beslutningssak på årsmøtet 03.03.2025

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet, og er et supplement til boligsameiets vedtekter. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene, vedtektene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i reglene.

## 1. Beboelse.

- Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.
- Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdet.
- Kontakt styret for samtykke før du setter opp markiser, platter, levegger, parabolantenner, varmpumper e.l.

## 2. Ro og orden.

- Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.
- Det skal være stille i sameiet i tidsrommet:
  - - kl. 22.00 - 07.00 på hverdager.
  - - kl. 23.00 - 08.00 på lørdager og søndager.
- I disse tidsrommene må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre hørylytte aktiviteter.
- Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet:
  - kl. 08.00 - 22.00 på hverdager.
  - kl. 10.00 - 20.00 på lørdager.
  - Søndager og helligdager skal det være stille.
- All unødig støy i fellesområdene eller utenfor naboens vinduer og balkonger må unngås. Opphold i oppgangen er ikke tillatt.
- Sang og musikkundervisning o.l. virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom styret og naboer har samtykket.
- Fester skal varsles med nabovarsel, senest 3 dager før.

## 3. Skader og forsikring.

- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.
- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen. (Maur, skjeggkre, sølvkre, biller, veggedyr, kakerlakker, mus og rotter)
- Alle rom må, i den kalde årstid, holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.
- - Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
- Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.
- Sørg for å hode luftkanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader. (Mugg og sopp)
- Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse.
- - Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.
- Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

## 4. Hva kan jeg kaste i do?

- Svaret er enkelt: Kun tiss, bæsje og dopapir skal i toalettet.
- Fett og matrester skal kastes i søppeldunk. I vask eller toalett tetter det igjen rørene i huset ditt og er ettertraktet rottemat.
- Våtservietter, kluter, bleier, bind, kondomer, tamponger, snus, sneiper, kontaktlinser, medisiner, wc-blokker, hår, Q-tips, undertøy, osv. skal kastes i søppelbøtte. Dessverre er alt dette eksempel på ting som blir kastet i do, og tetter rørene.
- Seksjonseier er ansvarlig og får omkostninger med å stake opp.

## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET JUSKESTREDET 2A

Foreslått 02.02.2025 til beslutningssak på årsmøtet 03.03.2025

### 5. Bruk av balkonger.

- Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk/takrenner må til enhver tid holdes åpne.
- Rømningsvei på terrasse i 4.etg må holdes fri for snø.
- Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.
- Kun elektrisk grill er tillatt. Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen.
- Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra balkonger, eller henges over rekkverk. Tørking av tøy er tillatt når det tørkes under rekkverk høyde. F.eks. ved bruk av et lavt tørkestativ.

### 6. Brannvern.

- Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppgangen, men i egne boder eller anviste plasser.
- Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene, fellesarealer, trappeoppgangen, balkongen eller terrassen tilhørende leilighetene i 4.etg.
- Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarsler og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.
- Beboere er selv ansvarlige for at rømningsveier holdes fri for snø.
- NB! Gassbeholdere SKAL oppbevares STÅENDE pga. ventilen, over bakkenivå og på et godt ventilert sted. I god avstand fra brennbare materialer og væsker (f.eks. tennvæsker og bensin.) Gassbeholderen må ikke utsettes for sterk varme og oppbevares i skyggen.

### 7. Søppel.

- Søppel skal kildesorteres slik:
- - Matavfall, restavfall, plast, papir/papp og glass/metall sorteres hjemme og kastes i respektive containere
- - Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.
- Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne:
- - Varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet, avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.
- Alle lokk på søppeldunker skal være lukket.

### 8. Hagestell og renhold.

- Svalgangene skal holdes rene.
- Felles inngangsdør i 1.etg skal alltid være låst.
- Busker og trær må holdes nede.

### 9. Dyrehold.

- Det er forbud mot dyrehold.
- Det er forbudt å mate dyr (fugler, katter, m.m.) på fellesområdet eller fra terrasser.

### 10. Brudd på ordensreglene.

- Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

### 11. Endring av husordensreglene.

- Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

**Styret ønsker at du tar kontakt hvis du har noen spørsmål eller behov, så hjelper vi så langt det er mulig.**

**V E D T E K T E R**  
**F O R**  
**SAMEIET JUSKETREDET 2 A**  
**GNR. 200, BNR. 1693 I GRIMSTAD**

**§ 1**  
**DEFINISJON**

Sameiet Juskestredet 2 a, Grimstad, består av 4 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner. Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til de arealer som er tillagt seksjonen i henhold til oppdelingsbegjæringen, mens øvrige arealer i eiendommen disponeres av fellesskapet eller i følge særskilt avtale mellom den enkelte sameier og styret.

For sameierne gjelder at hver enkelt seksjonseier ved kjøp av sin seksjon, har akseptert nærværende vedtekter for sameierne og at disse inngår som en integrert del av enhver fremtidig overtakelsesavtale vedrørende seksjonen.

Sameiets formål er å ivareta felles interesser og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen Juskestredet 2 A.

## § 2

## DISPONERING

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har hver sameier full disposisjonsrett over sin seksjon med tilhørende plikter og rettigheter. Herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. Sameieren har plikt til å gi melding til styret om eventuelt salg eller utleie.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Sameierne er innforstått med at næringsseksjonene benyttes til slik/eller tilsvarende næringsvirksomhet som i dag utøves i næringsseksjonen(e), bl.a. restaurant- og diskotekvirksomhet.

Eierne av næringsseksjonene på sin side plikter å utøve sin disposisjonsrett over sin(e) seksjon(er) på en slik måte at de øvrige sameierne blir påført minst mulig ulempe. Lovgivning m.v. om sameie, naboforhold m.v. med tilhørende forskrifter gjelder uavkortet.

Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

## § 3

## ANSVAR

Sameieren hefter utad og innad (seg imellom) i forhold til sin sameiebrøk, jfr. § 4.

## § 4

## FELLESUTGIFTER

Utgifter til eiendommens drift, felles vedlikehold etc. dekkes av sameierne, og fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Hver sameier innbetaler på grunnlag av et oppstilt årsbudsjett, forskuddsvis pr. kvartal, et åkonto-beløp til dekning av felles utgifter. Forfall settes til den 1. i hvert kvartal. Ved forsinket betaling påløper morarente, jfr. morarenteloven.

Styret har rett til å innkreve ett beløp fra hver sameier tilsvarende inntil 3 - tre - måneders fellesutgifter med 14 dagers varsel, såfremt styret finner dette økonomisk nødvendig.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter/ tilleggsinnbetalinger i mer enn 2 - to - måneder etter at disse er forfalt, er å betrakte som vesentlig mislighold fra sameiernes side.

I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er eierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

## § 5

## SAMEIEMØTE

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere. Styret og eventuell forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og to husstandsmedlemmer fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med én stemme for hver seksjon de eier.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned, med minst 14 (høyst 20) dagers skriftlig varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap, samt forslag til budsjett.

På ordinært årsmøte (sameiermøte) skal følgende saker behandles:

- a) Styrets beretning for siste år.
- b) Sameiets årsregnskap.
- c) Valg av styre, styreleder, varamenn og revisor, samt fastsettelse av eventuell godtgjørelse til disse.
- d) Veiledende budsjett som skal danne grunnlag for forskuddtering av fellesutgifter.
- e) Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

Saker som ønskes behandlet på sameiermøtet må være innkommet til styret senest 3 - tre - uker før møtet avholdes.

