Bratthenget 25 B

MEGLERHUSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Bratthenget 25 B

06

Nøkkelinformasjon/Megler

14

Eiendommen

22

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Bratthenget 25 B

Graså̊sen borettslag ligger attraktivt og rolig til, ca. 2 km nord for Arendal sentrum. Borettslaget har pent opparbeidede fellesområder med store grøntarealer, variert beplantning og flere hyggelige sittegrupper. Her får du en trivelig og tilbaketrukket beliggenhet, samtidig som du har kort vei til byens mange fasiliteter.

Det er gangavstand til Arendal sentrum, og med busstopp kun få meter fra leiligheten er det svært gode kollektivforbindelser.

Leiligheten har en gjennomgående normal standard og en god og praktisk planløsning. Boligen består av entré, bad, soverom samt en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning. Fra stuen er det direkte adkomst til en innglasset terrasse, som fungerer som et hyggelig ekstra oppholdsrom. Herfra er det også direkte adkomst til hagen.

Bratthenget 25 B

Prisantydning	1 200 000
Fellesgjeld	364 058
Omkostninger	1 090
Totalpris	1 565 148

Fellesutgifter	6 007 pr. mnd.
Bruksareal	60,0 m²
BRA-I	51,0 m²
BRA-E	9,0 m²
BRA-B	0,0 m²
TBA	21,0 m²
Soverom	1
Eiendomstype	B/L-leilighet
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	44 497 m²
Byggeår	1974



Kontakt vår megler



Adrian Hamre Evensen

Eiendomsmegler MNEF

+47 970 06 665

adrian@arendalpartners.no

MEGLERHUSET & PARTNERS
Vestregate 3 4801 Arendal

















Innhold

Entré, bad/vaskerom, soverom, stue og kjøkken.
Innglasset terrasse.
Bod i fellesområde

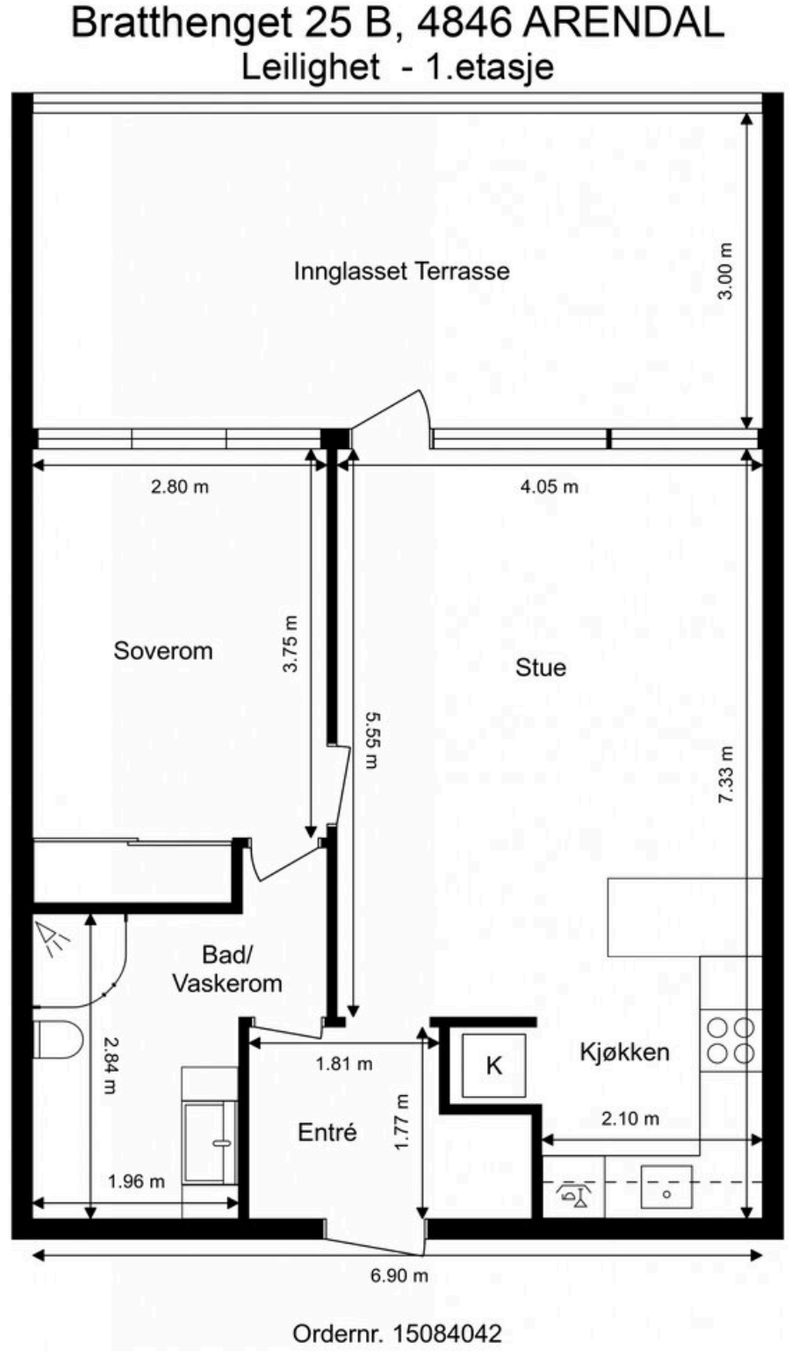
BRA 60,0 m²

BRA-I 51,0 m²

BRA-E 9,0 m²

BRA-B 0,0 m²

TBA 21,0 m²



Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 60,0 m²

- BRA-i: 51,0 m²
- BRA-e: 9,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 21,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Standard
Leiligheten fremstår som en innbydende og lettstelt bolig med normal standard og flere oppgraderinger utført de senere år. Badet ble oppgradert i 2026 i forbindelse med utbedring av lekkasje. Arbeidene omfattet blant annet installasjon av nytt sluk, etablering av tettesjikt/slukmansjett ved sluk samt tettesjikt på to veggflater.

Et av boligens høydepunkter er den romslige, innglassede terrassen på ca. 21 m². Her får du et lunt og skjermet uterom som kan benyttes som en naturlig forlengelse av boligen gjennom store deler av året. Fra terrassen er det direkte adkomst til hagen, noe som gir en fin og praktisk overgang mellom inne- og utearealene.

Adkomst
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering
Parkering på felles biloppstillingsplass på fellesareal.

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort før overtakelse og vil fremstå som på visning.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Svar: Ja.
Beskrivelse av feilen og omfanget: Det ble avdekket skade i vegg- og gulvområde rundt sluk på bad.
2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Svar: Ja.
2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.
2.1.2 Årstall:2026.
2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.
2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Badet er utbedret i forbindelse med forsikringssak, inkludert utskifting av skadet treverk, nytt membranarbeid, flisarbeid og montering av nytt sluk. Arbeidet er utført av fagpersonell og dekket av forsikring.
2.1.5 Hvilket firma utførte jobben? M-Tett AS.
2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.
9. Har det vært feil på det elektriske anlegget?
Svar: Ja.
Beskrivelse av feilen og omfanget: Det ble avdekket avvik i tilsyn fra Eltilsynet, som deretter ble lukket.
10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Svar: Ja.
10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.
10.1.2 Årstall: 2026.
10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.
10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Elektroarbeid ble utført i forbindelse med oppfølging av tilsynsrapport fra DLE. To dedikerte stikkontakter ble etablert på bad for vaskemaskin og tørketrommel. Avvik i sikringsskap ble utbedret ved utskifting av bunnskrue/kontaktpunkt. Taklampe ble montert i stue. Arbeidet er utført av godkjent elektriker og tilsynsrapporten ble lukket og godkjent av DLE.
10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Nedig AS.
10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.
21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Svar: Ja.
Beskriv omfanget: Fukt- og soppskade ble avdekket i vegg på bad, med spredning til tilstøtende vegg. Berørt konstruksjon ble åpnet og skiftet ut som del av utbedringsarbeidet i forsikringssak. Arbeidet ble utført av fagpersonell.
Planer og godkjenninger
23. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
Svar: Ja.
Beskriv hva som mangler og hvorfor: Det foreligger ferdigattest datert 23.10.1974. Ferdigattesten gjelder boligblokk. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Deler av bad/vaskerom er innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Opprinnelig

kott er omgjort til del av bad/vaskerom. Endringene er ikke omsøkt. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad/godkjenning påhviler kjøper.
32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Svar: Ja.
Skriv opplysningene her: Varmtvannsbereder ble skiftet ut med ny. Arbeidet ble utført av fagpersonell uten registrerte vannskader i forbindelse med utskiftingen.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:
Våtrom - Bad/vaskerom:

- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt fra 2000/2001 har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Vannrør: Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Ventilasjon: Avtrekkseffekten ble testet ved hjelp av et papir og vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at mangelfull ventilasjon kan gi økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal utbedring kan iverksettes når dette blir nødvendig.
- Sanitærutstyr og innredning: Det er registrert stedvis riss i porselenet til servanten. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig skyldes aldersrelatert slitasje eller lignende, men eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Kjøkken:

- Vannrør: Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Tekniske anlegg:

- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Vanninntaksrør av kobber og glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse) og tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Vinduer og ytterdører:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere boligens vinduer og ytterdører (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Vinduer (unntatt ett vindu fra nyere tid på soverom) og terrassedør har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at utbedringer eller eventuelt utskifting kan iverksettes ved behov.
.
Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:
Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1974. Bygget er oppført med grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Støpt gulv mot grunn. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater og stående trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget). Vinduer og terrassedør med karmer av tre. Brannklassifisert inngangsdør. Leiligheten ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Tomt
Denne tomten er eiet. 44497,00 kvm.
Stor felles tomt med parkeringsplasser og ulike sittegrupper. Borettslaget har fine uteplasser med utsikt.

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest datert 23.10.1974 Ferdigattest gjelder for boligblokk.
Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Deler av bad/vaskerom er innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Opprinnelig kott er omgjort til del av bad/vaskerom. Endringene er ikke omsøkt. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad/godkjenning påhviler kjøper.

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med varmekabel på bad og panelovn.

Energikarakter: E - Oransje

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 1 200 000,-
Andel fellesgjeld kr 364 058,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 1 575 098,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 364 058,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 6 007,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
For denne boenheten er de månedlige felleskostnadene kr 6 007,-.
Av disse felleskostnadene utgjør pr. dags dato kr 1 668,- rentekostnader for andel fellesgjeld. Avdragene tilknyttet andel fellesgjeld utgjør kr 656,- av nevnte felleskostnad.
Alle oppgitte beløp er gitt av forretningsfører Bosør.
Resterende andel av felleskostnader, kr 3 683,-, dekker blant annet bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, alarmtjeneste, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, tv, internett, trappevask og kommunale avgifter.

Fra og med 30.06.2031 vil avdrag på det ene lånet påløpe, dette utgjør ca. kr 151,- pr mnd.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter
Kr. 0,- for 2026.
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader: (energi, villaforsikring, komm.avg., festeavg, velavg etc.)

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Andel fellesgjeld
Andel fellesgjeld er kr. 364 058,- pr. 30.06.2026.

Selskapets totale gjeld er kr.
92 500 000,- pr. 30.06.2026.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 14 824,- pr. 31.12.2025.