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder. Dersom ikke lederen er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres møteprotokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Denne protokoll leses opp før møtets avslutning, og skal underskrives av møtelederen samt to av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet.

Protokollen skal være tilgjengelig for sameierne. Kopi av protokollen skal sendes samtlige sameiere umiddelbart etter møtets avholdelse.

#### Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes dersom styret eller minst 1/10 - en tiendedel - av sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkallelse til ekstraordinært sameiermøte skal skje skriftlig og med minst 8 - åtte - dagers varsel og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal nevne hvilke saker som skal behandles på møtet. I særlig presserende tilfelle, hvor det vil medføre fare for økonomisk tap ved å overholde ovennevnte frister, kan fristen reduseres til 3 dager. Forøvrig gjelder reglene for ordinært sameiermøte så langt de passer.

#### Sameiermøtets kompetanse

Med de unntak som følger i denne paragraf, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
4. At den enkelte sameier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

Eventuelle vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet blant det totale antall sameiere.

Enstemmighet blant sameierne kreves også ved endring av §§ 2 og 4. Forøvrig treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen. Utkast til ordensregler skal være oversendt den enkelte seksjonseier, sammen med innkallelse til det årsmøtet hvor reglene eventuelt skal vedtas.

Ordensreglene må ikke være av en slik art at de vil være til skade for den ordinære driften av næringsseksjonen(e). Det henvises i denne anledning til § 2.

### Fullmakt

En sameier har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde for førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

### Inhabilitet

Ingen kan som sameier eller ved fullmakt delta i noen avstemming på sameiermøtet om en rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar.

Heller ikke kan noen delta i avstemmingen på sameiermøtet om en rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende sameier eller fullmektig har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i en sak som er til behandling på sameiermøtet.

### Annet

Sameiermøtet treffer bestemmelser om hvorledes fellesarealet skal benyttes.

Hver seksjonseier plikter å medvirke til at egne og felles arealer blir holdt på en tiltalende måte.

Det henligger også under sameiermøtet å vedta eventuelle ordensregler.

Det henligger videre under sameiermøtet å fatte beslutning om hvorvidt forretningsfører skal tilsettes og om hvem som eventuelt skal tilsettes som forretningsfører.

## § 6

## SAMEIETS DAGLIGE LEDELSE

Sameiet skal ledes av et styre som skal bestå av 3 - tre - medlemmer. Hvert av styremedlemmene skal ha sin personlige varamann/-kvinne. I selve styret kan kun sitte et husstandsmedlem for hver seksjon. Hvert av styremedlemmene skal tjenestegjøre i 1 - ett - år og deres verv opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Fraflytter noen av styremedlemmene eiendommen, skal hans plass i styret erstattes av dennes varamann.

Styrets leder skal innkalle til styremøte etter behov eller når en av styremedlemmene forlanger det. I innkallelsen til styremøtet skal det angis tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Innkallelsesfristen er 1 - én - uke fra styremedlemmene mottok innkallelsen.

Styremøtet ledes av styrelederen og ved eventuell forfall av denne, skal styret selv velge sin møteleder.

Styret skal føre styremøteprotokoll over sine forhandlinger som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret står for forvaltningen av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og eventuelle vedtak fattet av sameiermøtet.

Har sameiet valgt forretningsfører, deler denne og styret den daglige driften av sameiet seg imellom.

Det ligger under styrets kompetanse å ansette og avskjedige forretningsfører, gi instruks, fastsette dennes honorar/lønn og føre tilsyn med at vedkommende oppfyller sine plikter.

Adgangen til å ansette forretningsfører er begrenset av sameiermøtets vedtak, jfr. § 5. Avskjedigelse av forretningsfører uten fremleggelse for sameiermøtet, kan kun gjøres i presserende tilfeller.

Styret kan beslutte å etablere samarbeide med styret i sameiet Juskestredet 4, der dette finnes formålstjenlig.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Alle styrevedtak treffes med simpelt flertall. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

Er ikke alle styremedlemmene lovlig innkalt, er styret beslutningsudyktig.

Sameiet forpliktes ved underskrift av 2 - to - eller flere medlemmer av styret i fellesskap.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål hvor vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## § 7

### REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

## § 8

## FORSIKRING

Polise basert på huseieransvar og fullverdiforsikring med kasko skal fortrinnsvis tegnes under ett for hele eiendommen. Dette dog slik at det etableres en felles polise, men at samtlige sameiere blir fakturert direkte for sin del av totalpolisen. Kostnadsfordelingen forutsettes gjort slik at hver seksjonseier svarer for "risiko" knyttet til egen seksjon.

Styret er ansvarlig for at forsikringen holdes vedlike, og kan skifte forsikringsselskap dersom dette ivaretar sameiernes interesser.

Ved eventuell skade på den enkelte seksjon, har seksjonseieren risikoen og ansvaret for forskriftsmessig utbedring av skaden. Seksjonseieren får disponere det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med et erstatningsoppgjør fra sameiets forsikringsselskap. Seksjonseieren svarer selv for en eventuell avkorting i utbetalingen dersom skaden skyldes uaktsomhet fra seksjonseierens side.

Eventuell egenandel i forsikringsoppgjøret dekkes av sameiet.

Ved skadeforvoldelse som kan henføres til en sameier, har sameiet regress i henhold til skadeerstatningsloven.

Den enkelte sameier svarer selv for innboforsikring og eventuelle andre forsikringspoliser knyttet direkte til den seksjon han eier.

## § 9

## VEDLIKEHOLD

Sameierne svarer hver for seg for alt innvendig vedlikehold vedrørende de arealer de har eksklusiv bruksrett til.

Innvendige forandringer av seksjonene er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med gjeldende byggeforskrifter/vedtekter m.v.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikeholds- og bygningsreparasjonsarbeider når det er påkrevet av bygningsmessige hensyn. Dersom slike saklig begrunnede pålegg ikke etterkommes, kan styret la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

Den sameierne gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

Utvendig vedlikehold, samt vedlikehold av fellesarealet forestås av sameiet.

Plan for utvendig vedlikehold, vedlikehold av fellesarealer, samt anvendelse/bruk av fellesarealer utarbeides av styret. Slike planer forutsettes godkjent av årsmøtet før effektivering (alternativt av ekstraordinært sameiemøte).

Endringer og nyanlegg etc. av seksjonene kan kun utføres etter styrets samtykke. Tilsvarende gjelder for eventuelle utvendige tilbygg eller inngrep i fasaden. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

## § 10

**MISLIGHOLD**

Dersom en sameier gjør seg skyldig i grov eller stadige gjentatte mislighold av sine forpliktelser i henhold til lov, vedtekter eller bestemmelser avledet av disse, overfor sameiet eller en/flere av de øvrige seksjonseiere, kan styret med minst 6 - seks - måneders skriftlig rekommandert varsel pålegge sameieren å fraflytte og å selge seksjonen. Forøvrig gjelder eierseksjonslovens § 16 og 16 a i sin helhet.

Ved brudd på ikke økonomiske forpliktelser kan styret ilegge en konvensjonalbot som kan fastsettes i form av en dag- eller ukemulkt og som er sikret i den panterett som er nevnt under § 11. Dagsboten kan ikke overstige 1 R pr. dag. Den bøtelagte kan anke til årsmøtet. Styret må gi den forpliktete en rimelig frist til oppfyllelse før konvensjonalbot ilegges.

## § 11

**SIKKERHETSSTILLELSE**

Til sikkerhet for seksjonseierne og deres rettsetterfølgeres løpende forpliktelser overfor sameiet, har sameiet panterrett med kr 20.000,- (kronertyvetusen) i hver seksjon. Seksjon nr. 8 og nr. 9 er på grunn av sin størrelse forpliktet til å stille sikkerhet med kr. 40.000,-.

Med 6 - seks - måneders varsel kan sameiermøtet med 2/3 flertall kreve denne sikkerhetsstillelse utvidet. Med en slik eventuell beslutning blir den ovennevnte panterett utvidet tilsvarende.

13

§ 12  
TINGLYSING

Såfremt sameiermøtet finner det hensiktsmessig, kan nærværende vedtekter helt eller delvis tinglyses som heftelse på den enkelte seksjon.

§ 13  
OPPLØSNING

Sameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige sameiere.

§ 14  
ANNET

Forhold som ikke er regulert i nærværende vedtekter, reguleres av Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983, nr. 7.

Ved eventuell motstrid mellom nærværende vedtekter og eierseksjonsloven, går lovens bestemmelser foran.

Twist i anledning disse vedtekter avgjøres etter norsk rett ved eiendommens verneting.

\* \* \* \* \*

Som sameier i Sameiet Juskestredet 2 a vedtar jeg disse vedtekter som bindende for meg og mine rettsetterfølgere. Jeg er forøvrig kjent med at Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983, nr. 7 går foran disse vedtekter.

Grimstad, 20. april 1993

---

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Juskestredet 2A fredag 27.06.2025 kl. 14:00 - Boddgaten 2C, Grimstad.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder velges Eirik Andreassen Mo

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær velges Eirik Andreassen Mo

### 1.3 Valg av protokollvitne

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Lene Lagesen og Maud Annett Bull.

### 1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

**Vedtak:**

4 seksjonseiere, med til sammen 7 seksjoner i eierskap, møtte. Det totale stemmeantall på møtet er derfor 7.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Innkallingen godkjennes.

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**

Sakslisten godkjennes.

## 2. Årsmelding 2024

Se eget vedlegg.

Utover årsmeldingen vedlagt innkalling ble det orientert om at det i januar ble montert nye loftsluker grunnet brannvern.

**Vedtak:**

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

### **3. Årsregnskap 2024**

Se eget vedlegg.

**Vedtak:**

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

### **4. Budsjett 2025**

Se eget vedlegg.

**Vedtak:**

Budsjettet vedtas.

### **5. Godtgjørelse til styret**

**Vedtak:**

Styreleder honoreres med kr: 30.000  
Styremedlemmer honoreres med kr: 0

### **6. Valg til styret**

#### **6.1 Valg av styremedlemmer for to år**

**Vedtak:**

Som styremedlem for to år velges: Lene Helen Lagesen  
Som styremedlem for to år velges: Kristin Skeie Nilsen

#### **6.2 Valg av varamedlemmer for ett år**

Det noteres til protokollen at de valgte varamedlemmene ikke var tilstede på møtet.

**Vedtak:**

Som varamedlem for ett år velges: Fredrik J Seljåsen  
Som varamedlem for ett år velges: Anona Jørgensen  
Som varamedlem for ett år velges: Martin Verstad Sylte

### **7. Husordensregler for Sameiet Juskestredet 2A**

Se vedlegg.

Vi har ikke hatt husordensregler og har laget et forslag.

**Vedtak:**

Husordensreglene for Sameiet Juskestredet 2A godkjennes med tillegg av at det er tillatt for hotellets gjester å ha med seg hund i den grad det er tillatt på hotellet.

### **8. Hvilke regler gjelder for var varmepumpe?**

Se vedlegg.

Orienteringssak.

Styret har sett på muligheter for å montere varmepumper i Sameiet Juskestredet 2A. Vi er et komplisert sameie, med leiligheter, pub og hotell, så det er mange hensyn å ta, mye å tenke på og mange regler. Vi må vurdere mulighetene og det må lages en plan, med rammebeskrivelse, ansvarsforhold, retningslinjer og vilkår. Se vedlegg.

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

## **9. Vedtektsendring**

Orienteringssak.

På årsmøtet 18.03.2024 hadde vi følgende sak 7. Utvendig Vedlikehold:

Ettersom dagens vedtekter er fra 1993 og det finnes andre ulike måter å kostnadsfordele vedlikeholdskostnader/utskiftninger på. For eksempel at fordelingen endres etter nytte og at hver enkelt seksjonseier får mer ansvar for å bekoste den delen av fasaden som grenser mot sin seksjon, så foreslår seksjonseier (8,9 og 11) at det stemmes for å endre vedtektene slik at de blir basert mer på dagens eierseksjonslov, uten så mange særbestemmelser. Vedtektene skal utarbeides med hensikt i at vedlikehold fordeles etter nytte og ikke brøk. Dette ble enstemmig vedtatt.

Seksjonseier i seksjon 8, 9 og 11 vil selv ta kostnaden for å skifte alle yttervinduer og -dørene, og ikke kreve dette gjort/bekostet av sameiet. Vinduer og dører skal i utg. pkt. byttes likt for likt slik at det ikke blir noen forandringer for sameiet utseendemessig. Styret tar kontakt med jurist i boligbyggelaget for bistand med å utarbeide nye vedtekter (og ordensregler) med tanke på det som nettopp ble vedtatt.

Enstemmig vedtatt.

### **Foreslåtte endringer:**

#### **Kapittel 1:**

Rett navn, dato, tinglysning osv.

#### **Kapittel 2:**

Kortidsutleie av boligseksjoner begrenset til 90 dager per år. Dette er lovens normalordning.

#### **Kapittel 3**

Presisering at det kreves godkjenning fra styret/årsmøte for installasjoner som varmepumpe ol.

Dyrehold ikke tillatt, styret behandler søknader om dyrehold.

#### **Kapittel 4:**

Laget en bestemmelse for fordeling av vedlikeholdsansvaret etter ønske. Her kan dere legge til (og trekke fra hvis dere ønsker det).

«4-1 (7): Næringsseksjonseieren har selvstendig ansvar for vedlikehold, inkludert utskiftning av, fasade, dører og vinduer som ligger innenfor den enkeltes seksjon.

Boligseksjonene har tilsvarende felles ansvar for vedlikehold, inkludert utskiftning av, fasade, dører og vinduer som ligger innenfor den enkeltes seksjon. Dette ansvaret administreres av

sameiets styre.

Ved fordeling av ansvar etter denne bestemmelse gjelder prinsipp om fordeling etter nytte. Dersom det ikke kan fastslås hvem som har vedlikeholdsansvar gjelder bestemmelsene vedtektenes 4-2.»

I tillegg er det lagt inn følgende begrensning i alt som angår sameiets felles vedlikeholdsansvar: «Bestemmelsen gjelder med begrensningene som følger av 4-1 (7).»

Utgangspunktet blir da at den enkelte næringsseksjon må stå for nevnte vedlikehold selvstendig. Boligseksjonene gjør det i fellesskap. Styret har ansvar for å koordinere boligseksjonenes ansvar. Hvis det ikke kan bestemmes hvem som har ansvar, gjelder prinsippet om felles ansvar etter sameiebrøk.

### **Kapittel 5**

Fordeling av kostnadene følger ansvaret, jf. det som er lagt opp til i 4-1 (7). Videreført fordeling av forsikring etter risiko.