Lånevilkår fellesgjeld
Lånenummer: 60308134388, Nordea Bank Abp
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.06.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 139
Saldo per 30.06.2026: 33 500 000
Andel av saldo: 131 848 Første termin: 30.06.2026Neste avdrag: 30.06.2031 (siste termin 31.03.2061)

Flytende rente
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2031 utgjøre ca kr 151,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 67144074514, Nordea Bank Abp
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.06.2026: 5.66% pa.
Antall terminer til innfrielse: 117
Saldo per 30.06.2026: 59 000 000
Andel av saldo: 232 210
Første termin: 30.06.2026Første avdrag: 30.06.2026 (siste termin 30.09.2055) NIBOR med tillegg av margirn

Eiendomsskatt
Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning
Iht. bestemmelsene i lov om borettslag er andelseierne ikke solidarisk ansvarlig for andre andelseiers evt. mislighold av felleskostnader eller usolgte andeler, dog er andelseierne solidarisk ansvarlig overfor kreditorer ifølge borettslagslova § 11-12. Dette borettslaget har tegnet forsikring i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS, som er en forsikring mot tap av felleskostnader i borettslag. Varighet på forsikringen er løpende. Avtalen kan sies opp av forsikrede med en måned oppsigelse. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp avtalen, dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 417 264,00.
Sekundær formuesverdi kr. 1 669 055,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Borettslaget
grasåsen borettslag, Orgnr: 954 363 813
Forretningsfører: BOSØR.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten blir utlyst etter budaksept.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenr. SP0002041277.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler følger vedlagt.

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

Regulering
Området er regulert til blokkbebyggelse. Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Offentlige planer
Ingen kjente som påvirker eiendommen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser
Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Boplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen:
Alt av hvitevarer og møbler som står der på visning medfølger.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring
Meglerhuset & Partners AS tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Meglerhuset & Partners AS.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.

Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

 Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om burettslag (burettslagslova)
Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners, Arendal sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Anna Khan og Jawad Ahmed.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Bratthenget 25 B.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 507, bnr. 1418, andelsnr. 112 i graråsen borettslag i Arendal.
Andelsnummmer: 112.

Vårt oppdragsnummer er 40260271.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 50 000 inkl. mva

Markedspakke: 12 900,00
Oppgjørshonorar : 6 100,00
Annonsering: 16 500,00
Tilrettelegging: 13 900,00

Vederlag er summert til kr. 99 400,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

3D møblering 3 000,00

3D møblering. 3 000,00

Avsatt utbetaling til eksternt oppgjørsforetak
4 950,00

Eierskiftegebyr forretningsfører; pris varierer.
6 570,00

Tilstandsrapport 8 500,00

Utlegg er summert til kr. 26 020,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 125 420,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Adrian Hamre Evensen / +47 97 00 66 65 / adrian@arendalpartners.no / Meglerhuset & Partners, Arendal.
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter

Bratthenget 25B

Nabolaget Grasåsen/Waglesgård - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Enslige**

Offentlig transport

Bratthenget Linje 110, N110	3 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	17 min 1.5 km
Kristiansand Kjevik	52 min

Skoler

Moltemyr skole (1-10 kl.) 341 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	16 min 1.3 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	6 min 2.2 km
Arendal vgs - Mølleheia	19 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	8 min 3 km

Ladepunkt for el-bil

Aust-Agder museum og arkiv	15 min
Legevakten i Arendal - Arendal ko..	20 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

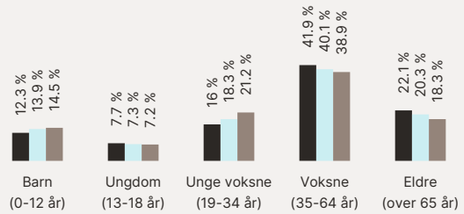
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nyli barnehage (1-5 år) 41 barn	16 min 1.4 km
Svalestien barnehage (1-5 år) 24 barn	18 min 1.5 km
Lindebakken barnehage (1-4 år) 11 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Nyli PostNord	13 min 1.1 km
Rema 1000 Torsbudalen Post i butikk, PostNord	22 min 1.8 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

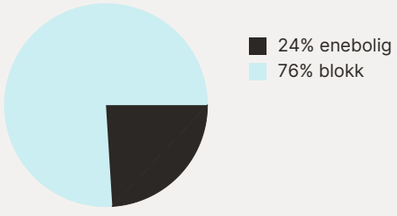
Støynivået
Lite støynivå 81/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Sport

Graasåsen nærmiljøa. balløkke Ballspill	2 min 0.2 km
Kringkollen aktivitetsområde Ballspill	6 min 0.4 km
Arendal Sport og Fitnessenter	6 min
Aktiv Trening Arendal	7 min

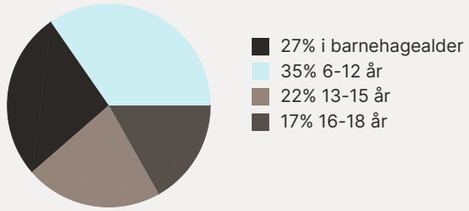
Boligmasse



Varer/Tjenester

ALTI Harebakken	6 min
Sykehusapoteket Arendal	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



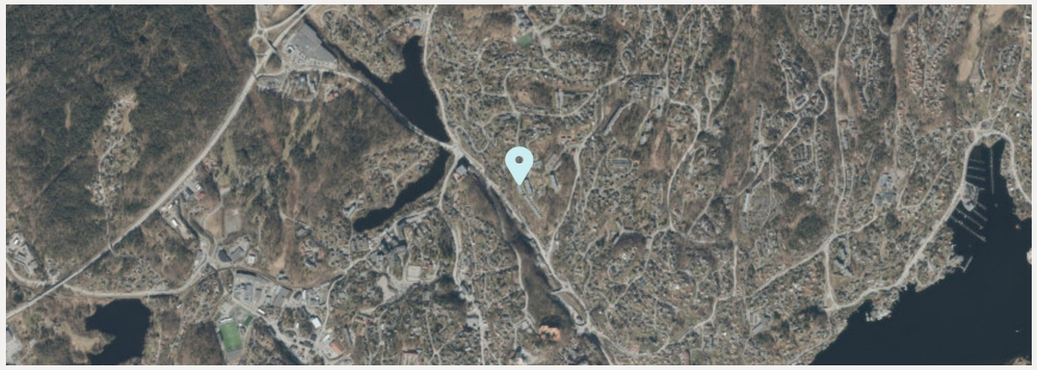
Familiesammensetning

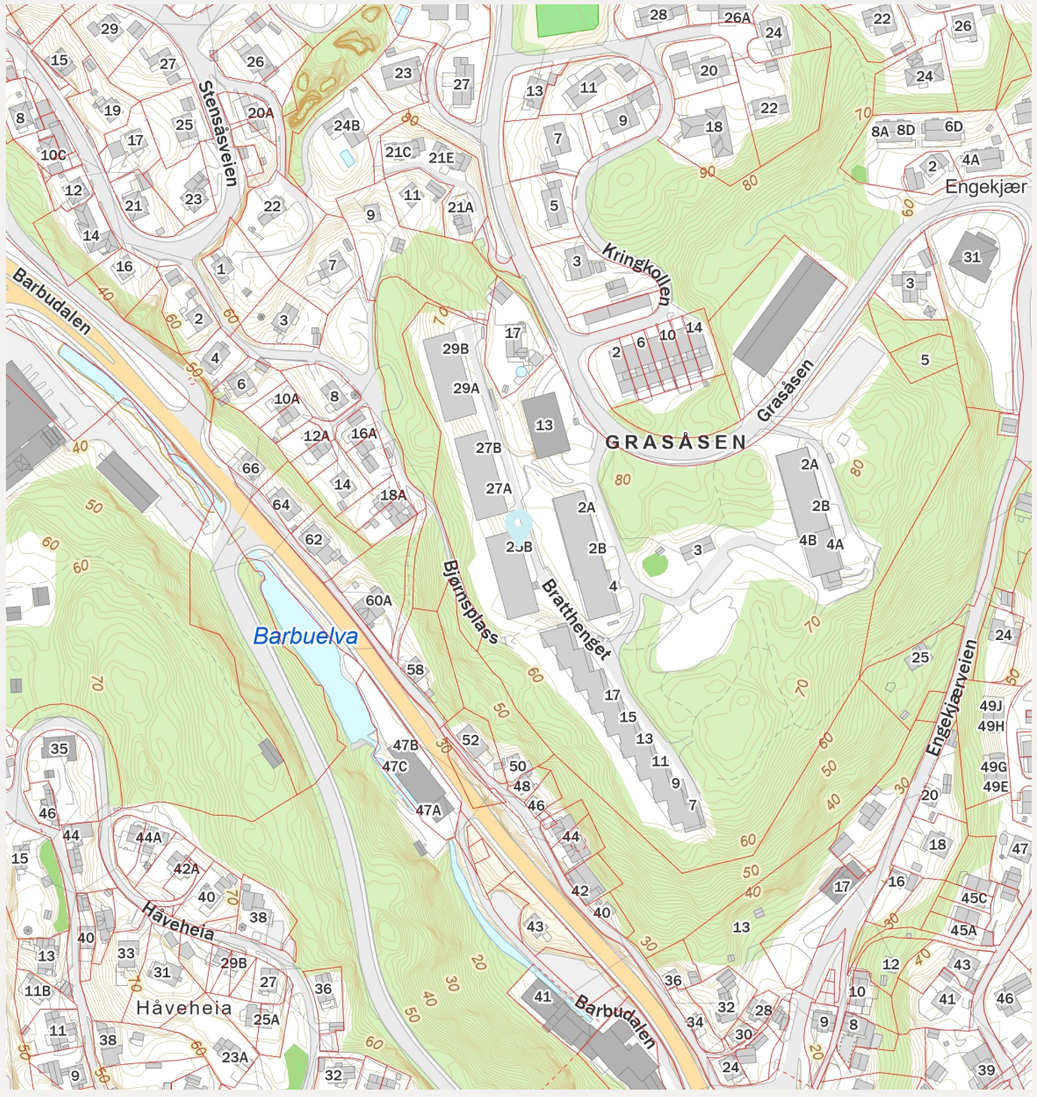


Sivilstand

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

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





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

Bratthenget 25B

Nabolaget Grasåsen/Waglesgård - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Enslige**

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Offentlig transport

Bratthenget Linje 110, N110	3 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	17 min 1.5 km
Kristiansand Kjevik	52 min

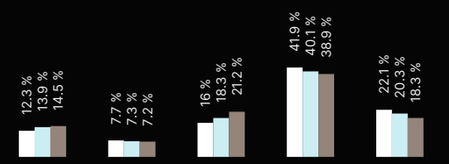
Skoler

Moltemyr skole (1-10 kl.) 341 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	16 min 1.3 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	6 min 2.2 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	8 min 3 km

Ladepunkt for el-bil

Aust-Agder museum og arkiv	15 min
Legevakten i Arendal - Arendal ko..	20 min

Aldersfordeling



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

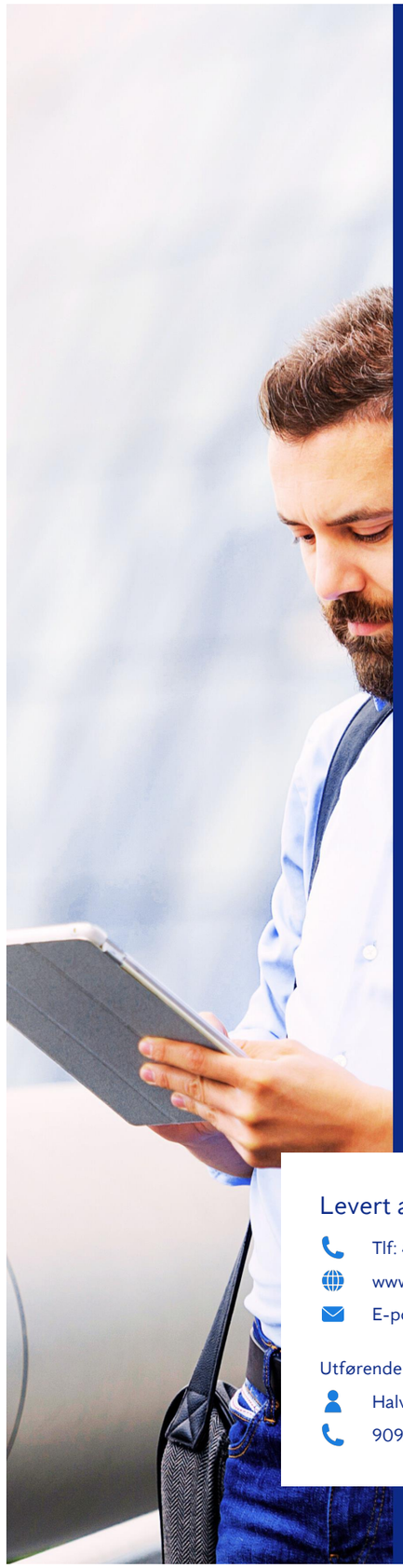
Barnehager

Nyli barnehage (1-5 år) 41 barn	16 min 1.4 km
Svalestien barnehage (1-5 år) 24 barn	18 min 1.5 km
Lindebakken barnehage (1-4 år) 11 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Nyli PostNord	13 min 1.1 km
Rema 1000 Torsbudalen Post i butikk, PostNord	22 min 1.8 km

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



Anticimex®

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Bratthenget 25 B
4846 ARENDAL
Gnr./Bnr.: 507/1418
Arendal kommune

Rapportdato: 16.07.2026
Befaringsdato: 03.07.2026
Referansenummer: 15084042

Areal

Leilighet
Bruksareal: 60 m² (BRA-i: 51 m²)

Totalt bruksareal: 60 m² (BRA-i: 51 m²)

Levert av Anticimex AS
Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Halvard Grina
90925549

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

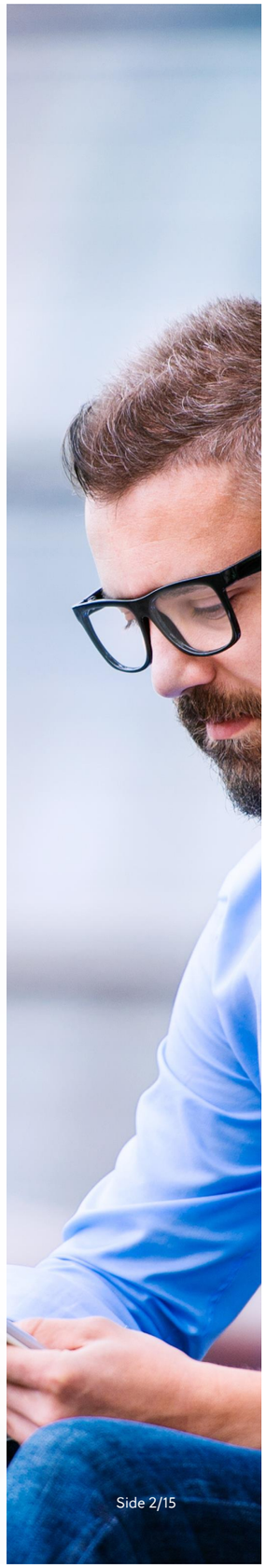
Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	03.07.2026
Referansenummer	15084042
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0271
Hjemmelshaver/selger	Jawad Ahmed
Bygningssakkyndig inspektør	Halvard Grina
Tilstede på befaringen	Jawad Ahmed
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	20°C
Rapportdato	16.07.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Bratthenget 25 B
Postnummer/sted	4846 ARENDAL
Kommune	4203 - Arendal
Gnr./Bnr.:	507/1418
Andelsnr.	112
Borettslag / Sameie	grasåsen borettslag
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1974		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende i Grasåsen, i Arendal kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfaltert innkjørsel, plenareal og diverse beplantning.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1974. Bygget er oppført med grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Støpt gulv mot grunn. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater og stående trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget). Vinduer og terrassedør med karmer av tre. Brannklassifisert inngangsdør. Leiligheten ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av leiligheten skjer i hovedsak ved bruk av gulvvarme/varmekabler på bad og panelovner.

Boligen inneholder
Entré, bad/vaskerom, soverom, stue og kjøkken.
Innglasset terrasse.
Bod i fellesområde.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad/vaskerom		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Vannrør	9	
		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
Vinduer og ytterdører		Helhetsvurdering	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper
I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer
Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde
Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling
Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet
Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger
I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	51	9		60	21
	Entré, bad/vaskerom, soverom, stue og kjøkken.	Bod i fellesområde.			Innglasset terrasse.
SUM	51	9		60	21
	Total bruksareal: 60 m²				

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 02.07.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger fra byggetiden.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest fra byggetiden.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Se punkt under.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Det er fremlagt rapport vedrørende skade på bad/vaskerom samt utførte utbedringstiltak, datert 2026.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad/vaskerom

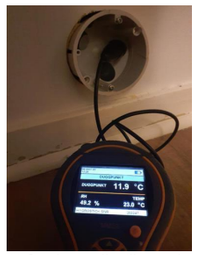
Bad/vaskerom ble oppgradert rundt 2000/2001, ifølge eier og datostempling på avløpsrør under servant. I forbindelse med utbedring av lekkasje ble det gjennomført oppgraderinger, herunder installasjon av nytt sluk, etablering av tettesjikt/slukmansjett ved sluk samt tettesjikt på to veggflater. Arbeidene er utført i 2026, dokumentasjon er fremlagt.

Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). På grunn av bruk av dusjkabinett med dusjvegger vurderes imidlertid forholdet ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 49,2 prosent, ved 23,0 celsius med duggpunkt på 11,9 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt fra 2000/2001 har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Ventilasjon	Avtrekkseffekten ble testet ved hjelp av et papir og vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at mangelfull ventilasjon kan gi økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal utbedring kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning	Det er registrert stedvis riss i porselenet til servanten. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig skyldes aldersrelatert slitasje eller lignende, men eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Kjøkken

Innredning fra 2011 (ifølge eier). Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Vegghengt ventilator. Vannrør av kobber. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med laminat. Tapetserte veggflater. Malte flater i himling. Varmtvannsbereder under kjøkkenbenk. (Varmtvannsbereder er vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 1	Overflate gulv	Det er registrert fuktmerker i området under kjøkkenbenk ved varmtvannsbereder. Det er utført fuktsøk med fuktindikasjonsinstrument, uten påvisning av forhøyede fuktverdier, noe som indikerer at det ikke foreligger aktiv fuktpåvirkning på befaringstidspunktet. Eksakt årsak til forholdet er ikke kjent. Forholdet vurderes å ha kosmetisk betydning slik det fremstår ved befaring.
TG 2	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber antatt fra 2000-2011. Vanninntaksrør i kobber fra byggeår. Hovedstoppekran er plassert under kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør i plast fra 1998-2000 ifølge datostempling. Automatisk lekkasjestopper med fuktsensor på kjøkken. Varmtvannsbereder på 110L fra 2025 er plassert under kjøkkenbenk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder

TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Vanninntaksrør av kobber og glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse) og tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat. Tapetserte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 1	Overflate gulv	Det er registrert mindre skader på gulvoverflaten på soverom ved vegg mot bad/vaskerom. Forholdet opplyses å skyldes tidligere lekkasje fra badet, som i ettertid er utbedret. Det er ikke registrert tegn til aktiv fuktpåvirkning på befaringstidspunktet. Skadene vurderes å ha hovedsakelig kosmetisk betydning, og gulvoverflaten kan skiftes ved behov.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn.

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

1.etasje

TG 1	1.etasje	På soverom, stue og kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Leilighet har yttervegg i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner

TGIU	Lufting av ytterkledning	Underkant av kledningen er avsluttet under terrassebord. Luftespalten bak kledningen er derfor ikke tilgjengelig for visuell kontroll, og luftingens utførelse er ikke verifisert ved befaring.
	Gnagersikring	Underkant av kledningen er avsluttet under terrassebord. Eventuell gnagersikring i konstruksjonen er derfor ikke tilgjengelig for visuell kontroll, og utførelse og tilstand er ikke verifisert ved befaring.

Vinduer og ytterdører

Vinduer og terrassedør med karmer av tre og tolags glass fra byggeår- 1992.
Ett vindu med karmer av tre og trelags glass fra fra ukjent årstall.
Brannklassifisert inngangsdør.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens vinduer og ytterdører (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Vinduer (unntatt ett vindu fra nyere tid på soverom) og terrassedør har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at utbedringer eller eventuelt utskifting kan iverksettes ved behov.

Terrasse / platting

Utgang fra stue til innglasset terrasse. Terrasse i betong og trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram. Ifølge eier er det ikke gjort arbeider eller oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Rapporten er datert 21.04.2026, og har referansenummer 52971. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det foreligger dokumentasjon for utførte arbeider i eiertiden, ukjent når det gjelder arbeider fra tidligere.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Anlegget er sikret med skrusikringer. Det finnes ikke et direkte krav om at man må skifte ut gamle skrusikringer i boliger, men likevel gjøres det oppmerksom på at det elektriske anlegget har høy alder. Konsekvens er at eldre anlegg ikke alltid er tilpasset dagens bruk, og den generelle anbefalingen er oppgradering av anlegget.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

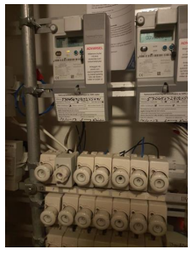
Nei.