### **Kapittel 7**

«myket litt opp» dagens vedtekter som sier at det skal være tre medlemmer i styret. Styret skal ha en leder + mellom 2 og 4 medlemmer. I tillegg kan det velges vara.

### **Kapittel 8**

Videreført prinsippet om én seksjon én stemme.

### **Kapittel 9**

Eierseksjonsloven av 2017 gjelder.

### **Vedtak:**

Årsmøtet opplever at endringene må gjennomgås med alle seksjonseierne før eventuelle endringer vedtas.

Det vedtas derfor følgende: Det gjennomføres et møte med Arendal Boligbyggelag høsten 2025 for å gå gjennom foreslåtte endringer i vedtektene, med sikte på å vedta nye vedtekter på ekstraordinært årsmøte i 2025.

## Protokoll for Sameiet Juskestredet 2A

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eirik Andreassen Mo (sign.)	27.06.2025
Sekretær	Eirik Andreassen Mo (sign.)	27.06.2025
Protokollvitne	Lene Helen Lagesen (sign.)	28.06.2025
Protokollvitne	Maud Annett Bull (sign.)	15.07.2025

# Sameiet Juskestredet 2A

## Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Fredag 27.06.2025 kl. 14:00

Sted: Boddgaten 2C, Grimstad

Hilsen styret i  
Sameiet Juskestredet 2A.



## Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

.....

## FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg  
på årsmøte til Sameiet Juskestredet 2A mandag 03.03.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR. ....

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

## **1. Konstituering**

### **1.1 Valg av møteleder**

**Forslag til vedtak:** Som møteleder velges Eirik Andreassen Mo.

### **1.2 Valg av sekretær**

**Forslag til vedtak:** Som sekretær velges Eirik Andreassen Mo.

### **1.3 Valg av protokollvitne**

**Forslag til vedtak:** Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Lene Lagesen og Maud Annett Bull.

### **1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter**

### **1.5 Godkjenning av innkalling**

**Forslag til vedtak:** Innkallingen godkjennes.

### **1.6 Godkjenning av saksliste**

**Forslag til vedtak:** Sakslisten godkjennes.

## **2. Årsmelding 2024**

Se eget vedlegg.

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

## **3. Årsregnskap 2024**

Se eget vedlegg.

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

## **4. Budsjett 2025**

Se eget vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Budsjettet vedtas.

## **5. Godtgjørelse til styret**

**Forslag til vedtak:** Styreleder honoreres med kr: 30.000  
Styremedlemmer honoreres med kr: 0

## **6. Valg til styret**

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

Styreleder, Maud Annett Bull  
Styremedlem, Kristin Skeie Nilsen  
Styremedlem, Lene Helen Lagesen  
Varamedlem, Frederik J Seljåsen  
Varamedlem, Anona Jørgensen  
Varamedlem, Martin Verstad Sylte

Kristin Skeie Nilsen, Lene Helen Lagesen, og varamedlemmene er på valg.

### **6.1 Valg av styremedlemmer for to år**

### **6.2 Valg av varamedlemmer for ett år**

## **7. Husordensregler for Sameiet Juskestredet 2A**

Se vedlegg.

Vi har ikke hatt husordensregler og har laget et forslag.

**Forslag til vedtak:** Husordensreglene for Sameiet Juskestredet 2A godkjennes.

## **8. Hvilke regler gjelder for var varmepumpe?**

Se vedlegg.

Orienteringssak.

Styret har sett på muligheter for å montere varmepumper i Sameiet Juskestredet 2A. Vi er et komplisert sameie, med leiligheter, pub og hotell, så det er mange hensyn å ta, mye å tenke på og mange regler. Vi må vurdere mulighetene og det må lages en plan, med rammebeskrivelse, ansvarsforhold, retningslinjer og vilkår. Se vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Til orientering.

## 9. Vedtektsendring

Orienteringssak.

På årsmøtet 18.03.2024 hadde vi følgende sak 7. Utvendig Vedlikehold:

Ettersom dagens vedtekter er fra 1993 og det finnes andre ulike måter å kostnadsfordele vedlikeholdskostnader/utskiftninger på. For eksempel at fordelingen endres etter nytte og at hver enkelt seksjonseier får mer ansvar for å bekoste den delen av fasaden som grenser mot sin seksjon, så foreslår seksjonseier (8,9 og 11) at det stemmes for å endre vedtektene slik at de blir basert mer på dagens eierseksjonslov, uten så mange særbestemmelser. Vedtektene skal utarbeides med hensikt i at vedlikehold fordeles etter nytte og ikke brøk. Dette ble enstemmig vedtatt.

Seksjonseier i seksjon 8, 9 og 11 vil selv ta kostnaden for å skifte alle yttervinduene og -dørene, og ikke kreve dette gjort/bekostet av sameiet. Vinduer og dører skal i utg. pkt. byttes likt for likt slik at det ikke blir noen forandringer for sameiet utseendemessig. Styret tar kontakt med jurist i boligbyggelaget for bistand med å utarbeide nye vedtekter (og ordensregler) med tanke på det som nettopp ble vedtatt.

Enstemmig vedtatt.

### **Foreslåtte endringer:**

#### **Kapittel 1:**

Rett navn, dato, tinglysning osv.

#### **Kapittel 2:**

Kortidsutleie av boligseksjoner begrenset til 90 dager per år. Dette er lovens normalordning.

#### **Kapittel 3**

Presisering at det kreves godkjenning fra styret/årsmøte for installasjoner som varmpumpe ol.

Dyrehold ikke tillatt, styret behandler søknader om dyrehold.

#### **Kapittel 4:**

Laget en bestemmelse for fordeling av vedlikeholdsansvaret etter ønske. Her kan dere legge til (og trekke fra hvis dere ønsker det).

«4-1 (7): Næringsseksjonseieren har selvstendig ansvar for vedlikehold, inkludert utskiftning av, fasade, dører og vinduer som ligger innenfor den enkeltes seksjon.

Boligseksjonene har tilsvarende felles ansvar for vedlikehold, inkludert utskiftning av, fasade, dører og vinduer som ligger innenfor den enkeltes seksjon. Dette ansvaret administreres av sameiets styre.

Ved fordeling av ansvar etter denne bestemmelse gjelder prinsipp om fordeling etter nytte. Dersom det ikke kan fastlås hvem som har vedlikeholdsansvar gjelder bestemmelsene vedtektenes 4-2.»

I tillegg er det lagt inn følgende begrensning i alt som angår sameiets felles vedlikeholdsansvar: «Bestemmelsen gjelder med begrensningene som følger av 4-1

(7).»

Utgangspunktet blir da at den enkelte næringsseksjon må stå for nevnte vedlikehold selvstendig. Boligseksjonene gjør det i fellesskap. Styret har ansvar for å koordinere boligseksjonenes ansvar. Hvis det ikke kan bestemmes hvem som har ansvar, gjelder prinsippet om felles ansvar etter sameiebrøk.

#### **Kapittel 5**

Fordeling av kostnadene følger ansvaret, jf. det som er lagt opp til i 4-1 (7). Videreført fordeling av forsikring etter risiko.

#### **Kapittel 7**

«myket litt opp» dagens vedtekter som sier at det skal være tre medlemmer i styret. Styret skal ha en leder + mellom 2 og 4 medlemmer. I tillegg kan det velges vara.

#### **Kapittel 8**

Videreført prinsippet om én seksjon én stemme.

#### **Kapittel 9**

Eierseksjonsloven av 2017 gjelder.

## Årsmelding for Sameiet Juskestredet 2A for året 2024

### **Styret har i perioden bestått av:**

Styreleder, Maud Annett Bull, Juskestredet 2 A  
Styremedlem, Lene Helen Lagesen, Juskestredet 2 A  
Styremedlem, Kristin Skeie Nilsen, Bioddgaten 2c  
Varamedlem, Anona Jørgensen, Juskestredet 2 A  
Varamedlem, Martin Verstad Sylte,  
Varamedlem, Frederik J Seljåsen, Juskestredet 2 A

**Forretningsførsel:** Arendal Boligbyggelag.

### **Årsregnskapet:**

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr - 6 367,- i 2023 til kr - 128 718,- i 2024

Boligselskapet har frie disponible midler med kr 12 730 som fremgår av årsregnskapet.

Styret i Sameiet Juskestredet 2A

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Styrets arbeid i perioden 2024

Siden 2023 har styret arbeidet med følgende:

### Januar 2024

- Vi hadde på agendaen fra 2023 å lage bod i 3. etg. på overgangen, i trappen, i fellesområdet til Sameiet Juskestredet 2a (SJ2A) og Sameiet Juskestredet 4 (SJ4). Dette må være brannsikket og er tenkt brukt til arbeidsredskaper og evt. skap til dokumenter.
  - Vi bestilte S-Tre bygg AS til å lage bod i 3.etg. på overgangen, i trappen, i fellesområdet til SJ2A og SJ4. Denne oppgaven ble utfordrende fordi tyver begynte å oppsøke stedet og snøfreseren vår ble stjålet.
    - Pga. problemet med tyver og vanskelig med tilsyn av overgangen vil styret se videre på å hvordan vi kan bruke området til oppbevaring av verdigjenstander, eller finne en annen løsning.
  - **Det var enormt med snø i hele januar 2024:**
    - All tid gikk med til å måke gangveier og å holde rømningsveier åpne etter beste evne. I en periode var det kun mulig å gå ut ved Fru Juske.
    - Hotellet hadde stengt (medio sept. 2023 til medio mai 2024) pga. oppussing, derfor var det ingen der som måkte passasjen mellom hotellet og Loftet.
    - Rømningsveien bak hotellet hadde snø en meter over gjerdet, så den måtte vi stenge, slik at ingen skled ned under rømningsveien.
    - Ødegården måkte takene våre 11 og 12/1 -23. De hadde begrenset med kapasitet/tid, så snøen som ble måkt fra tak og ned på terrassene til leilighetene måtte styreleder, samt en nabo i SJ4 måke, for å holde rømningsveien der åpen.
    - Deretter oppdaget leil. H0301 vannlekkasje inne i leiligheten som kom fra taket. Takrennene var fulle av is til langt opp på taket. Så for å forhindre videre vannlekkasje, ble igjen naboen i SJ4 spurt om hjelp og sammen med styreleder hogget de is til den store gullmedalje. Det dannet seg ny is fra dag til dag.

### Februar-oktober 2024

- **Vannlekkasje/akutt vedlikeholdsarbeid:**
  - Det ble oppdaget vannlekkasje på hotellet i et par etg. under leil. H0301. S-Tre bygg AS jobbet med saken for å finne feilen. Det ble avdekket mye dårlig bygningsarbeid og råte. Pga. akutt vedlikeholdsarbeid besluttet styret i samråd med ABBL, S-Tre bygg AS, hotellet, samt deres snekker, om å søke om å få fjernet det lille taket foran leilighetene og bygge terrasse der istedenfor. Under taket, inntil husveggen, lå det en takrenne som var råtten.
  - Det ble også oppdaget at et tak mellom leil. H0301 og hotellet/Kirkegt.3 var bygget feil og måtte rives. Snekker anbefalte å bygge terrassegulv, som ville være en mindre kostnad og forhindre gjentakelse av lekkasje.
  - Taksteinene på taket lå i forskjellige retninger, noe som også skapte lekkasje. Disse ble snudd.
  - Nye takrenner ble montert.
  - Ny kledning på ny vegg og gammel kledning ble skiftet ut til samme type kledning som det det er på hotellet. (Perle).
  - Leil. H0301/vegg Kirkegt. 3 fikk kledning med grunning og leil. H0302/H0303/H0304 fikk kledning med et strøk maling.
  - Arbeidet pågikk i tidsrommet februar-juni 2024, samt september-oktober 2024.
  - Leil. H0301/H0302/H0303 satte inn nye skyvedører på egen regning. H0304 skiftet i 2011 på egen regning.
  - Leil. H0301 malte et strøk med hvit Drygolin oljedekkbais, i sommer 2024

**Alt må males en gang til, samt at gjerde må grunnes og males 2 ganger. Terrassegulv må oljes, for bedre bevaring.**

## Styrets arbeid i perioden 2024

### • Styremøter

- Styret har hatt vanskeligheter med å finne felles tid for møter, så vi har hatt kontinuerlig samarbeide på telefon og SMS. Vi har avholdt 7 styremøter og vært enige i alle avgjørelser vi har stått overfor.

- På agendaen fra 2023 hadde styret et mål om å få på plass serviceavtaler, hms-plan, forsikringsavtaler, vedlikeholdsplan, endringer av vedtekter m.m. Dette er vi i mål med, så nær som vedlikeholdsplan, som vi får følge opp i 2025.

- 6/2-24 Inngått serviceavtale med Østerhus Elektro vedr. interkontroll brannalarm og nødlýsanlegg
- 25/3-24 Inngått serviceavtale med Schindler/Ahead Connectivity
- 19/9-24 Inngått avtale med Arendal HMS
- 28/9-24 Skiftet forsikringsavtale fra Tryg til IF BBL Pivotal AS
- Endring av vedtekter er en sak som skal besluttes på årsmøtet 3/3-25. I forbindelse med ønske om vedtektsendring sendte vi, i juni-23, ut kopier av eierseksjonsloven med en oppfordring til alle seksjonseiere om å sette seg inn i den, samt våre vedtekter. Dette i god tid, slik at alle kan være godt forberedt når saken behandles.