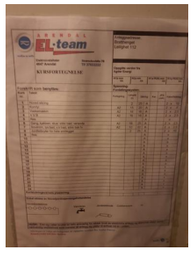
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Det er registrert avvik mellom fremlagte byggetegninger og dagens bruk av arealer. Dette gjelder deler av bad/vaskerom som er beskrevet som bod/kott på byggetegning. Forholdet kan tyde på at det er gjort bruksendring av deler av boligens arealer. Slike bruksendringer er i mange tilfeller søknadspliktig. Det er ikke dokumentert at bruksendringer har nødvendig godkjenning hos kommunen, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Forholdet må undersøkes videre.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Se punkt over.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på en mulig ulovlighet. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90925549

Meglerhuset & Partners,
Arendal

Gjensidige

Egenerklæring

Bratthenget 25 B, 4846 ARENDAL

02 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bratthenget 25 B	Bratthenget 25 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Fra september 2025

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Ahmed, Jawad

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det ble avdekket skade i vegg- og gulvområde rundt sluk på bad.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Badet er utbedret i forbindelse med forsikringssak, inkludert utskifting av skadet treverk, nytt membranarbeid, flisarbeid og montering av nytt sluk. Arbeidet er utført av fagpersonell og dekket av forsikring.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

M-Tett AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det ble avdekket avvik i tilsyn fra Eltilsynet, som deretter ble lukket.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elektroarbeid ble utført i forbindelse med oppfølging av tilsynsrapport fra DLE. To dedikerte stikkontakter ble etablert på bad for vaskemaskin og tørketrommel. Avvik i sikringsskap ble utbedret ved utskifting av bunnskrue/kontaktpunkt. Taklampe ble montert i stue. Arbeidet er utført av godkjent elektriker og tilsynsrapporten ble lukket og godkjent av DLE.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nedig AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fukt- og soppskade ble avdekket i vegg på bad, med spredning til tilstøtende vegg. Berørt konstruksjon ble åpnet og skiftet ut som del av utbedringsarbeidet i forsikringssak. Arbeidet ble utført av fagpersonell.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Det foreligger ferdigattest datert 23.10.1974.
Ferdigattesten gjelder boligblokk. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det er avvik mellom godkjente tegninger/ ferdigattest og dagens planløsning. Deler av bad/ vaskerom er innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Opprinnelig kott er omgjort til del av bad/ vaskerom. Endringene er ikke omsøkt. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad/ godkjenning påhviler kjøper.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Varmtvannsbereder ble skiftet ut med ny. Arbeidet ble utført av fagpersonell uten registrerte vannskader i forbindelse med utskiftingen.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

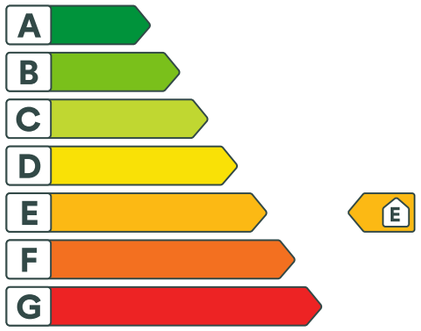
Forsikringsnummer 61641188

enova

Energiattest

E

Adresse	
Bratthenget 25B, 4846 ARENDAL	
Dato for energimerking **02.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343313**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **167023711**
Gårdsnummer **507**	Bruksnummer **1418**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **51,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
229,20

Graåsen Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

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

Hilsen styret i
Graåsen Borettslag.

BOSØR

Innkalling til ordinær generalforsamling i Graråsen Borettslag

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

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder foreslås styreleder Bodil Pihlfeldt Haugen

Forslag til vedtak: Som møteleder velges styreleder Bodil Pihlfeldt Haugen

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær foreslås Carl Vidar Egeland fra Bosør

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

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Det er ingen innsigelser mot innkalling og saksliste.

Forslag til vedtak: Innkalling og saksliste godkjennes.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

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

4. Styrehonorar

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

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

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

Valgkomiteen har gjennomført 4 møter i perioden.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas.

5. Valg til styret

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

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

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

5.1 Valg av styreleder

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

5.2 Valg av styremedlemmer

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

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

5.3 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

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

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

5.4 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Generalforsamlingen til Bosør avholdes 03.06.2026 på Kalveld i Lillesand.

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

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

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

FULLMAKT

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

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

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV ANDELSNUMMER: .....

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Årsmelding for Grasåsen Borettslag for året 2025/26

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatrapport klient 1001 Grasåsen Borettslag

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

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

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

Grasåsen Borettslag

16.03.2026

(Signert elektronisk)

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

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

Note 1 - Revisjonshonorar

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

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

Note 2 - Styrehonorar

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

Note 3 - Personalkostnader

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

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

Note 4 - Vedlikehold

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

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

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

Note 6 - Disponible midler

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

Note 7 - Egenkapital

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

Note 8 - Anleggsmidler

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

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

Note 9 - Pantstillelser

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

Note 10 - Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

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

Resultat og balanse med noter for Grasåsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grasåsen Borettslag

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

Cedra | Revisorer & rådgivere

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til generalforsamlingen i Grasåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Grasåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 20. mars 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

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

bankID

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

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Graså̊sen Borettslag generalforsamling 14.04.2026

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

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

Innkomne forslag til styrerepresentanter:

Leder antall: 1 Styremedlemmer antall: 2

Valgkomiteens innstilling:

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

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

Godtgjørelse til styret for 2025

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

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

Fungerende valg komite har gjennomført 4 møter.

Roar Frich Vangdal, Rune Meyer, Helge Josephsen

2 Vedlegg:

Vedtekter

For Grasåsen Borettslag org nr 954 363 813

tilknyttet

Arendal Boligbyggelag

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

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

1 . Innledende bestemmelser

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

1—2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Arendal Kommune og har forretningskontor i Arendal Kommune.

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

2 . Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

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

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 42 .

2—3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden 0111 godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3 . Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv 0111 andelen tilhører flere.

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

4 . Borett og bruksoverlating

4—1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4—2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen der s om :
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp— eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene . Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp— eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens S 68 eller husstandsfellesskapslovens S 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 . Vedlikehold

5—1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg— , gulv— og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer .

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

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

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

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

5—2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 . Pålegg om salg og fravikelse

6—1 Mislighold

Andel seiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6—2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslags lovens S 5—22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6—3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige

andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 . Felleskostnader og pantesikkerhet

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17 . desember 1976 nr 100.

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

8 . Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å Øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens S 3—2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene ,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9 . Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 . Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens S 7—12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

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

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

13. OPPRETTELSE AV VALGKOMITÉ (ny § i 2023)

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

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

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Bodil Haugen.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Som sekretær velges Åse Brit Nilsen.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

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

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
16 andelseiere møtte og 2 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden godkjennes.

2. Valg av revisor

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

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

Protokoll ekstraordinært møte for Grasåsen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Ordensregler for Graråsen borettslag.

ORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§8 Ting som kan tette toalettet.

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

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

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

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

Venstre markise er andelseiers eget ansvar.

§ 11. Tilknytting til TV og internett.

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

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

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

Styret i Graråsen borettslag

_____

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder foreslås styreleder Bodil Pihlfeldt Haugen

Vedtak:

Som møteleder ble det valgt Bodil Pihlfeldt Haugen.

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær foreslås Carl Vidar Egeland fra Bosør

Vedtak:

Som sekretær ble det valgt Carl Vidar Egeland

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

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

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

Antall andeler tilstede: 40

Antall fullmakter: 4

Totalt: 44

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Det er ingen innsigelser mot innkalling og saksliste.

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble lest opp tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

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

Vedtak:

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

4. Styrehonorar

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

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

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

Valgkomiteen har gjennomført 4 møter i perioden.

Vedtak:

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

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

5. Valg til styret

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

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

5.2 Valg av styremedlemmer

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

Vedtak:

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

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

Åse Berit Nilsen og Egil Fredli var ikke på valg.

5.3 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

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

Vedtak:

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

5.4 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Generalforsamlingen til Bosør avholdes 03.06.2026 på Kalveld i Lillesand.

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

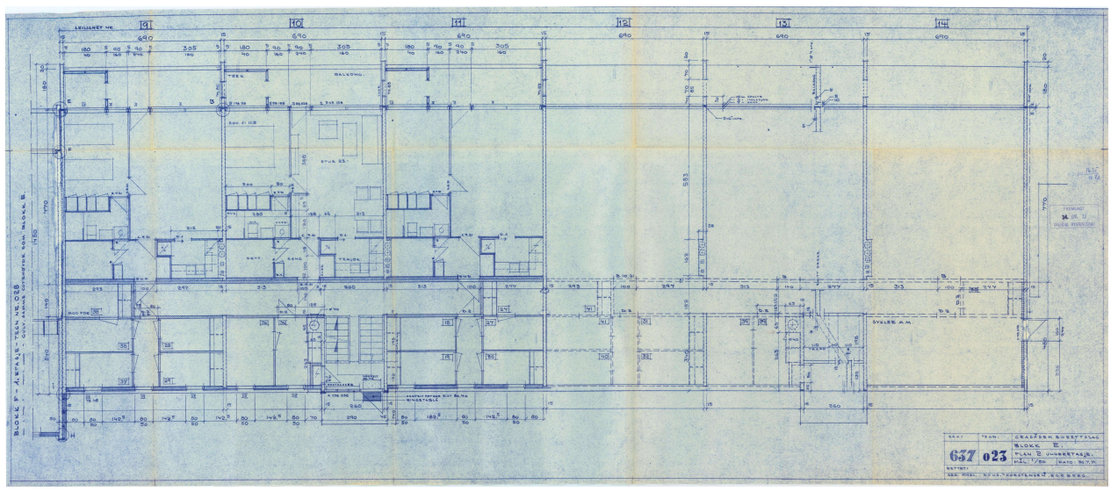
Vedtak:

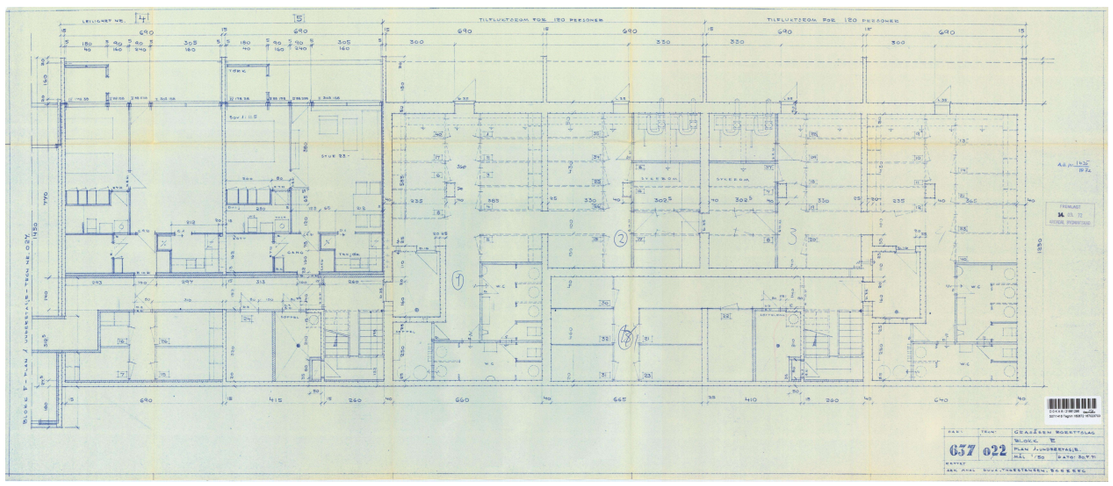
Styrets 5 medlemmer og 5 varamedlemmer ble valgt som delegat til Bosør sin generalforsamling med et lite forbehold at det er 10 delegater. Er det bare 5 så er det de 5 styremedlemmene som deltar. Enstemmig vedtatt.