### • Vedlikeholdsplan:

- I januar -24 ble det meldt et STORT behov for en bedre vedlikeholdsplan med ønske om HVEM som skal gjøre HVA, innen NÅR og med HVILKE ressurser. Ikke minst KOSTNADSFORDELINGEN.
  - **For vedlikehold må vi lage en rammebeskrivelse, som avklarer ansvarsforhold, med retningslinjer og vilkår.**
- Seksjonene 1, 2, 3, og 4 vasket sine seksjoner på egen regning, utvendig i mai. Det ble også malt noen steder der det var behov.
- MAB grunnet og malte veggen inne i trappeoppgangen/fellesområdet i 2023. Pga. sykdom måtte arbeidet utsettes og dermed mangler det et strøk til. Det ferdigstilles i 2024.
  - Pga. voldsomt arbeide med snømåking i januar, samt arbeidet med det akutte vedlikeholdsarbeidet, rydde og bærehjelp for snekkere februar t.o.m. juni 2024, så ble det behov for å ivareta egen helse.
- Vi har sett på løsninger for å fjerne glasstaket over trappen i fellesområdet, og heller bygge tett tak.
  - Scott Nilsen har tillatt bygging av flatt tak. Dette er kostbart og står derfor fortsatt på agendaen i 2024.
    - Dette har vi utsatt inntil videre pga. store utgifter til akutt vedlikeholdsarbeid i 2024.
- Høst 2023 avtalte styret å montere stikkontakter ute. Vi fikk tilbud, men plutselig var hotellet stengt og dermed også tilgangen til sikringsskapet. Følger det opp i 2024
  - Dette har blitt utsatt og kan bestilles i 2025.
- I 2023 ble det montert vannkran ute, med nøkkel, utenfor leil. H0304.
  - Vanntilkoblingen er hentet fra vaskerom inne på Loftet Pub i etg. rett under.
  - **NB! Vann på tømmes og stenges hver høst.**
- Styret har jobbet jevnt og trutt med å holde området rent for søppel og oppfordret eiere til å påse at søppeldunker holdes lukket til enhver tid. Vi bor i sentrum av en by, hvor det er en kjensgjerning at rotter trives, og vi må alle gjøre vårt for å bekjempe dette.
- Styret har laget et forslag til husordensregler.
- **Styret får jobbe med en god vedlikeholdsplan i 2025.**

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Inntekter fellesutgifter		342 264	246 144	306 920
Andre innbetalinger	1	726 943	22 229	30 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 069 207</b>	<b>268 373</b>	<b>336 920</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Lønnskostnader	2	34 230	39 458	34 230
Årskontigent boligbyggelag		3 420	2 700	2 700
Forretningsførerhonorar bbl		40 596	38 664	40 597
Forsikring		81 311	81 250	90 000
Vedlikehold	3	988 618	89 406	150 000
Elektrisk energi		4 254	5 731	8 000
Andre driftskostnader	4	48 649	20 946	11 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 201 078</b>	<b>278 156</b>	<b>337 027</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-131 871</b>	<b>-9 784</b>	<b>-107</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter		3 153	3 416	3 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-3 153</b>	<b>-3 416</b>	<b>-3 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-128 718</b>	<b>-6 367</b>	<b>2 893</b>
Overført opptjent egenkapital		-128 718	-6 367	0
<b>Sum disponert</b>		<b>-128 718</b>	<b>-6 367</b>	<b>0</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		6 370	0
Andre fordringer		75 598	61 492
Innestå ende på driftskonto		11 531	102 205
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>93 499</b>	<b>163 697</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>93 499</b>	<b>163 697</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital	5	12 730	141 447
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 730</b>	<b>141 447</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 908	19 201
Leverandørgjeld		77 542	390
Annen kortsiktig gjeld		319	2 658
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>80 769</b>	<b>22 249</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>80 769</b>	<b>22 249</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>93 499</b>	<b>163 697</b>

Sameiet J uskestredet 2A

Grimstad , 03.02.25

\_\_\_\_\_  
Maud Annett Bull  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Kristin Skeie Nilsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lene Helen Lagesen  
Styremedlem

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet dette år er satt opp under denne forutsetningen.

Det foreligger ett vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nærmere ved kjøp av leilighet

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

### Note 1 - Andre innbetalinger

	2024	2023
3604 Ekstra innbet	712 405	501
3609 Vidrefakt 1/2 kostnader vedr heis ol	14 538	21 728
<b>Sum</b>	<b>726 943</b>	<b>22 229</b>

### Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5120 Ekstrahjelp	0	200
5300 Styrehonorar	30 000	30 000
5302 Gavekort	0	5 000
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	4 258
<b>Sum</b>	<b>34 230</b>	<b>39 458</b>

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold Bygg	73 323	6 269
6602 Vedlikehold Elektro	7 252	400
6603 Vedlikehold Rør	0	16 579
6604 Vedlikehold Utvendig	3 456	3 083
6605 Vedlikehold Heis	29 076	43 576
6608 Vedlikeholdsplan	0	19 500
6611 Per. vedlikehold Bygg	868 012	0
6650 Lovpå lagt HMS	7 500	0
<b>Sum</b>	<b>988 618</b>	<b>89 406</b>

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

#### Note 4 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	0	648
6619 Andre driftskostnader	145	618
6620 Snørydding	22 470	0
6750 Diverse fremmede tjenester	23 063	0
6761 Vaktmestertjeneste andre	0	1 134
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	319	13 455
7720 Årsmøte	0	2 625
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 652	2 466
<b>Sum</b>	<b>48 649</b>	<b>20 946</b>

#### Note 5 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	141 447	147 814
Årets resultat	-128 718	-6 367
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>12 730</b>	<b>141 447</b>

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Juskestredet 2A.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Juskestredet 2A**

Styreleder	Maud Annett Bull (sign.)	06.02.2025
Styremedlem	Lene Helen Lagesen (sign.)	06.02.2025
Styremedlem	Kristin Skeie Nilsen (sign.)	06.02.2025

## Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Inntekter fellesutgifter		342 264	246 144	306 920
Andre innbetalinger	1	726 943	22 229	30 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 069 207</b>	<b>268 373</b>	<b>336 920</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Lønnskostnader	2	34 230	39 458	34 230
Årskontigent boligbyggelag		3 420	2 700	2 700
Forretningsførerhonorar bbl		40 596	38 664	40 597
Forsikring		81 311	81 250	90 000
Vedlikehold	3	988 618	89 406	150 000
Elektrisk energi		4 254	5 731	8 000
Andre driftskostnader	4	48 649	20 946	11 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 201 078</b>	<b>278 156</b>	<b>337 027</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-131 871</b>	<b>-9 784</b>	<b>-107</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter		3 153	3 416	3 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-3 153</b>	<b>-3 416</b>	<b>-3 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-128 718</b>	<b>-6 367</b>	<b>2 893</b>
Overført opptjent egenkapital		-128 718	-6 367	0
<b>Sum disponert</b>		<b>-128 718</b>	<b>-6 367</b>	<b>0</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		6 370	0
Andre fordringer		75 598	61 492
Innestå ende på driftskonto		11 531	102 205
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>93 499</b>	<b>163 697</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>93 499</b>	<b>163 697</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital	5	12 730	141 447
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 730</b>	<b>141 447</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 908	19 201
Leverandørgjeld		77 542	390
Annen kortsiktig gjeld		319	2 658
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>80 769</b>	<b>22 249</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>80 769</b>	<b>22 249</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>93 499</b>	<b>163 697</b>

Sameiet J uskestredet 2A

Grimstad , 03.02.25

\_\_\_\_\_  
Maud Annett Bull  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Kristin Skeie Nilsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lene Helen Lagesen  
Styremedlem

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet dette år er satt opp under denne forutsetningen.

Det foreligger ett vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nærmere ved kjøp av leilighet

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

### Note 1 - Andre innbetalinger

	2024	2023
3604 Ekstra innbet	712 405	501
3609 Vidrefakt 1/2 kostnader vedr heis ol	14 538	21 728
<b>Sum</b>	<b>726 943</b>	<b>22 229</b>

### Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5120 Ekstrahjelp	0	200
5300 Styrehonorar	30 000	30 000
5302 Gavekort	0	5 000
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	4 258
<b>Sum</b>	<b>34 230</b>	<b>39 458</b>

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold Bygg	73 323	6 269
6602 Vedlikehold Elektro	7 252	400
6603 Vedlikehold Rør	0	16 579
6604 Vedlikehold Utvendig	3 456	3 083
6605 Vedlikehold Heis	29 076	43 576
6608 Vedlikeholdsplan	0	19 500
6611 Per. vedlikehold Bygg	868 012	0
6650 Lovpå lagt HMS	7 500	0
<b>Sum</b>	<b>988 618</b>	<b>89 406</b>

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

**Note 4 - Andre driftskostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6360 Renhold, sanitærartikler	0	648
6619 Andre driftskostnader	145	618
6620 Snørydding	22 470	0
6750 Diverse fremmede tjenester	23 063	0
6761 Vaktmestertjeneste andre	0	1 134
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	319	13 455
7720 Årsmøte	0	2 625
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 652	2 466
<b>Sum</b>	<b>48 649</b>	<b>20 946</b>

**Note 5 - Opptjent egenkapital**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
Annen egenkapital 01.01	141 447	147 814
Årets resultat	-128 718	-6 367
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>12 730</b>	<b>141 447</b>

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Juskestredet 2A.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Juskestredet 2A**

Styreleder	Maud Annett Bull (sign.)	06.02.2025
Styremedlem	Lene Helen Lagesen (sign.)	06.02.2025
Styremedlem	Kristin Skeie Nilsen (sign.)	06.02.2025

## Budsjett

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>				
Inntekter felleskostnader	342 264	246 144	306 920	506 920
Andre driftsinntekter	726 943	22 229	30 000	15 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 069 207</b>	<b>268 373</b>	<b>336 920</b>	<b>521 920</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Lønnskostnader	34 230	39 458	34 230	39 230
Årskontigent boligbyggelag	3 420	2 700	2 700	2 700
Forretningsførerhonorar bbl	40 596	38 664	40 597	40 113
Forsikring	81 311	81 250	90 000	70 000
Vedlikehold	988 618	89 406	150 000	127 500
Elektrisk energi	4 254	5 731	8 000	9 000
Andre driftskostnader	48 649	20 946	11 500	11 500
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 201 078</b>	<b>278 156</b>	<b>337 027</b>	<b>300 043</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-131 871</b>	<b>-9 784</b>	<b>-107</b>	<b>221 877</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter	3 153	3 416	3 000	3 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>	<b>3 153</b>	<b>3 416</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>-128 718</b>	<b>-6 367</b>	<b>2 893</b>	<b>224 877</b>
Overført til/fra opptjent egenkapital	-128 718	-6 367	0	0
<b>Sum disponert</b>	<b>-128 718</b>	<b>-6 367</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

\_\_\_\_\_  
Maud Annett Bull  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Kristin Skeie Nilsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lene Helen Lagesen  
Styremedlem

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET JUSKESTREDET 2A

Foreslått 02.02.2025 til beslutningssak på årsmøtet 03.03.2025

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet, og er et supplement til boligsameiets vedtekter. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene, vedtektene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i reglene.

## 1. Beboelse.

- Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.
- Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdet.
- Kontakt styret for samtykke før du setter opp markiser, platter, levegger, parabolantenn, varmpumper e.l.

## 2. Ro og orden.

- Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.
- Det skal være stille i sameiet i tidsrommet:
  - - kl. 22.00 - 07.00 på hverdager.
  - - kl. 23.00 - 08.00 på lørdager og søndager.
- - I disse tidsrommene må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.
- Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet:
  - - kl. 08.00 - 22.00 på hverdager.
  - - kl. 10.00 - 20.00 på lørdager.
  - - Søndager og helligdager skal det være stille.
- All unødig støy i fellesområdene eller utenfor naboens vinduer og balkonger må unngås. Opphold i oppgangen er ikke tillatt.
- Sang og musikkundervisning o.l. virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom styret og naboer har samtykket.
- Fester skal varsles med nabovarsel, senest 3 dager før.

## 3. Skader og forsikring.

- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.
- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen. (Maur, skjeggkre, sølvkre, biller, veggedyr, kakerlakker, mus og rotter)
- Alle rom må, i den kalde årstid, holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.
- - Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
- Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.
- Sørg for å hode luftkanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader. (Mugg og sopp)
- Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse.
- - Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.
- Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

## 4. Hva kan jeg kaste i do?

- Svaret er enkelt: Kun tiss, bæsje og dopapir skal i toalettet.
- Fett og matrester skal kastes i søppeldunk. I vask eller toalett tetter det igjen rørene i huset ditt og er ettertraktet rottemat.
- Våtservietter, kluter, bleier, bind, kondomer, tamponger, snus, sneiper, kontaktlinser, medisinrester, wc-blokker, hår, Q-tips, undertøy, osv. skal kastes i søppelbøtte. Dessverre er alt dette eksempel på ting som blir kastet i do, og tetter rørene.
- Seksjonseier er ansvarlig og får omkostninger med å stake opp.

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET JUSKESTREDET 2A

Foreslått 02.02.2025 til beslutningssak på årsmøtet 03.03.2025

## 5. Bruk av balkonger.

- Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk/takrenner må til enhver tid holdes åpne.
- Rømningsvei på terrasse i 4.etg må holdes fri for snø.
- Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.
- Kun elektrisk grill er tillatt. Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen.
- Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra balkonger, eller henges over rekkverk. Tørring av tøy er tillatt når det tørkes under rekkverk høyde. F.eks. ved bruk av et lavt tørkestativ.

## 6. Brannvern.

- Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppgangen, men i egne boder eller anviste plasser.
- Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene, fellesarealer, trappeoppgangen, balkongen eller terrassen tilhørende leilighetene i 4.etg.
- Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.
- Beboere er selv ansvarlige for at rømningsveier holdes fri for snø.
- NB! Gassbeholdere SKAL oppbevares STÅENDE pga. ventilen, over bakkenivå og på et godt ventilert sted. I god avstand fra brennbare materialer og væsker (f.eks. tennvæsker og bensin.) Gassbeholderen må ikke utsettes for sterk varme og oppbevares i skyggen.

## 7. Søppel.

- Søppel skal kildesorteres slik:
- - Matavfall, restavfall, plast, papir/papp og glass/metall sorteres hjemme og kastes i respektive containere
- - Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.
- Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne:
- - Varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet, avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.
- Alle lokk på søppeldunker skal være lukket.

## 8. Hagestell og renhold.

- Svalgangene skal holdes rene.
- Felles inngangsdør i 1.etg skal alltid være låst.
- Busker og trær må holdes nede.

## 9. Dyrehold.

- Det er forbud mot dyrehold.
- Det er forbudt å mate dyr (fugler, katter, m.m.) på fellesområdet eller fra terrasser.

## 10. Brudd på ordensreglene.

- Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

## 11. Endring av husordensreglene.

- Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

**Styret ønsker at du tar kontakt hvis du har noen spørsmål eller behov, så hjelper vi så langt det er mulig.**

## Disse reglene gjelder for varmepumper i sameier.

Kilde; Huseierne. Publisert: 15.05.2023

### Hvilke regler gjelder, egentlig?

Høye strømpriser og ambisiøse mål om energisparing i bygninger har gjort spørsmålet om varmepumper i sameier brennhett. Advokat Morten Fæste får mange spørsmål fra medlemmer som lurere på hvilke regler som gjelder for varmepumper i sameier.