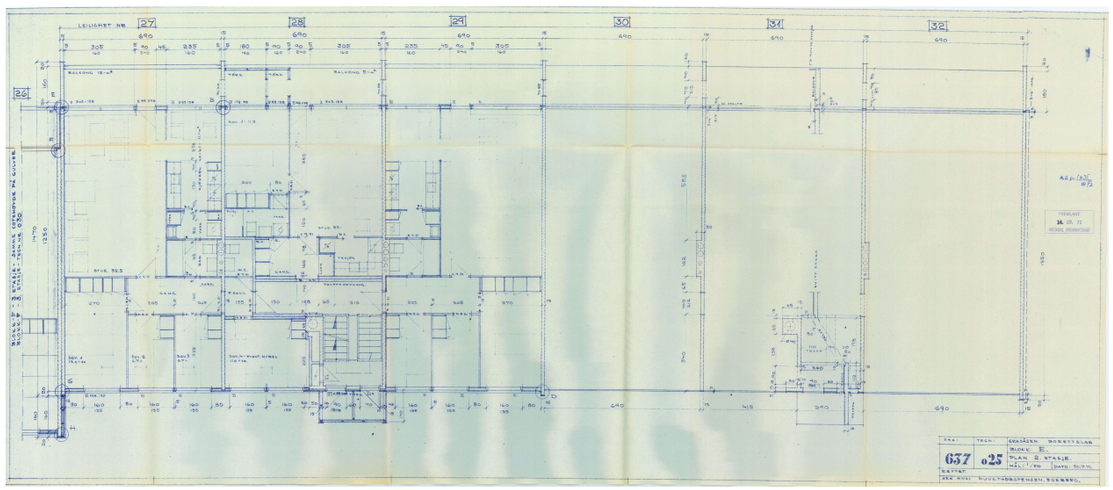
Protokoll for Graråsen Borettslag

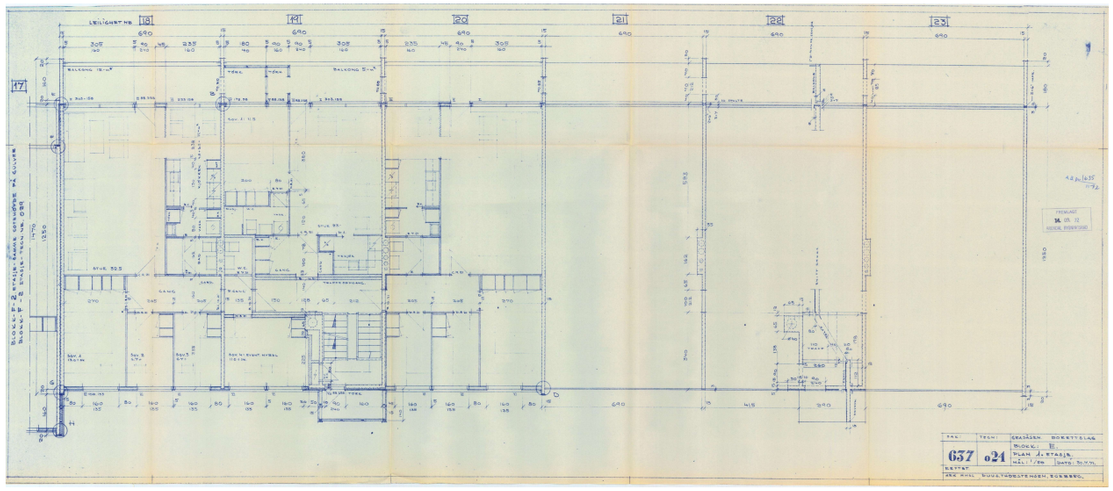
Dokumentet er signert elektronisk av:

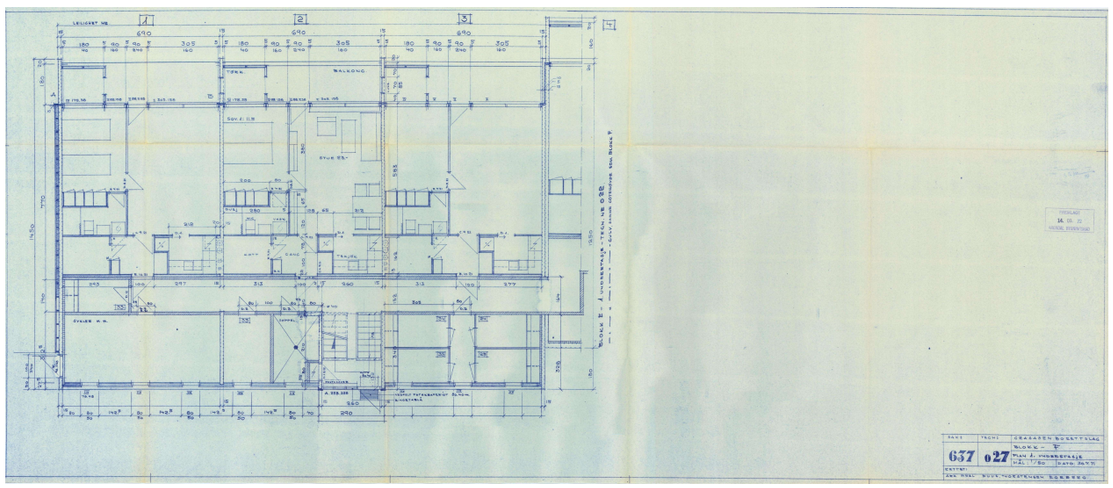
Møteleder	Bodil Pihlfeldt Haugen (sign.)	14.04.2026
Sekretær	Carl Vidar Egeland (sign.)	14.04.2026
Protokollvitne	Øystein Bråstad (sign.)	15.04.2026

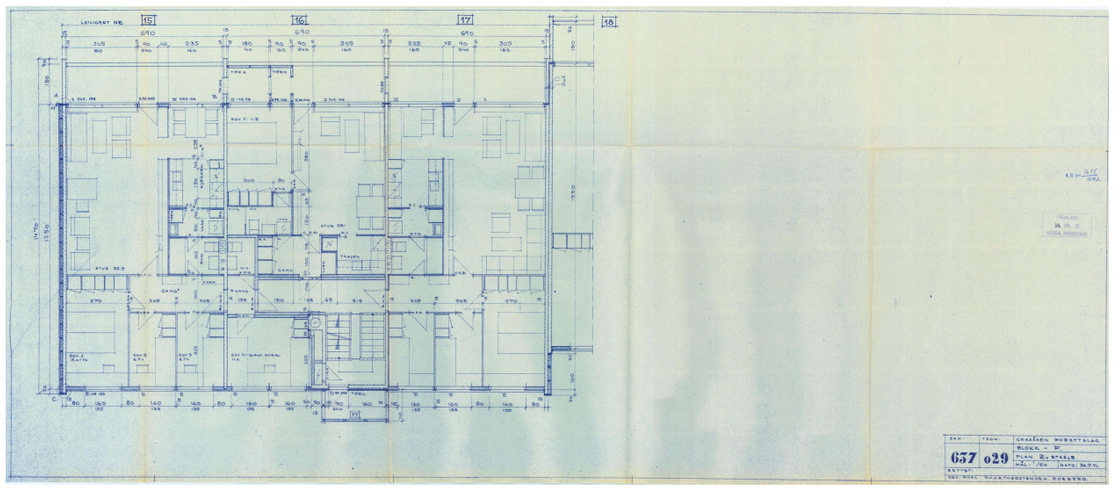


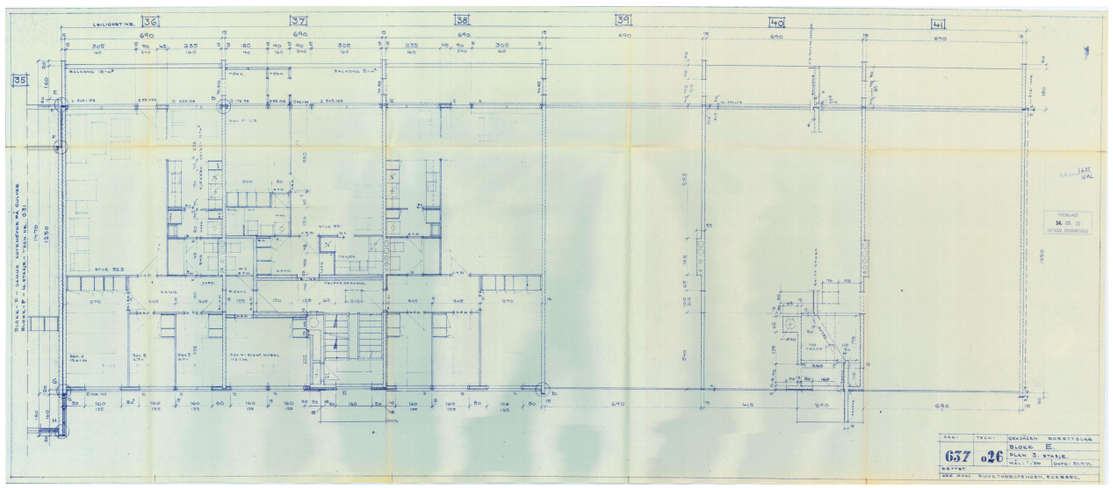


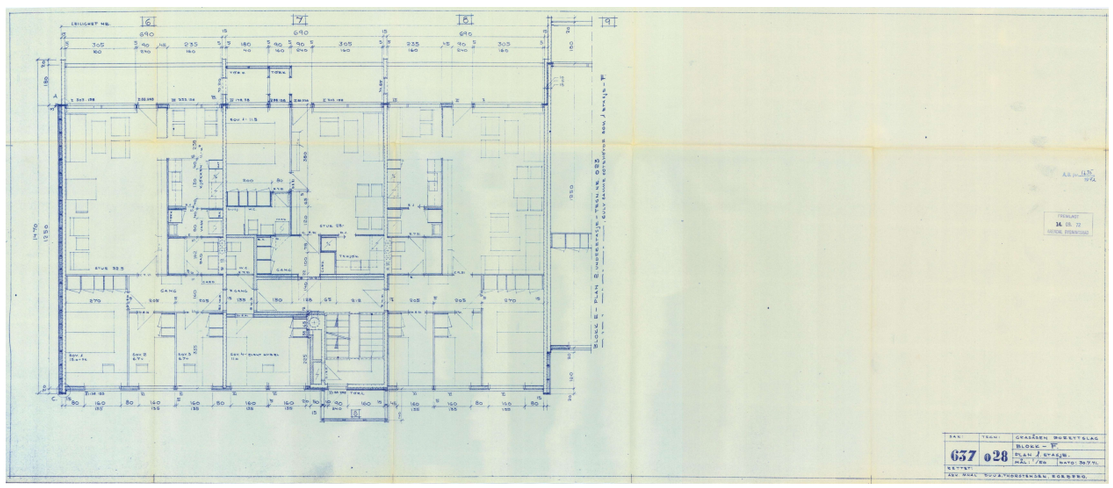


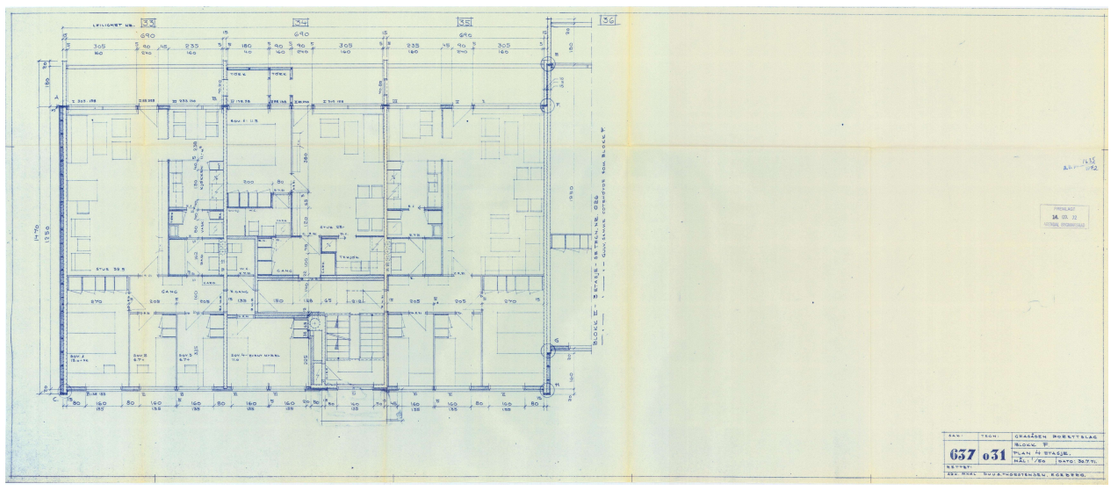


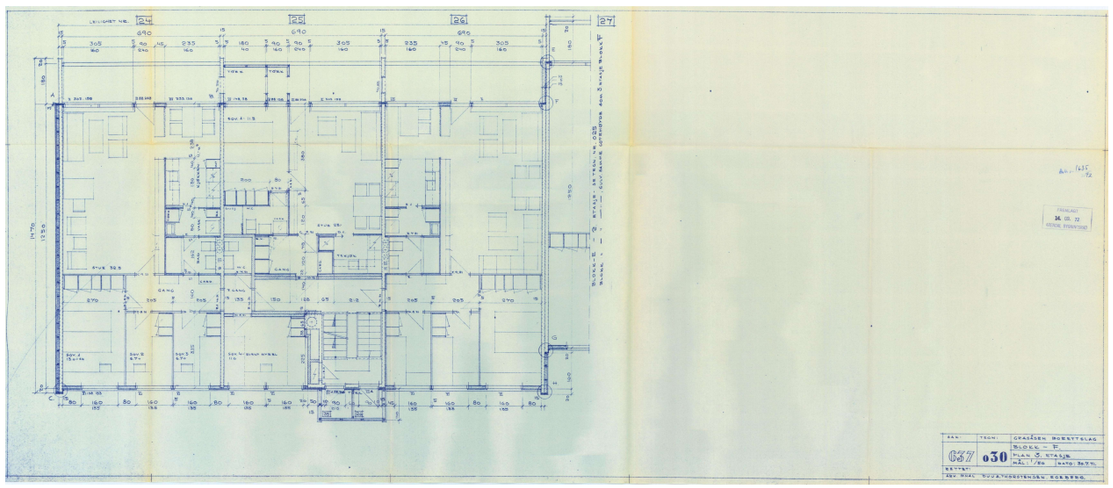


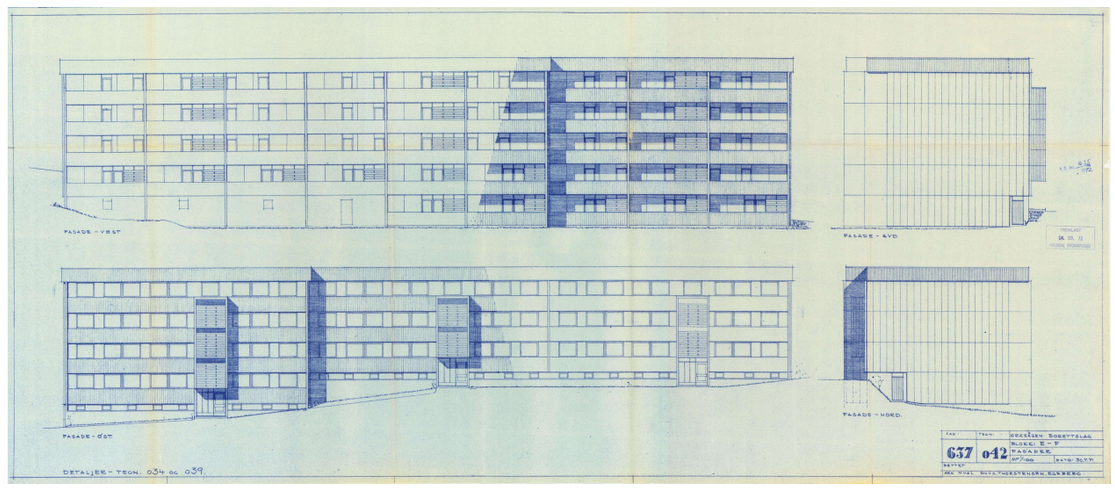







LEILIGHET NR.
24
25
26
27
640
640
640
BLOKK E - 3 ETASJER - 18 TRAPPER OPP
BLOKK E - 3 ETASJER - 18 TRAPPER OPP - GULVANNS OVERFLATE SOM BLOKK F
STUE 32 M
STUE 28 M
STUE 28 M
CANG
CANG
CANG
TRAPPEROM
TRAPPEROM
SOVEROM NIVÅ
SOVEROM NIVÅ
SOVEROM NIVÅ
14750
13350
1930
2940
GRASSEN BOLIGBYGG A/S
BLOKK E
PLAN 24 ETASJE
MÅL: 1/50
DATO: 30.7.71
GRASSEN INDUSTRILAG
SKI PÅ SKI - HURDALSVEIEN, SORKNES


LEILIGHET NR.
24
25
26
27
640
640
640
BLOKK E - 3 ETASJER - 18 TRAPPER OPP
BLOKK E - 3 ETASJER - 18 TRAPPER OPP - GULVANNS OVERFLATE SOM BLOKK F
STUE 32 M
STUE 28 M
STUE 28 M
CANG
CANG
CANG
TRAPPEROM
TRAPPEROM
SOVEROM NIVÅ
SOVEROM NIVÅ
SOVEROM NIVÅ
14750
13350
1930
2940
GRASSEN BOLIGBYGG A/S
BLOKK F
PLAN 3. ETASJE
MÅL: 1/50
DATO: 30.7.71
GRASSEN INDUSTRILAG
SKI PÅ SKI - HURDALSVEIEN, SORKNES


FASADE - VEST
FASADE - ØST
FASADE - SYD
FASADE - NORD
DETALJER - TEGN. 034 OG 039
GRASSEN BOLIGBYGG A/S
BLOKK E + F
FASADER
SKI PÅ SKI - HURDALSVEIEN, SORKNES

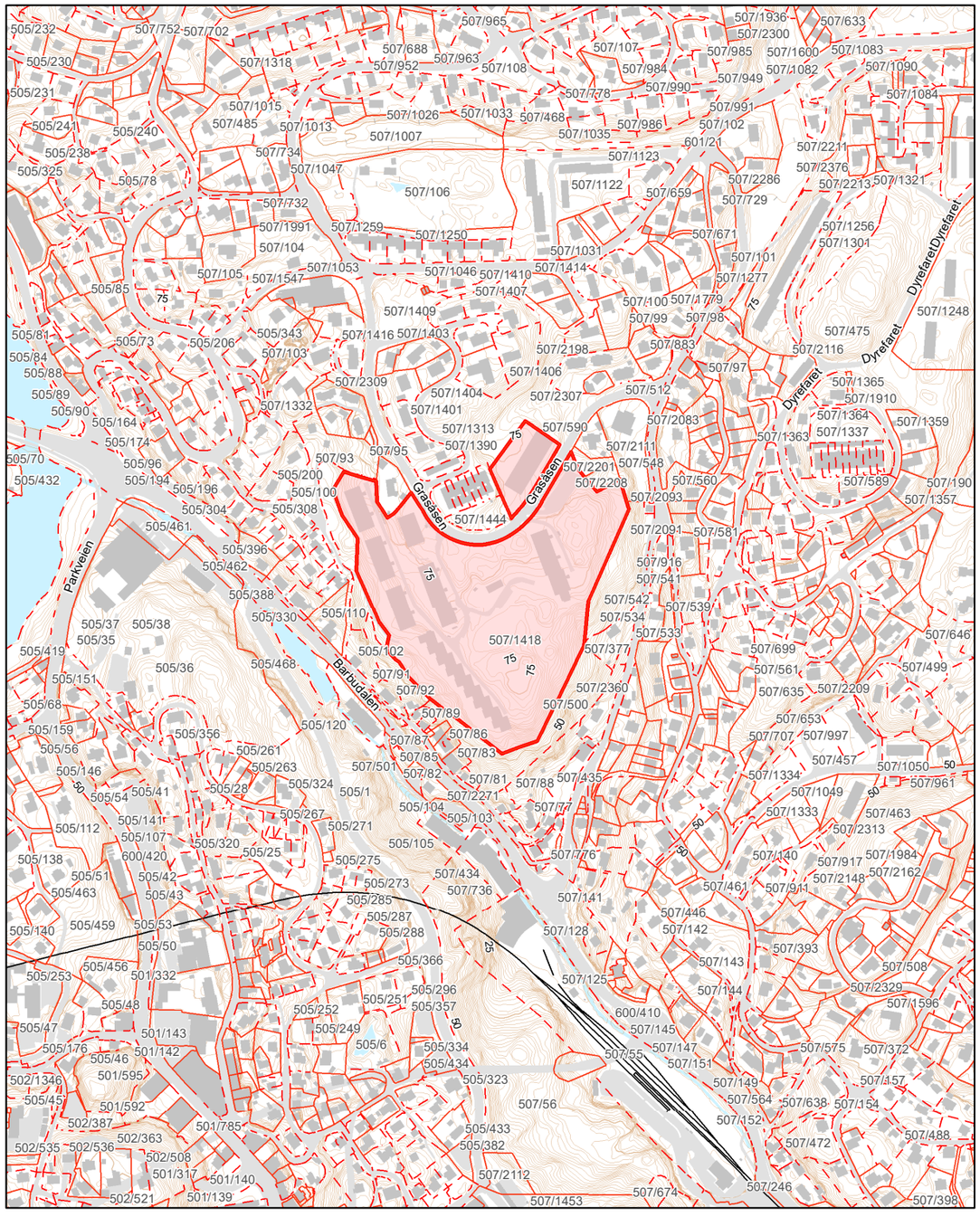
Oversiktskart

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

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:5,000
Registrert areal: 47750 m²
Dato: 2026-04-28

N



Matrikkelkart

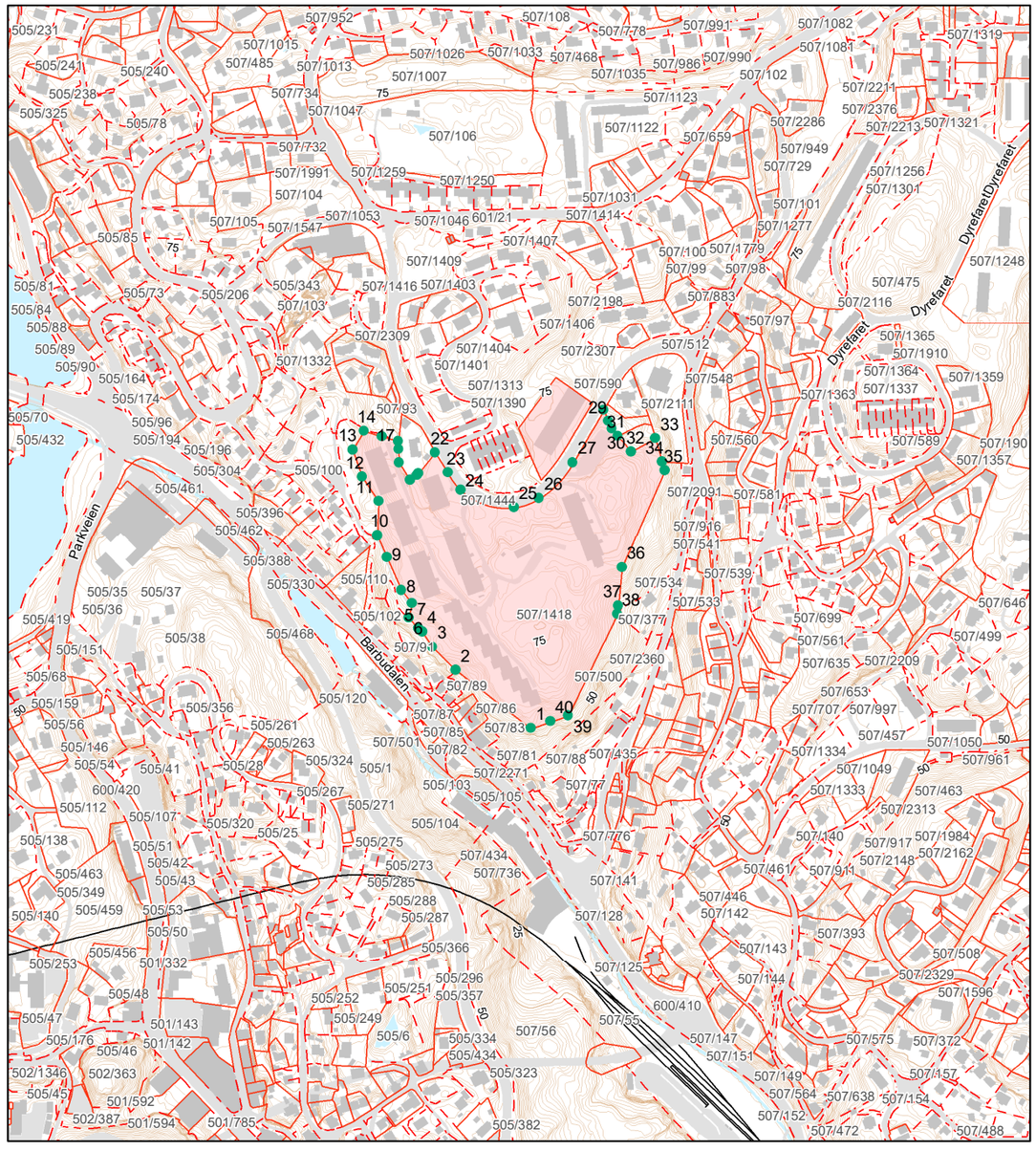
Adresse: Bratthenget 2A, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1418/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:5,000
Beregnet areal: 47750 m²
Dato: 2026-04-28

N

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



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

§ 1.

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

§ 2.

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

§ 3.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

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

§ 5.

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

§ 6.

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

OMRÅDE FOR BLOKKBEBYGGELSE

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

§ 10.

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

§ 11.

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

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

Stadfestet den 15.11.1974

13. mars 1975.

A.B. jnr. 470/75.
ØHJ/bkt.

Arendal Boligbyggelag
v/forretningsfører ing. Taraldsen
Postboks 266
4801 Arendal

VEDR BOLIGBLOKK D, PARSELL AV MATR NR 1313 BARBU KRETS.

De meddeles herved ferdigattest for overnevnte boligblokk.

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

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

NB. Husnummerskilt må oppsettes straks.

ARENDAL BYGNINGSVESEN

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

Odd Hugo Johnsson.

Gjenpart:
Rådmannen i Arendal.
Stadsingeniøren i Arendal.

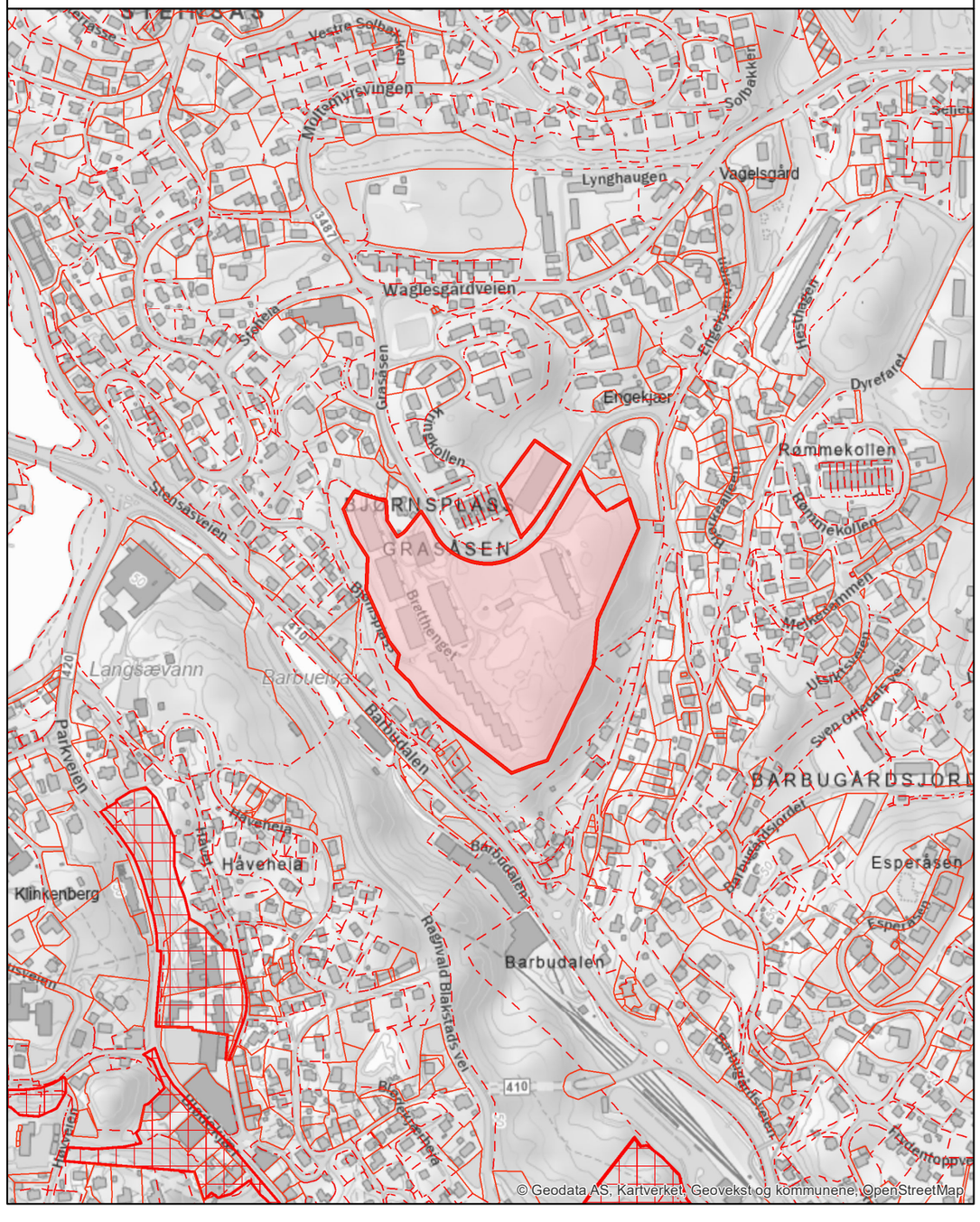
Arealplaner under arbeid

Adresse: Bratthenget 2A, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1418/0/0
Planident: 42032023-16
Plannavn: Parkveien 4,6,8

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-04-28

ARENDAL KOMMUNE

N



MEGLERHUSET ARENDAL AS
POSTBOKS 321
4801 ARENDAL

Kartverket

2578438

Saksbehandler: Tonje Remen
Online: 17657EDRM/17657EDRM

Bestillingsnr.: 2578438

Deres ref.:
40-14-0377

Dato:
05.03.2015

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
68	04.01.1974	Erklæring/avtale

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0906 Arendal	507	1418	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dere kan bestille dokumentet hos Statsarkivet. Vis til pantebok .....

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet er dessverre ikke å finne i arkivet vårt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet kan være arkivert i et annet offentlig arkiv.

Hvis vi ikke kan levere dokumentet og dere allerede har betalt, vil vi tilbakebetale beløpet.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing – fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

St. mrk.kr. 280,-

DC NR
00068 -4.1.74

Overenskomst.

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

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

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

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

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

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

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Kristiansand, den 3. desember 1973.

for G: BLOCK WATNE
AKSJESELSKAP

John Sagedal.

Arendal, den 4. desember 1973.

Grasåsen Borettslag

Ole Solli
Olav T. Bråten
Erik Skindlo
Einar Knudsen

kfr

Kommunedelplan

Adresse: Bratthenget 2A, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1418/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

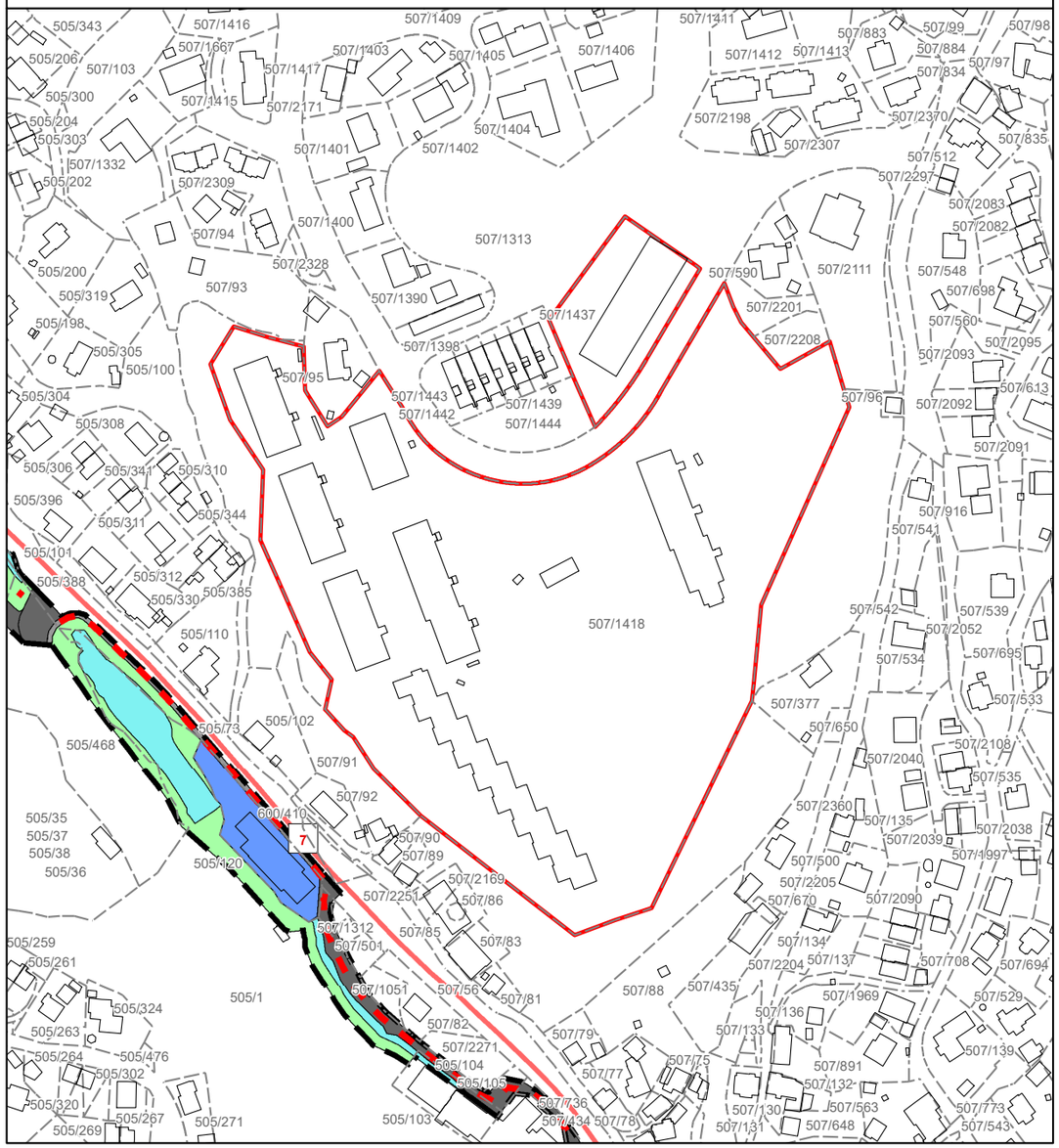
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-04-28

N



Kommuneplan

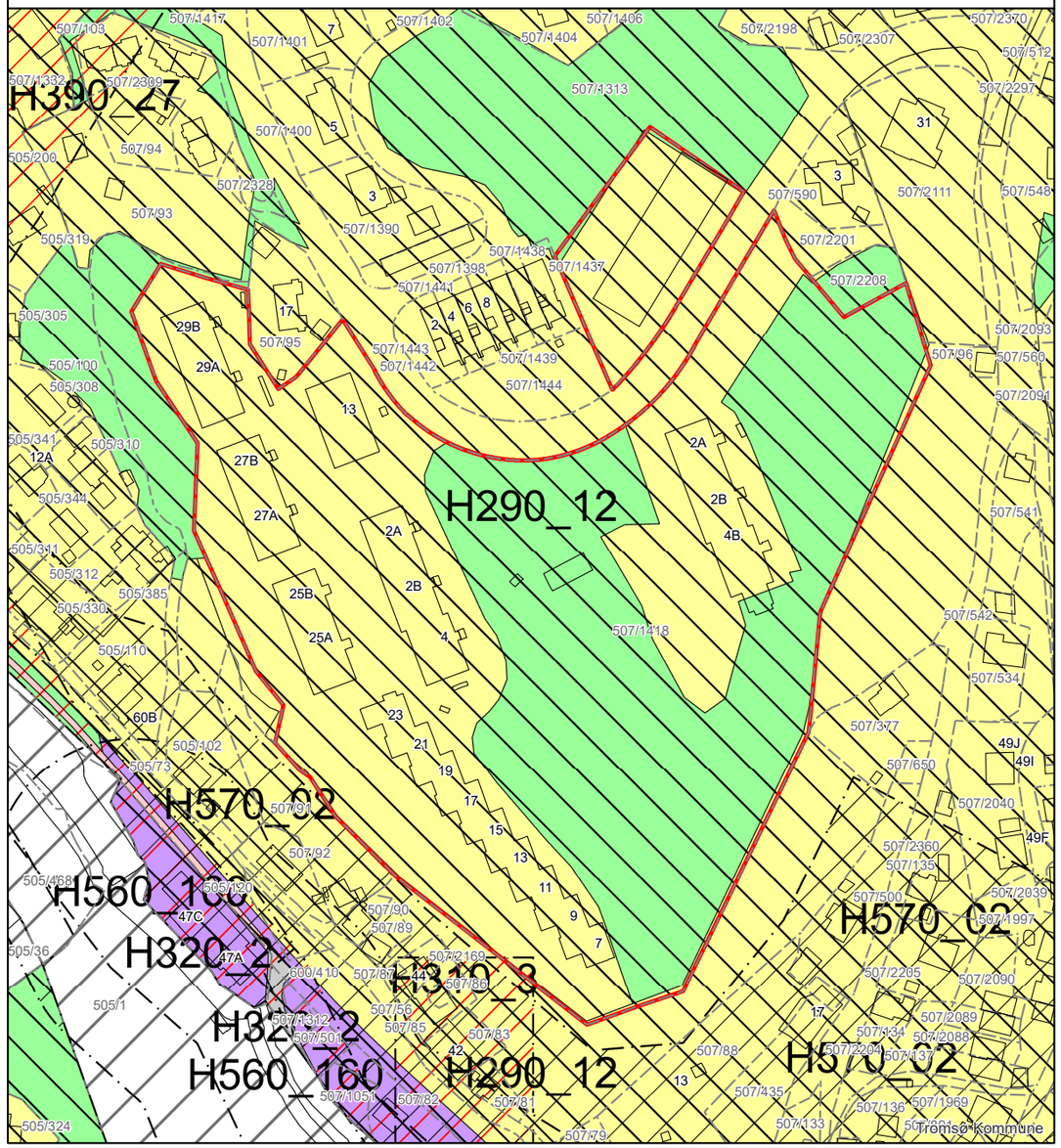
Adresse: Bratthenget 2A, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1418/0/0
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone: Kp Faresone, Kp Støysone

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:2,000
Dato: 2026-04-28

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Samleveg N
- Samleveg F
- Adkomstveg N
- Adkomstveg F
- Gang- og sykkeveg N
- Gang- og sykkeveg F
- Gangveg F
- Turvegtrase N
- Turvegtrase F
- Bane N
- Skipsled N
- KpRetningslinjeGrenseGmlLov
- KpRestriksjonGrenseGmlLov

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

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

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

Reguleringsplan

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

Planident: 2016r1
Ikrafttredelsesdato: 15.11.1974
Plannavn: Olandsjordet - Grasåsen

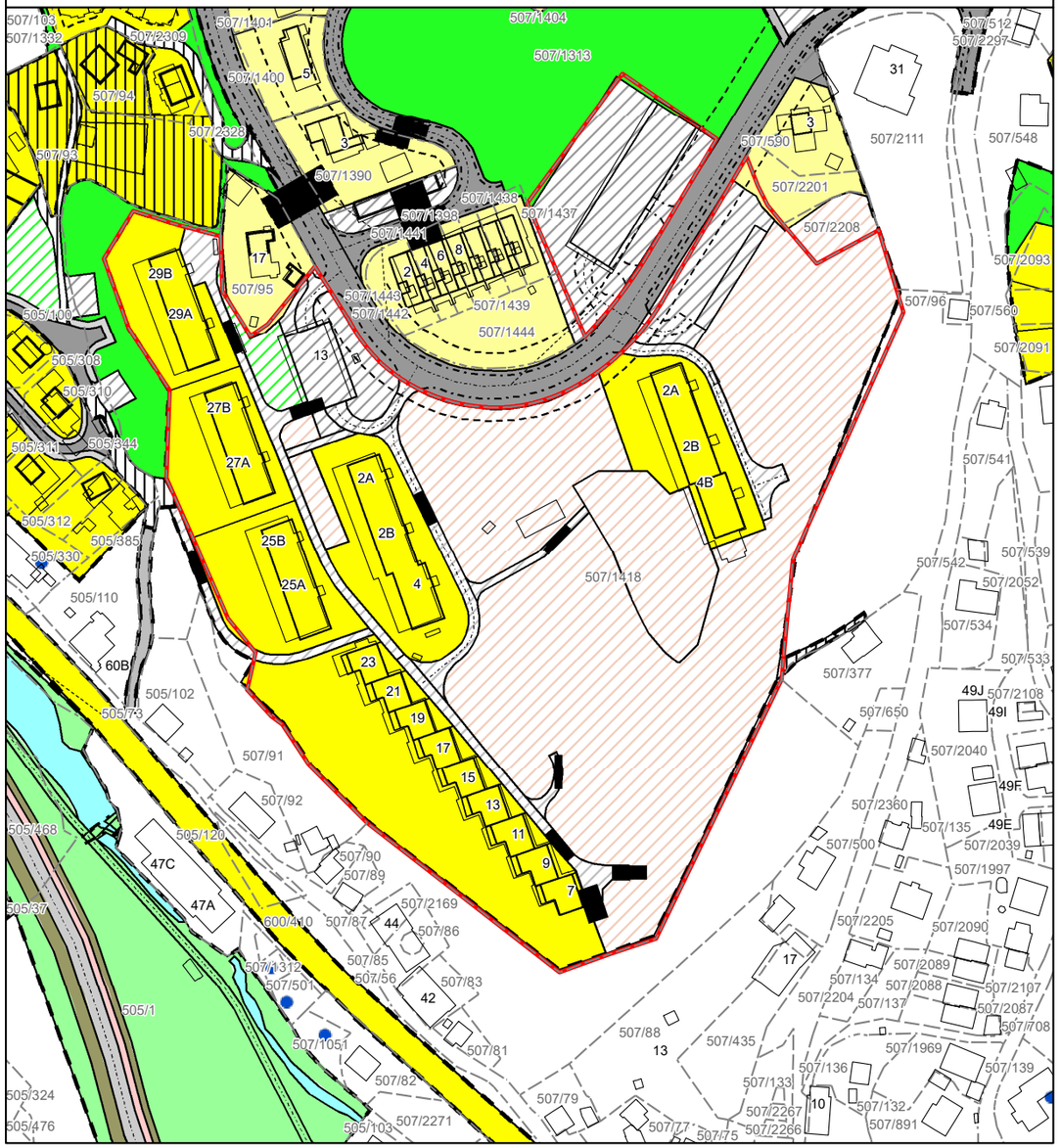
ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:2,000
Dato: 2026-04-28

N

Formål: Annet fellesareal for flere eiendommer, Blokkbebyggelse, Felles avkjørsel, Felles gangareal, Felles lekeareal for barn, Felles parkeringsplass, Fellesareal for garasjer, Frittliggende småhusbebyggelse

Hensynssone:



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- RpAngittHensynSone
- RpFareSone
- RpSikringSone
- RpStøySone
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Annet friområde
- Privat vei
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 3020 - Naturområde - grønnstruktur
- 3031 - Turvei
- 3040 - Friområde
- 6610 - Naturområde i sjø og vassdrag

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 eigedom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Tilhengere av

& MEGLERHUSET & PARTNERS

har tilhengerfordeler

Alle som har kjøpt eller solgt kan låne vår romslige skaptilhenger gratis. Her gjelder «første mann til mølla» Gi beskjed i god tid om når du ønsker å reservere, så holder vi den av til deg.



Tilhengeren hentes og leveres ved Froland Menighetssenter i Froland.

Adresse: **Ovelansdsheia 1, 4820 FROLAND**

Egenvekt på tilhengeren er 530 kg, og tillatt vekt for last er 770 kg, Dvs. tillatt totalvekt er 1300 kg. Hengerens mål er 1,44 x 3,5 x 1,8 m (B x L x H innvendig) - ca. 9 m^3.



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 40260271
Adresse: Bratthenget 25 B, 4846 ARENDAL
Betegnelse: GNR 507, BNR 1418, snr 112 i Arendal kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Meglerhuset & Partners, Arendal Tlf: 370 02 630

Salgsoppgaven er opprettet 02.09.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&MEGLERHUSET PARTNERS

partners.no