### Det kan være lurt av styret å lage en plan.

Ingenting tyder på at dette blir mindre aktuelt i tiden som kommer, tvert imot

**Beboere i sameier kan ikke bare sette opp en varmepumpe helt uten videre:**

- **Oppsett av varmepumpe krever et inngrep i bygningskroppen, og utvendig bygningskropp regnes som fellesareal i sameier.**
  - **Dermed er det styret som administrerer det. Dette betyr at ingen enkeltperson kan montere opp større ting på ytterveggen, uten at styret har godkjent det, forklarer Huseiernes advokat Morten Fæste.**

### Alle som bor i sameier må altså i utgangspunktet få styrets tillatelse til å sette opp en varmepumpe.

Det betyr at med mindre andre retningslinjer er gitt akkurat der du bor, må du som enkeltperson søke styret om å få lov, dersom du har lyst til å montere varmepumpe.

### Kan styret nekte meg varmepumpe?

Dermed dukker spørsmålet opp om hva styret skal svare på en søknad.

**I utgangspunktet kan styret si nei til en søknad om varmepumpe.**

**Har styret avslått en søknad, må beboeren rette seg etter dette.**

Det kan være ulike årsaker til å avslå en slik søknad. Gode grunner kan være:

- at det vil se stygt ut på fasaden,
- at det vil støye for andre beboere,
- at det ikke finnes gode løsninger for kondensvann

### Hvilke vurderinger skal styret gjøre?

Mange styrer tror at dersom de sier ja til én søknad om varmepumpe, må de se ja til alle andre også. Slik er det ikke.

**Det vil være en konkret vurdering i hvert tilfelle. Det betyr at man kan forskjellsbehandle.**

**En ny dom fra Oslo tingrett viser at bildet ikke er helt svart-hvitt:**

I den dommen fikk to beboere i et sameie medhold av retten til å beholde varmepumper de hadde satt opp i strid med styrets forbud. Retten kom frem til at behovet var så stort i de aktuelle leilighetene, og pumpene så lite synlige, at de måtte få lov til å beholde dem. I en eventuell retts sak vil det altså være en konkret vurdering av fordeler og ulemper. Men de færreste ønsker vel å ta sin sak så langt som til domstolene.

Eks.:

- Kanskje er det slik at de som bor øverst i en blokk har det utholdelig varmt om sommeren – og samtidig en skjermet balkong som gjør at en varmepumpe knapt vil være synlig fra veien. Da vil de ha stort behov for pumpen for kjøling, og ulempen fasademessig vil være liten. De i lavere etasjer vil kanskje ikke ha samme behov – og samtidig vil synligheten være større.

**Dette er vurderinger styret må ta i hvert enkelt tilfelle, sier Fæste.**

## **Disse reglene gjelder for varmepumper i sameier.**

Kilde; Huseierne. Publisert: 15.05.2023

### **Advokaten anbefaler at før det godkjennes installasjon av varmepumpe bør styret lage en rammebeskrivelse:**

- med krav til kvalitet,
- leverandør,
- plassering,
- montering,
- lydnivå,
- og andre forhold som kan være viktige.

### **Beboer og styret bør også vurdere å inngå en skriftlig avtale som avklarer ansvarsforhold:**

- spesifisere hva beboer og sameie forplikter seg til i forhold til montering og demontering av varmepumpe,
- hva som skal fastsettes i vedtektene angående vedlikeholdsplikt for seksjonseier.

### **Styret bør lage retningslinjer**

Det kan være lurt for styret i sameier å legge en plan for varmepumper.

#### **Styret kan utarbeide retningslinjer som handler om f. eks.:**

- hvor på veggen varmepumper skal festes,
- hvordan rørene skal føres,
- hvor kondensvannet skal,
- hvilke modeller man kan velge mellom for minst mulig støy,
- og så videre.

#### **- Man bør passe på å ha med vilkår som f. eks:**

- at den som monterer varmepumpen tar kostnadene for vedlikehold,
- at den må fjernes for beboerens egen regning dersom fasaden skal rehabiliteres,
- og at den som monterer pumpen tar ansvar for skader på fasaden når pumpen fjernes.

### **Hva hvis mange ønsker varmepumpe?**

Dersom behovet er stort og mange ønsker varmepumpe, kan styret vurdere å gå til felles innkjøp og oppsetting.

### **I så fall er det en sak som bør vedtas på et årsmøte eller en generalforsamling.**

---

## VEDTEKTER

for

Sameiet Juskestredet 2A  
(org. nr. 984 925 379)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 03.03.2025

### 1. Navn

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Juskestredet 2A. Sameiet. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring datert 22. mai 1985, og senere reseksjonert 1. september 1993.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består består av 4 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 200, bnr. 1693 i Grimstad kommune.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(5) Deler av sameiets fellesareal er utleid. Dette gjelder opparbeidet areal, avgrenset med eget gjerde foran næringsseksjon som brukes til pub/vinstue, som er utleid til eier av den aktuelle næringsseksjonen. Dette gjelder også bod beliggende mellom sameiets

eiendom og naboeiendom, som er utleid til naboeiendom. Leieforholdene er regulert av egne avtaler.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

#### **3-2 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er ikke tillatt. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Styret behandler søknader om dyrehold.

### **4. Vedlikehold**

#### **4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet

- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Næringsseksjonene har selvstendig ansvar for vedlikehold, inkludert utskifting av, fasade, dører og vinduer som ligger innenfor og i naturlig tilknytning til den enkelte næringsseksjon.

Boligseksjonene har tilsvarende felles ansvar for vedlikehold, inkludert utskifting av, fasade, dører og vinduer som ligger innenfor den enkeltes seksjon. Dette ansvaret administreres av sameiets styre.

Ved fordeling av ansvar etter denne bestemmelse gjelder prinsipp om fordeling etter nytte. Dersom det ikke kan fastslås hvem som har vedlikeholdsansvar gjelder bestemmelsene vedtektenes 4-2.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

#### **4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Bestemmelsen gjelder med begrensningene som følger av 4-1 (7).

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Bestemmelsen gjelder med begrensningene som følger av 4-1 (7).

(3) Sameiet disponerer heis, og er ansvarlig for 50 % av utgiftene til drift og vedlikehold av denne. Kostnadene til dette fordeles internt etter sameiebrøken, jf. 5-1 (1).

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

Bestemmelsen gjelder med begrensningene som følger av 4-1 (7).

(5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(6) Et sameie som ikke oppfylder sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **5-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Kostnader til utvendig vedlikehold fordeles etter ansvaret som fremkommer av 4-1

(3). Der ansvaret er felles fordeles kostnadene etter innbyrdes brøk.

Kostnader til forsikring fordeles slik at hver seksjonseier svarer for den risiko som er knyttet til den enkelte seksjon.

Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling.

### **5-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### **5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

### **6-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

### **6-3 Fravikelse**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. I tillegg skal styret ha mellom 2 og 4 medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### **7-2 Styremøter**

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **7-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **7-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **7-6 Styrets representasjonsadgang.**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **8-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel,

men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren:

- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

#### **8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
  - behandle styrets eventuelle årsberetning
  - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - velge styremedlemmer
  - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **8-6 Møteledelse og protokoll**

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **8-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøtet**

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
- (2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
- (3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

#### **8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
  - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
  - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
  - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
  - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
  - e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
  - g) endring av vedtektene.

#### **8-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### **8-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

### **8-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **9. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

# 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 nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. 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](http://www.fremtind.no)



# 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**

# 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Juskestreetet 2A  
4876 GRIMSTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ørjan Mathisen

**Telefon:** 458 94 972  
**E-post:** orjan.mathisen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre