

# Vesterled 23A

Sentrum vest



Prisantydning: **kr 4 676 056,-**



**SØRMEGLEREN**



sormegleren.no



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

# Delikat leilighet med 3 soverom, innendørs parkering og flott sjøutsikt.

## OMRÅDE

**Sentrum vest**

## ADRESSE

**Vesterled 23A, 4879 GRIMSTAD**

## Prisantydning

**kr 4 676 056,-**

Fellesgjeld: **kr 27 836,-**

Omkostninger: **kr 20 182,-**

Totalpris: **kr 4 724 074,-**

Formuesverdi: **kr 747 843,-**

Fellesutgifter: **kr 6 871,-**

---

BRA-i: 91 m<sup>2</sup>

BRA-e: 8 m<sup>2</sup>

BRA Total: 99 m<sup>2</sup>

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2007

Soverom: 3

Etasje: 2

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 961.4 m<sup>2</sup>



## Dajmi Irene Egenæs Birkedal

Eiendomsmegler - Avdelingsleder

**913 48 590**

**dajmi.birkedal@sormegleren.no**

**Sørmeglere AS, avd. Grimstad**

Storgaten 10, 4876 GRIMSTAD

37 25 70 00

sormegleren.no

# VESTERLED 23A

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 200, bruksnummer 1881 i Grimstad kommune. Andelsnr. 12 i Helmers hus Borettslag med orgnr. 888409432

### Areal

BRA - i: 91 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 99 m<sup>2</sup>

TBA: 10 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 91 m<sup>2</sup> Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang, Vaskerom , Bad , Stue/kjøkken

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> Kjeller bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Helmershus borettslag har tilgang på flotte fellesarealet som kan leies. Det er stort selskapspikale med kjøkken i u. etg, gjestehybler for leie og trimrom med sauna. I tillegg er der en stor takterrasse til felles benyttelse. På utsiden er det store, grønne plener.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av M2 Takst AS v/Andreas Natvig den 24.05.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Leilighet bygget 2007. Hjørneleilighet med godt med sol, flott utsikt uten bygg direkte foran seg. Romslig 4 roms med lyse farger. Fremstår pent brukt utfra alder. Leiligheten er i normal teknisk stand utfra alder, hovedsaklig mindre merknader. Dog er fordelerstamme vannrør plassert i felles gang noe som ikke er ønskelig. Dette er felles for hele blokken og sådan en feil byggeskikk som er utført i 2007. Der det gis tg2 og

tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse.

Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

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

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

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Leilighet

Utvendig

Andre utvendige forhold,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Kan finnes en vedlikeholdsplan men ikke innhentet.

Tiltak

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

Innvendig

Radon,TG2

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

Våtrom

2 etasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke mulig å kvalitetssikre membranløsning også fug/flislim i kant av sluken. NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Tiltak

- Tiltak:

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

2 etasje > Vaskerom

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Opplegg vaskemaskin, innredning og vegghengt wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke synlig dreng-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult systerne i vegg.

- Tiltak:

- Man kan for ordens skyld lage drengspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi

det da kreves at det er tett membranløsning inni sisternekasse slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drenshull.

2 etasje > Bad  
Overflater Gulv,TG2  
Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er noe fall og sluk men mindre enn dagens krav og ønsker. Noe lokalt fall i dusj og svaberlister dusjdør, men noe vann vil kunne komme utenfor. Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing, og det kan ligge vann igjen i fuger mm, dette må forventes.

- Tiltak:

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

2 etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke mulig å kvalitetssikre membranløsning også fug/flislim i kant av sluken. NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Tiltak

- Tiltak:

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

2 etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Innredning, vegghegt wc og dusjdør/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke synlig drens-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sisterne i vegg.

- Tiltak:

- Man kan for ordens skyld lage drensspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni sisternekasse slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drenshull.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannrør av rør i rør system.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Fordelerstamme plassert i felles gang i himling. Funksjon til rør i rør er at evt lekkasjevann ønskes ledet til rom med sluk og fuktsikre løsninger. Med dagens løsning så vil vann evt ledes ut i felles gang og spre seg deretter. Dette er ikke ønsket funksjon rør i rør. Utfra at det er vanskelig å etablere sluk mm, så anbefales det å montere lekkasjesensor som stenger vann ved evt lekkasje.

- Tiltak:

- Det anbefales å montere lekkasjesensor som stenger vann ved evt lekkasje.

Elektrisk anlegg,TG2

Sikringskap plassert i skap i gangen.

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

Kommentar: Byggeår.

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

Ukjent

Kommentar:Ukjent historikk etter byggeår.

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

Ja

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

14.Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik. Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.

Leilighet

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei

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

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

961.4 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Felles tomt som er pent opparbeidet med store grønne plener på fremsiden. Asfaltert parkeringsplass ved inngangspartiet.

**Beliggenhet**

Leiligheten ligger i et veletablert leilighetskompleks mellom Grimstad sentrum og UiA. Det er gangavstand til butikker og øvrige servicetilbud i byen, busstopp og flotte tur- og rekreasjonsområder. Bystranda ligger kun en kort spasertur unna det samme gjør det flotte turområdet på Groos.

**Adkomst**

Fra Sørmeglere kontor: Følg Pharos vei, forbi Oddensenteret og Meny, leilighetene ligger på venstre side. Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

**Bebyggelsen**

Leilighetsblokker

**Barnehage/Skole/Fritid**

Jappa/Askeladden/Villa Mathilda

**Skolekrets**

Jappa

**Offentlig kommunikasjon**

Buss

**Bygningssakkyndig**

M2 Takst AS v/Andreas Natvig

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Betong og tre

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

**Innhold**

Gang, 3 soverom, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og gjeste wc/vaskerom. I tillegg er det en parkeringsplass i lukket parkeringskjeller samt 1 stk sportsbod.

**Standard**

Leiligheten holder gjennomgående god standard og er meget forsiktig brukt.

Eikeparkett på alle gulv, bortsett fra våtrom, malte slette vegger. Stuen er meget lys og trivelig med store vinduer og skyvedører ut mot balkongen. Det er flere gode møbleringsmuligheter slik at det god plass til både sofagruppe og spisestue. Det er en hyggelig balkong ut fra stuen med gode solforhold og flott sjøutsikt til Grønbukt med båthavna og videre utover Goosefjorden.

Åpen kjøkkenløsning med kjøkkenøy som er et naturlig samlingspunkt under matlaging. Klassiske kjøkken med hvite fronter og benkeplate i laminat. Fliser mellom over- og underskap. Integreerte hvitevarer bestående av koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kombi kjøll/frys.

Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng. Her er også en hendig garderobe samt utgang til en liten luftbalkong.

De to øvrige soverommene har også god plass til senger og skap. Et av rommene har utgang til en liten balkong som vender mot inngangspartiet.

Badet er helfliset med hvite, klassiske fliser. Innredet med servant med skap og speil, vegghengt wc og dusj med stillbare dører i herdet glass.

Vaskerom/gjeste wc har fliser på gulv og malt tapet på vegger. Innredet med servant, skap, speil og wc. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



**Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt. Integreerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

**Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Integreerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

**TV/Internett/Bredbånd**

Tv og internett via borettslaget

**Parkering**

Det medfølger 1 parkeringsplass i lukket kjeller samt 1 sportbod. Det er heis i bygget.

**Forsikringselskap**

If Skadeforsikring

**Polisnummer**

SP0002028472

**Diverse**

Eiendommen selges på grunnlag av salgsfullmakt. Det gjøres særlig oppmerksom på at fullmektig ikke har bebodd boligen. Fullmektig har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig. iflg. fullmektig så skal det utføre noe arbeid på rekkverk balkongen

**ENERGI****Oppvarming**

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

**Energikarakter**

D

**Energifarge**

Rød

**BORETTSLAGET/ØKONOMI****Formuesverdi primær**

Kr 747 843

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 841 802

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

## **BOENHETEN**

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader: Renter på felleslån  
Forskuddsrenter innbetalt  
Fellesutgifter  
Rentekostnader andel fellesgjeld  
Forskuddsbetalte avdrag  
Avdrag andel fellesgjeld  
Avdrag IN ordning  
Tilleggsytelser: Fellesutgifter garasje  
Tv og Internett  
Måler: Tappevann Helmers Hus Brl: Enhet: 105/12 ( 60 - 12)

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 871

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 27 836

### **Andel fellesgjeld år**

2024

### **Fellesgjeld pr. dato**

31.05.2024

### **Kommentar fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:  
Lånenummer: 105-01, Husbanken  
Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 31.05.2024: 4.59% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 18  
Saldo per 31.05.2024: 12 649 615  
Andel av saldo: 0  
Første termin/første avdrag: 01.08.2017 ( siste termin 01.02.2033 )  
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 2 407 811  
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 236 904  
Flytende renter hos Husbanken  
Lånenummer: 63118133414, Nordea Bank ASA  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 31.05.2024: 6.25% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 38  
Saldo per 31.05.2024: 772 471  
Andel av saldo: 27 837  
Første termin/første avdrag: 30.12.2020 ( siste termin 30.09.2033 )  
Flytende rente  
Låneopptak gesims og fasaderehabilitering - ikke IN lån

### **Avdrag Fellesgjeld**

Kr 209

### **Rentekost. fellesgjeld**

Kr 51

### **Andel fellesformue**

Kr 30 804

---

**Andel fellesformue dato**

31.05.2024

**BORETTLAGET****Borettslagsnavn**

Helmers hus Borettslag

**Organisasjonsnummer**

888409432

**Andelsnummer**

12

**Om borettslaget**

Helmershus borettslag er populært og veldrevet, og består av 39 andelseiere. Alle har tilgang til å leie flotte fellesarealer som selskapslokale, gjestehybler, trimrom med sauna og takterrasse. Det er parkeringskjeller under bygget samt boder. Bygget har heis. Intern forkjøpsrett.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 105-01, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 15.03.2024: 4.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 18

Saldo per 15.03.2024: 12 649 615

Andel av saldo: 794 013

Første termin/første avdrag: 01.08.2017 ( siste termin 01.02.2033 )

Flytende renter hos Husbanken

Lånenummer: 63118133414, Nordea Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.03.2024: 6.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 39

Saldo per 15.03.2024: 787 453

Andel av saldo: 21 283

Første termin/første avdrag: 30.12.2020 ( siste termin 30.09.2033 )

Flytende rente

Låneoptak gesims og fasaderehabilitering - ikke IN lån

**Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld.

**Forkjøpsrett**

Det er intern forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, og dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten utlyses og avklares etter budaksept og vil være avklart ca 1 uke etter utlysning.

**Regnskap/budsjett**

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgavn

**Styregodkjennelse**

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning. Kjøper er forpliktet til å bli/være medlem av ABBL ved kontraktsinngåelse. Innmelding Arendal Boligbyggelag kr. 500,-, påfølgende år koster medlemskapet kr. 380,- årlig. Faktureres direkte fra Arendal Boligbyggelag. Priser fra 01.01.2024

**Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/andelseier plikter å følge borettslagets vedtekter.

**Dyrehold**

Dyrehold skal godkjennes av styret i borettslaget.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

Alle beboerne er pliktig til å følge de vedtekter og husordensregler som til enhver tid gjelder samt delta på dugnader.

**FORRETNINGSFØRER****Forretningsfører**

Arendal Boligbyggelag

**Eierskiftegebyr**

Kr 6385

**OFFENTLIGE FORHOLD****Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4202/200/1881:

02.01.2014 - Dokumentnr: 26 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Norske Trehus AS

Org.nr: 986 895 493

Bestemmelse om bruksrett til fellesareal

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om parkering

Bestemmelse om transport

Med flere bestemmelser

Feil tgl som pengeheftelse. Opprinnelig tgl 20.12.2007 med doknr. 1053602. Rettet etter tinglysingsloven § 18 02.01.2014 ID

-----

Diverse påtegning

Bruksrett til garasjeandel transportert fra Perla AS til Kenneth Guttormsen og Liv Guttormsen

Opprinnelig tgl. 21.12.2009 med doknr. 982602. Rettet etter tinglysingsloven § 18 02.01.2014 ID

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert . Ferdigattesten gjelder nyanlegg. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

15.12.2009.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat vei.

Eiendommen har vannmåler.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til 1113-boligbebyggelse - blokkbebyggelse , tilhører reguleringsplan Grømbukt, B1 , datert 30.10.2007.

---

Se arealplan under arbeid med plannavn Smørsund - Vesterled 15, Detaljregulering for Vessøy gnr. 200, bnr 220,

Bjønneheia rensaneanlegg og Grooseneset pumpestasjon

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

#### **Adgang til utleie**

Evt. utleie av boligen krever samtykke fra borettslagets styre. Iht. borettslagslova må man ha bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene før man kan søke om fremleie, andelseiere har likevel rett til å overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

#### **Legalpant**

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Ikke boplikt

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Prisantydning**

Kr 4 676 056

**Fellesgjeld**

Kr 27 836

**Totalpris**

Kr 4 724 074

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Tinglysning av hjemmelovergang: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

Forhåndsvarsling av forkjøpsrett kr 7 882,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 8 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 20 182,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

**Overtakelse**

Etter avtale.

**Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

**Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse.

Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglerens hjemmeside [www.sormegleren.no/21-22-0219](http://www.sormegleren.no/21-22-0219). Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 1,00 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 11.950,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 89 400,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

### **Selger**

Bjørn Marion Pedersen

### **Oppdragsansvarlig**

Dajmi Irene Egenæs Birkedal  
Eiendomsmegler - Avdelingsleder  
[dajmi.birkedal@sormegleren.no](mailto:dajmi.birkedal@sormegleren.no)

Tlf: 913 48 590

**Ansvarlig megler**

Dajmi Irene Egenæs Birkedal  
Eiendomsmegler - Avdelingsleder  
dajmi.birkedal@sormegleren.no  
Tlf: 913 48 590

Sørmegleren AS, avd. Grimstad, Storgaten 10  
4876 GRIMSTAD  
Tlf: 372 57 000  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

28.06.2024

---





Fra inngangspartiet her er lekeplass og grøntområde i tillegg til parkeringsplasser



Gode solforhold på balkongen foran



Romslig stue med åpen kjøkkenløsning



Stort kjøkken i klassisk hvitt med kokeøy



Kjøkkenet har øy med koketopp og gode arbeidsbenker



Pent og effektivt kjøkken



Leiligheten er utstyrt med romslig kjøkkeninnredning



Store vinduer i stuen hvor man kan sitte i sofaen og nyte den fine utsikten



Fra stuen er det store skyverdører ut til balkongen



Sofagruppe med kjøkkenet i bakgrunnen



Stuen innbyr til flere gode møbleringsmuligheter



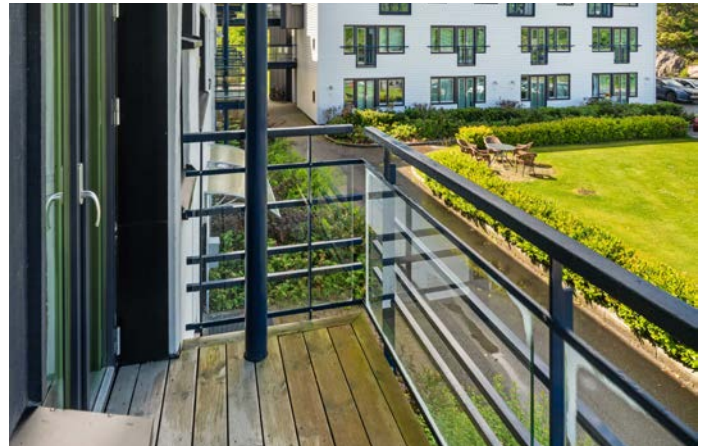
Det er god plass til både sofagruppe og spisestuemøblement i stuen



Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng. Her er stort garderobeskap og utgang til en liten luftebalkong.



Gjesterom 2 også med god plass til seng og skap. i tillegg har dette rommet utgang til balkong mot inngangspartiet



Hyggelig balkong mot inngangsparti og parkering



Gjesterom 1 med plass til seng og er utstyrt med garderobeskap.



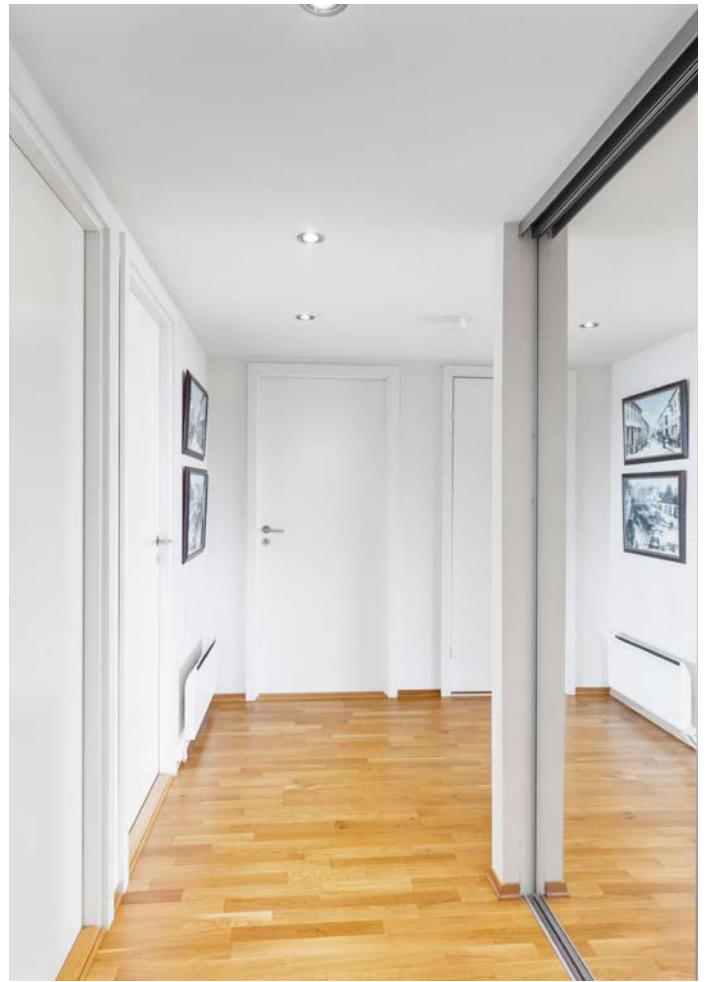
God plass i gangen som gir adkomst til soverommene og badene



Fra hovedsoverommet er det en liten luftebalkong



Gjeste wc og vaskerom



Entre med hendig skyvedørgarderobe



Helfliset bad innredet med servant skaper og skuffer, i tillegg vegghengt wc og dusj med stillbare dører i herdet glass.



Hyggelig sitteplass på balkongen



Fellesarealene er opparbeidet med flotte, grønne plener

# Tilstandsrapport

📍 Vesterled 23 A, 4879 GRIMSTAD

📖 GRIMSTAD kommune

# gnr. 200, bnr. 1881

# Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m<sup>2</sup> BRA-i: 91 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.06.2024

Rapportdato: 05.06.2024

Oppdragsnr.: 13333-3428

Referansenummer: RH8456

Autorisert foretak: M2 Takst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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



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

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

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



### Rapportansvarlig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet bygget 2007. Hjørneleilighet med godt med sol, flott utsikt uten bygg direkte foran seg. Romslig 4 roms med lyse farger. Fremstår pent brukt utfra alder.

Leiligheten er i normal teknisk stand utfra alder, hovedsaklig mindre merknader. Dog er fordelerstamme vannrør plassert i felles gang noe som ikke er ønskelig. Dette er felles for hele blokken og sådan en feil byggeskikk som er utført i 2007.

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

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

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

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

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

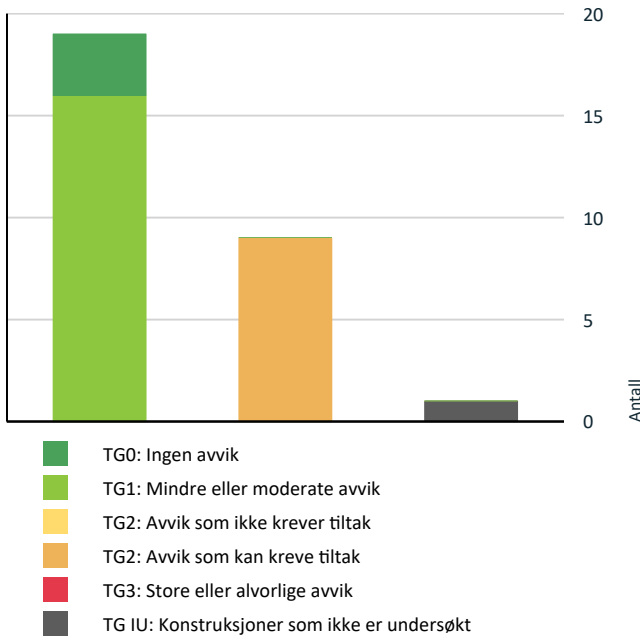
[Gå til side](#)

## Leilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

2007

### Kommentar

Ref eiendomsverdi

### Anvendelse

Ubebodd

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Tre og pvc vinduer med isolerglass. PVC vinduer noe nyere, ellers byggeår. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

### TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.  
- skyvedører stue, tredører med isolerglass. Fra 2007. Funksjon OK.  
- inngangsdør, med brann og lydhemmende kvaliteter. Funksjon OK.  
- franske balkongdører a tre emd isoeerglass, funksjon OK.

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

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

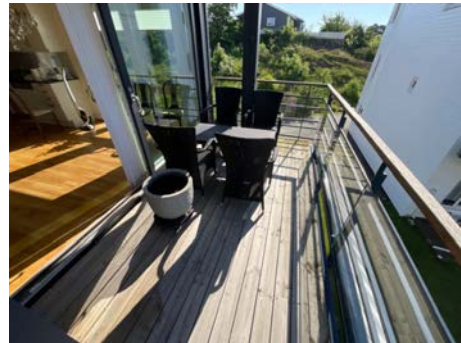
### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Noe alder og værslitasje på topprekke/treverk. Noe skjevhet i rekkverk.

Ifølge eier har borettslaget en plan for utbedring/vedlikehold terrasse.



Noe misfarging glass.

### TG 2 Andre utvendige forhold

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

#### Vurdering av avvik:

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

Kan finnes en vedlikeholdsplan men ikke innhentet.

#### Konsekvens/tiltak

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

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater fremstår pent brukt utfra alder.

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

# Tilstandsrapport

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong med oppforet gulvdekke.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unnormale avvik avdekket. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

## TG 2 Radon

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

## TG 1 Innvendige dører

Tre/lettdører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Hovedsaklig OK men den ene kan med fordel justeres noe.

## VÅTROM

### 2 ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Malte slette vegger og tak. Noe skruer hull etter bruk, men normalt.

### 2 ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er godt fall fra dør mot sluk, men ikke målt alle steder i rommet pga vaskemaskin mm. Viktigste er at vann ikke ledes ut, sådan OK.

### 2 ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke mulig å kvalitetssikre membranløsning og fug/flislim i kant av sluken.

NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



### 2 ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg vaskemaskin, innredning og vegghegt wc. Utstyr fungerte OK på befaringdagen. Normal bruksslitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig dreng-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sistene i vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man kan for ordens skyld lage drengspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni sisternekasse slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drenghull.

### 2 ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

Det er tiluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Mekanisk avtrekk. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

### 2 ETASJE > VASKEROM



# Tilstandsrapport

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra stue. Kom ikke ned til bunnsvill, utført i gips fordi bunnsvill ikke var mulig å nå.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



## 2 ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

## 2 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fall og sluk men mindre enn dagens krav og ønsker. Noe lokalt fall i dus og svaberlister dusjdør, men noe vann vil kunne komme utenfor.

Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing, og det kan ligge vann igjen i fuger mm, dette må forventes.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## 2 ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke mulig å kvalitetssikre membranløsning oga fug/flislim i kant av sluken.

NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## 2 ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning, vegghegt wc og dusjdør/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringdagen. Normal bruksslitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig drengspalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sisterner i vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man kan for ordens skyld lage drengspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni sisternekasse slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drengshull.

## 2 ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Mekanisk avtrekk. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

## 2 ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra kjøkkenskap.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning med trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

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

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

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

### 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Vannrør av rør i rør system.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fordelerstamme plassert i felles gang i himling. Funksjon til rør i rør er at evt lekkasjevann ønskes ledet til rom med sluk og fuktsikre løsninger. Med dagens løsning så vil vann evt ledes ut i felles gang og spre seg deretter. Dette er ikke ønsket funksjon rør i rør. Utfra at det er vanskelig å etablere sluk mm, så anbefales det å montere lekkasjesensor som stenger vann ved evt lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere lekkasjesensor som stenger vann ved evt lekkasje.



#### TG 1 Avløpsrør

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

#### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk kjøkken og våtrom, styres via kjøkkenventilator. Luftventiler soverom og stue.

Behov for ventilering og luftskifte bør vurderes jevnlig av beboer, og det kan variere endel utfra den enkelte person/families levemåte. Lufting, tørking av tøy, oppvarming mm kan påvirke.

#### TG 1 Varmekabler

Vaskerom og bad. Funksjon OK termostat, ellers ikke vurdert da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

#### TG 1U Varmtvannstank

Via felles anlegg.

#### TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Sikringskap plassert i skap i gangen.

## Spørsmål til eier

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

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja** Det gis en **tg2** fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt **tg2** ved slikt avvik.

Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.

## Generell kommentar



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

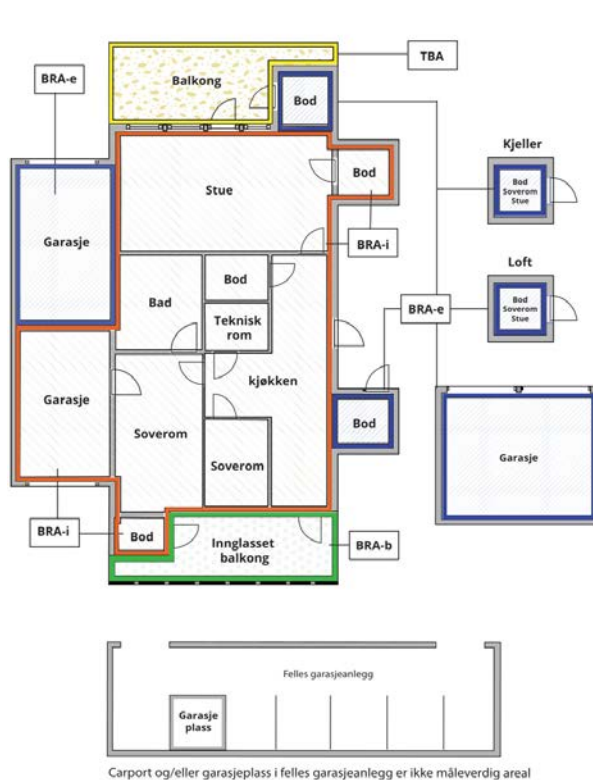
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		8		8			8
2 etasje	91			91	10		91
<b>SUM</b>	<b>91</b>	<b>8</b>			<b>10</b>		<b>99</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>99</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod i fellesareal	
2 etasje	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang , Vaskerom , Bad , Stue/kjøkken		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	91	8

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2024	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Anne Grethe Aase	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	200	1881		0	961.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vesterled 23 A

### Hjemmelshaver

Helmers Hus Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HELMERS HUS BORETTSLAG	888409432			Pedersen Bjørg Marion, Pedersen Henry Berg

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

12

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fylt ut da salg gjennomføres av fullmektig.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Megler			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RH8456>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Vesterled 23A, 4879 GRIMSTAD

04 Jun 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Vesterled 23A

Postadresse

Vesterled 23A

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

April 2018

Har eieren 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.

Eier har bodd i boligen fra kjøps dato til årsskifte 23/24.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Aase, Anne Grethe



## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Egenerklæring

---

**A.1** Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Ingen

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93733618**

# Egenerklærings skjema

Name

**Aase, Anne Grethe**

Date

**2024-06-04**

Identification

 **bankID** Aase, Anne Grethe



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Aase, Anne Grethe

04/06-2024  
18:25:19

BANKID

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot - Arendal boligbyggelag

Dato utført: 31.05.24 Side 1 av 2

Helmers Hus Borettslag	Vår ref.:	105/12	Fødselsdato eier:
Vesterled 23 A	Type:	Borettslag	
4879 GRIMSTAD	Eiere:	Bjørg Marion Pedersen	
Organisasjonsnr: 888 409 432	Andelsnr:	12	

## 1: Felleskostnader

<b>Tot. innv. måned:</b>	<b>6 871</b>	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Renter på felleslån	4 515
	Forskuddsrenter innbetalt	-4 515
	Fellesutgifter	5 827
	Rentekostnader andel fellesgjeld	51
	Forskuddsbetalte avdrag	-9 578
	Avdrag andel fellesgjeld	209
	Avdrag IN ordning	9 578
Tilleggsytelser:	Fellesutgifter garasje	20
	Tv og Internett	564
Måler:	Tappevann Helmets Hus Brl: Enhet: 105/12 ( 60 - 12)	200

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	27 836	Gjeld siste årsoppg.:	28 376
Klient ajourf. lån:	29 979 368,02	Klient gj. s. årsoppg.:	14 007 695

### Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 105-01, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 31.05.2024: 4.59% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 18  
Saldo per 31.05.2024: 12 649 615  
Andel av saldo: 0  
Første termin/første avdrag: 01.08.2017 ( siste termin 01.02.2033 )  
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 2 407 811  
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 236 904  
Flytende renter hos Husbanken

Lånenummer: 63118133414, Nordea Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 31.05.2024: 6.25% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 38  
Saldo per 31.05.2024: 772 471  
Andel av saldo: 27 837  
Første termin/første avdrag: 30.12.2020 ( siste termin 30.09.2033 )  
Flytende rente  
Låneoptak gesims og fasaderehabilitering - ikke IN lån

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:

Adresse:

Postnr/-sted:

Telefon:

E-post:

## 5: Restanse felleskostnader pr. 31.05.2024

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot - Arendal boligbyggelag

Dato utkjørt: 31.05.24 Side 2 av 2

Helmers Hus Borettslag

Vesterled 23 A

4879 GRIMSTAD

Vår ref.: 105/12

Type: Borettslag

Eiere: Bjørg Marion Pedersen

Fødselsdato eier:

Organisasjonsnr: 888 409 432

**5: Restanse felleskostnader pr. 31.05.2024**

Rente: 0 Overdekning: 0

**6: Ligning - 2023**Annen formue: 30 804 Gjeld: 28 376 Andre inntekter: 1 382  
Utgifter: 1 553**7: Pålydende**Pålydende: 100 Opprinnelig innskudd:  
Andelsnr: 12 Partialobligasjonsnr:**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 2007

Gårds/bruksnr:

Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

**9: Forsikring**

Forsikret i: If Skadeforsikring Polisenr: SP0002028472

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**Ferdigstillt: 29.11.2007 Første innflytting: 29.11.2007 SSBnr: H0201  
Etasje: Oppvarmingstype: Uspesifisert  
Heis: Nei  
Parkeringstype: Uspesifisert parkering  
Systemlås: Nei Antall rom: BRA 92  
Husdyrhold: Oppr. antall rom:  
Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet 2,0 andel  
Fasiliteter:

Kun intern forkjøpsrett



Arendal Boligbyggelag  
Malmbyggen, Vestregate 2  
4836 Arendal

Telefon: 37 00 54 50  
E-post: post@arendal.bbl.no

Bankforbindelse: Nordea  
Org.nr.: NO 954 768 465 MVA  
Del av Norske Boligbyggelag



Til meglere / boligselgere

## INFORMASJON FRA ARENDAL BOLIGBYGGELAG SOM FORRETNINGSFØRER

Dette informasjonsskrivet tar for seg prosedyrene ved salg av boliger forvaltet av Arendal Boligbyggelag, herunder avklaring av forkjøpsrett, meldinger til forretningsfører, sikringsordning og gebyrer i denne forbindelse.

Forretningsfører har ikke fullstendig arkiv over alle borettslag/sameiers styreprotokoller og det kan derfor være vedtak som ikke er kjent for oss.

### Avklaring av forkjøpsrett i borettslag

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Dette gir andelseier boret til en bestemt bolig, borettslagsmodellen reguleres av borettslagslova.

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

Forkjøpsretten kan avklares på to måter:

**Forhåndsavklaring:** Boligen kunngjøres for medlemmene før den er solgt. Forkjøpsretten avklares parallelt med salgsprosessen. Forhåndsavklaring kan være fordelaktig for å få kjøpere på banen i tidlig salgsfase eller ved salg av prisregulerte boliger.

**Etterhåndsavklaring:** Ved etterhåndsavklaring er boligen solgt før den kunngjøres for våre medlemmer. Når bud er akseptert er melding om forkjøpsrett, levert innenfor fristen, bindende.

**Bestilling av avklaring:** Gjøres rett fra meglersystemet gjennom API, megler vil da få oppdateringer i sitt meglersystem om annonsering og frister for å benytte seg av forkjøpsretten. Når Boligbyggelaget har avklart forkjøpsretten, vil melding gå tilbake til meglersystemet.





Arendal Boligbyggelag  
Malmbyggen, Vestregate 2  
4836 Arendal

Telefon: 37 00 54 50  
E-post: post@arendal.bbl.no

Bankforbindelse: Nordea  
Org.nr.: NO 054 768 465 MVA  
Del av Norske Boligbyggelag



## Annonsefrister

Siste frist for bestilling av forkjøpsrettsutlysning er mandag klokken 12.00. Boligen blir annonsert påfølgende dag på hjemmesiden til Arendal Boligbyggelag. Frist for å hevde forkjøpsrett er tirsdager uken etter innen klokken 13.00. Vi gjør oppmerksom på at annonserings- og avklaringsfrister kan forskyves ved helligdager. Etter fristens utløp avklarer boligbyggelaget, og info om boligen er tatt på forkjøpsrett eller ikke legger seg på oppdraget.

## Melding til forretningsfører

Når en andel har skiftet eier er Arendal Boligbyggelag avhengig av visse opplysninger for å kunne registrere eierskifte og avregne felleskostnadene korrekt.

Eierskiftet skal meldes digitalt fra meglersystemet gjennom API. Da får vi fullt fødsels- og personnummer, dato for overtagelse.

**Målere:** Er det manuelle målere uten automatisk avlesning (type strøm, tappevann, gass etc) som skal avregnes av Arendal Boligbyggelag må disse formidles på annet vis, eksempelvis e-post.

## Godkjenning av andelseier

Når det sendes digital melding om eierskifte gjennom API, vil det også gå melding til styret og godkjenning av ny eier. Når styret har godkjent ny eier i portalen vil godkjenningen legge seg direkte inn i meglersystemet. Det vil også gå et e-postvarsel til megler.

## Medlemskap

Medlemskap må tegnes i Arendal Boligbyggelag innen forkjøpsrettens frist utgår. Medlemskapet er først gyldig når innmeldingsavgiften på kr. 500,- er betalt. Eventuelt overføring av medlemskap med dokumentasjon av slektsforhold må være innlevert Arendal boligbyggelag innen meldefristen.

## Sikringsordning

De fleste borettslag er tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader gjennom Borettslagenes Sikringsordning AS. Denne ordningen har automatisk løpende fornyelse ett år av gangen. Om borettslaget er omfattet av sikringsordningen eller ikke, fremgår av boliginfor rapportens punkt **1 : Felleskostnader**. Hvis forsikringselskapet byttes ut er det en måneds oppsigelse, med informasjon om hvem som blir ny tilbyder.



Arendal Boligbyggelag  
Malmbyggen, Vestregate 2  
4836 Arendal

Telefon: 37 00 54 50  
E-post: post@arendal.bbl.no

Bankforbindelse: Nordea  
Org.nr.: NO 054 768 465 MVA  
Del av Norske Boligbyggelag



## Oversikt over gebyrer

Forhåndsavklaring forkjøpsrett:	kr. 7.882,-
Benytte forkjøpsretten:	kr. 7.882,-
Eierskiftegebyr borettslag:	kr. 6.385,-
Eierskiftegebyr sameier:	kr. 6.385,-
Innmelding Arendal Boligbyggelag:	kr. 500,-

Ved benyttelse av forkjøpsrett betales gebyr av kjøper. Selger betaler gebyr for forhåndsavklaring dersom boligen ikke tas på forkjøpsrett.

Satsene gjelder fra 01.01.2024  
Satsene er inkl. mva.

Innbetaling for gebyrer til konto: 6311.05.52000

Med hilsen  
Arendal Boligbyggelag



## Budsjett

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Inntekter felleskostnader	1 774 092	1 774 092	1 773 528	2 026 608
Innbetalte rentekostnader	419 305	174 034	350 000	650 000
Inbetalte IN avdrag	1 202 524	1 322 510	1 265 000	1 175 000
Andre driftsinntekter	2 015 696	1 969 474	344 572	374 992
<b>Sum inntekter</b>	<b>5 411 617</b>	<b>5 240 109</b>	<b>3 733 100</b>	<b>4 226 600</b>
<b>Drifts kostnader</b>				
Lønnskostnader	268 937	269 090	248 099	252 584
Revisjonshonorar	11 000	10 250	11 500	11 500
Ørskontigent boligbyggelag	11 700	11 700	11 700	14 820
Forretningsførerhonorar bbl	127 755	120 756	127 755	131 176
Kommunale avgifter	573 613	523 191	560 000	598 000
Kabel-tv	240 649	215 075	233 532	263 952
Forsikring	140 529	95 959	170 000	263 000
Vaktmestertjenester abbl	0	24 180	0	5 000
Vedlikehold	252 684	417 319	284 000	364 000
Elektrisk energi	296 543	297 422	313 600	343 600
Andre driftskostnader	201 659	152 711	80 914	73 968
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>2 125 068</b>	<b>2 137 653</b>	<b>2 041 100</b>	<b>2 321 600</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>3 286 549</b>	<b>3 102 456</b>	<b>1 692 000</b>	<b>1 905 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter	38 339	19 873	30 000	30 000
Renter og avdrag p <sup>3</sup> l <sup>3</sup> n	462 058	200 233	1 722 000	1 935 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>	<b>-423 719</b>	<b>-180 360</b>	<b>-1 692 000</b>	<b>-1 905 000</b>
<b>Ørresultat</b>	<b>2 862 830</b>	<b>2 922 096</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Overført til/fra opptjent egenkapital</b>	<b>2 862 830</b>	<b>2 922 096</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum disponert</b>	<b>2 862 830</b>	<b>2 922 096</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Christian Auby  
Styreleder

P<sup>3</sup> | William Schmidt  
Styremedlem

Torstein Ver<sup>3</sup>s  
Styremedlem

## **HELMERS HUS ORDENSREGLER (vedtatt 21. oktober 2018)**

Gjelder for Helmers Hus Borettslag, Sameiet Helmers Hus I og Sameiet Helmers Hus III.

### **§1 Ro og orden:**

Alle beboere plikter å sørge for orden i sin egen boenhet, ikke volder støy, ubehag eller ulempe for andre beboere. Radio, TV og musikkanlegg må ikke ha så høyt volum at det sjenerer naboer. Bråk i ganger og fellesrom må unngås. En må være særlig varsom utendørs.

Det skal være ro mellom klokken 24:00 og klokken 07:00. Arbeid som medfører støy og/eller utføres med støyende maskiner må ikke forekomme på søndager, eller etter kl 20:00 på hverdager.

### **§2 Renhold:**

Altan, svalganger og uteområde skal holdes ryddig, og altan-blomsterkasser skal monteres slik at de ikke sjenerer naboer. På søn/helligdager eller offentlige høytidsdager må ikke tøy o.l. henges ute til tørking/lufting. Banking av tepper, risting av klær, gulvtepper og matter må ikke foretas fra altan eller vindu. Fellesarealene skal holdes ryddige, og ikke belemres med uvedkommende gjenstander.

### **§3 Avfall:**

Husholdningsavfall skal sorteres og behandles etter kommunale forskrifter. Det skal plasseres i riktige beholdere. Sjøppelboden skal til enhver tid holdes ryddig. Det må ikke legges søppel i fulle containere – fyll opp ledige containere.

Pappesker brettes sammen. Større ting ved f. eks. innflytting og utflytting som ikke kan legges i konteinerne må du selv levere på kommunens mottak på Østerhus.

### **§4 Snøfjerning:**

All snø fjernes fra altaner, svalganger og trapper. Beboere i samme etasje avtaler etter behov hvordan dette løses i praksis.

### **§5 Kjæledyr m.v:**

Det er ikke tillatt å holde kjæledyr uten skriftlig tillatelse fra styret. Det må ikke holdes kjæledyr til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu.

Løse katter tillates ikke. Hunder skal være i bånd utendørs og i fellesarealer. Eier er ansvarlig for å fjerne avføring. Det vises til egne regler for dyrehold.

#### **§6 Utearealer:**

Matlaging/grilling utendørs må gjennomføres på en slik måte at naboer ikke sjeneres med tanke på både lukt, røyk og støy. Gassflasker skal oppbevares på verandaen av sikkerhetshensyn og er dermed ikke tillatt i bod/garasje. Kullgrill er ikke tillatt grunnet brannfare.

Inngangspartier, ganger og broer skal være røykfrie. Plattinger og balkonger skal være røykfrie mellom klokken 22:00 og klokken 07:00. Hagegrupper og takterrasser kan benyttes i dette tidsrommet.

#### **§7 Fellesarealer:**

Beboere kan ikke montere egne parabolantener, markiser, persienner o.l. uten godkjenning fra styret. Andelseierne har ikke anledning til i foreta bygningsmessige arbeide, herunder maling o.l. i/på eiendommens fellesarealer.

Barn under 16 år skal ikke oppholde seg i festsal, trimrom eller på takterrasse uten tilsyn.

#### **§8 Skade på fellesarealer:**

Skade, feil eller mangler i/på fellesarealene skal meldes til leder av borettslaget / sameiet eller ett av styremedlemmene. Den som oppdager skade, skal så vidt mulig begrense skadens omfang.

Skader ved uhell dekkes av Helmers Hus opp til kr. 2000,-. Overskytende beløp dekkes av skadevolderen. Dersom skaden er utført med forsett eller grov uaktsomhet faller hele beløpet på skadevolder.

#### **§9 Parkering:**

Kjøretøy må kun plasseres på egen p-plass i parkeringsanlegget i kjelleren, og innenfor de angitte hvite striper og ikke slik at de hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser.

Siden det er begrensede parkeringsplasser ute så skal de som har parkeringsplass inne benytte disse. Unngå å parkere, vaske bil o.l. til sjenanse for andre beboere. Sykler settes i sykkelstativ.

Det er merket 3 plasser for parkering av moped / motorsykkel i Borettslagets garasje som kan benyttes etter avtale med vaktmester (første mann til mølla). Det vises til eget skriv om parkering.

#### **§10 Utleie:**

All utleie skal varsles til styret i forkant. Ved utleie av leilighet for kortere tid enn 1 måned tillates ikke leietaker å benytte fellesarealene bortsett fra takterrassene. Kjøledyr tillates heller ikke.

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Helmers Hus Borettslag onsdag 24.04.2024 kl. 19:00 - Fellesrommet.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder velges Linda Finsrud.

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær velges Linda Finsrud.

### 1.3 Valg av protokollvitne

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Torbjørn Staaland.

### 1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

**Vedtak:**

13 andelseiere møtte og 2 fullmakter ble levert.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Innkallingen godkjennes.

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Sakslisten godkjennes.

## 2. Årsmelding 2023

Se eget vedlegg.

**Vedtak:**

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

### **3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning**

Se eget vedlegg.

#### **Vedtak:**

Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital.

### **4. Godtgjørelse til styret**

#### **Vedtak:**

Styreleder honoreres med kr: 30.000  
2 Styremedlemmer honoreres med kr: 12.500  
1 Varamedlemmer honoreres med kr. 7.500

Av styrehonorar kr 62 500,- utbetales kr 5 000,- som gavekort.

### **5. Valg til styret**

#### **5.1 Valg av styreleder for to år**

##### **Vedtak:**

Som styreleder for to år velges: Christian Aaby, enstemmig valgt.

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

##### **Vedtak:**

Som varamedlem for ett år velges: Anne Karine Austenaa Johansen, enstemmig valgt.

#### **5.3 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling**

##### **Vedtak:**

Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling 3. juni velges: En fra styret.

##### **Valgkomitè for år 2025:**

Her kom det forslag gjenvalg av Christian Aaby og Aud K. Blix Staaland og de ble enstemmig valgt.

## Protokoll for Helmers Hus Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Linda Finsrud (sign.)	26.04.2024
Sekretær	Linda Finsrud (sign.)	26.04.2024
Protokollvitne	Torbjørn Staland (sign.)	27.04.2024



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Helmers Hus Borettslag onsdag 19.04.2023 kl. 17:00 - Fellesrommet.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder velges Linda Finsrud.

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær velges Linda Finsrud.

### 1.3 Valg av andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Aud Kari Ståland.

### 1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

**Vedtak:**

13 andelseiere møtte og 2 fullmakter ble levert.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Innkallingen godkjennes.

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Sakslisten godkjennes.

## 2. Årsmelding 2022

**Vedtak:**

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

### **3. Årsregnskap og revisjonsberetning**

**Vedtak:**

Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital.

### **4. Godtgjørelse til styret**

**Vedtak:**

Styreleder honoreres med kr: 30.000  
2 Styremedlemmer honoreres med kr: 12.500  
1 Varamedlemmer honoreres med kr. 7.500

### **5. Valg til styret**

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

**Vedtak:**

Som styremedlem for to år velges: Pål William Schmidt (gjenvalg).  
Som styremedlem for to år velges: Torstein Verås (gjenvalg).

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

**Vedtak:**

Som varamedlem for ett år velges: Anne K. Johansen.

#### **5.3 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling**

**Vedtak:**

Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling velges: En person fra styret, navn kommer senere.

Valg av valgkomitè: Christian Auby og Aud Kari Ståland.

### **6. Energikartlegging**

Styret har mottatt endelig rapport fra Sweco, med energiberegninger, forslag til tiltak og nedbetalingstid for disse.  
Se eget vedlegg.

**Vedtak:**

- Tiltak på ventilasjon i fellesareal gjennomføres
- Tilbud på bytte av varmtvannsberedere med smartstyring og opsjon for varmepumpe hentes inn fra leverandører

Vårt vedtak må så deles med sameiene, da begge forslagene har delte kostnader med naboene våre.

Enstemmig vedtatt at styret kan jobbe videre med dette opp mot de to andre sameiene.

## Protokoll for Helmers Hus Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Linda Finsrud (sign.)	25.04.2023
Sekretær	Linda Finsrud (sign.)	25.04.2023
Protokollvitne	Aud K.Blix Staland (sign.)	28.04.2023

## **Innkalling til ordinær generalforsamling**

Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling i Helmers Hus Borettslag.

**Tidspunkt: Onsdag 19.04.2023 kl. 17:00**

**Sted: Fellesrommet**

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

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

Etter at generalforsamling er avsluttet konstituerer det nye styret seg.

Hilsen styret i  
Helmers Hus Borettslag

Regler for fullmakter:

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 Helmers Hus Borettslag onsdag 19.04.2023

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV LEIL. NR. ....

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

## **1. Konstituering**

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær**

**1.3 Valg av andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**

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

**1.5 Godkjenning av innkalling**

**1.6 Godkjenning av sakliste**

## **2. Årsmelding 2022**

Se eget vedlegg.

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

## **3. Årsregnskap og revisjonsberetning**

Se eget vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital.

## **4. Godtgjørelse til styret**

**Forslag til vedtak:** Styreleder honoreres med kr: 30.000  
2 Styremedlemmer honoreres med kr: 12.500  
2 Varamedlemmer honoreres med kr. 7.500

## **5. Valg til styret**

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

Styreleder, Christian Auby  
Styremedlem, Pål William Schmidt  
Styremedlem, Torstein Verås  
Varamedlem, Vetle Carlsson Dalene  
Varamedlem, Jarle Espeland

2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer er på valg.

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

**Forslag til vedtak:** Som styremedlem for to år foreslås:  
Som styremedlem for to år foreslås:

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

**Forslag til vedtak:** Som varamedlem for ett år foreslås:  
Som varamedlem for ett år foreslås:

### **5.3 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling**

**Forslag til vedtak:** Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling foreslås:

## **6. Energikartlegging**

Styret har mottatt endelig rapport fra Sweco, med energiberegninger, forslag til tiltak og nedbetalingstid for disse.  
Se eget vedlegg.

**Forslag til vedtak:**

- Tiltak på ventilasjon i fellesareal gjennomføres
- Tilbud på bytte av varmtvannsberedere med smartstyring og opsjon for varmepumpe hentes inn fra leverandører

Vårt vedtak må så deles med sameiene, da begge forslagene har delte kostnader med naboene våre.

# Årsmelding for Helmers Hus Borettslag for året 2022

## Informasjon om året 2022

Styret har i perioden bestått av  
Styreleder, Christian Auby, Vesterled 23 B  
Styremedlem, Pål William Schmidt, Vesterled 23 B  
Styremedlem, Torstein Verås, Vesterled 23 B  
Varamedlem, Vetle Carlsson Dalene, Vesterled 23 B  
Varamedlem, Jarle Espeland, Vesterled 23 A

Forretningsførrel: Arendal Boligbyggelag  
Revisjon: PWC

### Årsregnskap:

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 3 162 835,- i 2021 til kr 2 922 096,- i 2022.  
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 866 622,- som fremgår av note 1 til årsregnskapet.

Styret i Helmers Hus Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.



## Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>				
Inntekter felleskostnader		1 774 092	1 739 548	1 773 528
Inntekter a-konto strykm		0	26 909	0
Innbetalt avdrag IN ordning		2 998 268	2 999 735	1 305 000
Innbetalte rentekostnader		174 034	134 876	200 000
Andre driftsinntekter	2	293 715	314 054	330 532
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 240 109</b>	<b>5 215 122</b>	<b>3 609 060</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Lønnskostnader	3	269 090	242 114	236 370
Revisjonshonorar	4	10 250	10 100	11 500
ijrskontigent boligbyggelag		11 700	11 700	11 700
Forretningsfjrererhonorar bbl		120 756	117 810	120 755
Kommunale avgifter		523 191	518 986	540 000
TV og Internett		215 075	208 543	219 492
Forsikring		95 959	90 085	98 000
Vaktmestertjenester abbl		24 180	0	0
Vedlikehold	5	417 319	354 075	319 000
Elektrisk energi		297 422	299 400	243 600
Andre driftskostnader	6	152 711	49 367	60 143
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 137 653</b>	<b>1 902 181</b>	<b>1 860 560</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 102 456</b>	<b>3 312 941</b>	<b>1 748 500</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter		19 873	1 962	500
Rentekostnad		200 233	152 068	224 000
Avdrag		0	0	1 375 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>180 360</b>	<b>150 106</b>	<b>1 598 500</b>
<b>ijrsresultat</b>		<b>2 922 096</b>	<b>3 162 835</b>	<b>150 000</b>
Overfjrt opptjent egenkapital		2 922 096	3 162 835	0
<b>Sum disponert</b>		<b>2 922 096</b>	<b>3 162 835</b>	<b>0</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	73 849 059	73 849 059
Sum anleggsmidler		73 849 059	73 849 059
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	20 775
Andre fordringer		384 408	214 723
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		1 554 485	1 793 931
Sum omløpsmidler		1 938 892	2 029 429
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>75 787 952</b>	<b>75 878 488</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital			
Andelskapital	8	3 900	3 900
Opptjent egenkapital	9	26 122 731	23 200 635
Sum egenkapital		26 126 631	23 204 535
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	15 270 979	17 208 993
Nedbetalt IN beboere	10	18 878 071	20 003 900
Borettsinnskudd	11	14 440 000	14 440 000
Sum langsiktig gjeld		48 589 050	51 652 893
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	5 069
Leverandørgjeld		247 926	190 992
Skyldig off. avgifter		14 717	0
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pt l <sup>3</sup> nn, honorarer og feriepenger		22 702	28 735
Annen kortsiktig gjeld		786 926	796 264
Sum kortsiktig gjeld		1 072 271	1 021 060
Sum gjeld		49 661 320	52 673 953
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 787 952	75 878 488
Pantestillelser	12	48 589 050	51 652 893

Helmers Hus Borettslag

Grimstad, 19.03.2023

Christian Auby  
Styreleder

P<sup>3</sup> I William Schmidt  
Styremedlem

Torstein Ver<sup>3</sup> s  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

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

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

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

## Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler IB	1 008 369	914 432
B. Endring i disponible midler		
i retts resultat	2 922 096	3 162 835
Avdrag langsiktig gjeld	-1 388 085	-1 465 780
Innfrielse langsiktig gjeld	-549 929	-604 987
Endring i langsiktige poster	-1 125 830	-998 131
B. Periodens endringer disponible midler	-141 747	93 937
C. Disponible midler	866 622	1 008 369
Omløpsmidler	1 938 892	2 029 429
- Kortsiktig gjeld	1 072 271	1 021 060
Disponible midler	866 622	1 008 369

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3601 Leieinntekter p-plasser	7 440	7 440
3608 Annen innbetaling	0	39 145
3609 Andre inntekter	0	459
3613 Innbetalt for varmt vann forbruk	48 660	47 954
3616 Innbetalt for tv avgift	219 492	210 912
3695 Leieinntekter utleie av festlokale og hybler	18 123	8 144
Sum	293 715	314 054

### Note 3 - Lønnskostnader

	2022	2021
5101 Overtid	1 218	0
5120 Ekstrahjelp	144 483	125 210
5150 Opptjente feriepenger	19 896	15 025
5151 Feriepenger over 60 <sup>3</sup> r	0	1 966
5300 Styrehonorar	70 000	70 000
5400 Arbeidsgiveravgift	30 687	27 518
5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger	2 805	2 396
Sum	269 090	242 114

Borettslaget har ingen faste ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til<sup>3</sup> ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Revisjonshonorar

	2022	2021
6700 Revisjon	10 250	10 100
Sum	10 250	10 100

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 5 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 Forsikringskader	3 000	12 752
6601 Vedlikehold Bygg	122 576	92 227
6602 Vedlikehold Elektro	54 739	40 989
6603 Vedlikehold Rør	10 195	2 471
6604 Vedlikehold Utvendig	18 968	30 627
6605 Vedlikehold Heis	60 823	63 725
6606 Vedlikehold Garasjer	147 018	109 785
6650 Lovp <sup>3</sup> lagt HMS	0	1 500
Sum	417 319	354 075

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for<sup>3</sup> oppveie verdiforringelse av bygningen.

### Note 6 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6360 Renhold, sanitj rartikler	1 389	2 386
6390 Anticimex, Container	14 825	5 811
6619 Andre driftskostnader	28 108	20 492
6620 Snørydding	7 777	7 449
6621 Alarmkostnader	6 677	7 681
6720 Annen r <sup>3</sup> dgivning	90 213	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 463	5 288
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	260	260
Sum	152 711	49 367

## Note 7 - Tomt / bygninger

Kostpris 01.01	73 000 000
P <sup>3</sup> kostninger Ettermontering gesims	849 059
Bokført verdi 31.12	73 849 059

Styret mener at det utførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til <sup>3</sup> oppveie verdiforringelse av bygningen. Det er derfor ikke foretatt avskrivninger av bygg.

## Note 8 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 39 andeler - kr. 100,-.

## Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Annen egenkapital 01.01	23 200 635	20 037 800
Grunnkapital	3 900	3 900
i rets resultat	2 922 096	3 162 835
Sum egenkapital 31.12	26 126 631	23 204 535

## Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank ASA	Husbanken
Form <sup>3</sup> l:		Fellesgjeld
L <sup>3</sup> nenummer:	63118133414	105-01
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2020	2007
Rentesats:	4.25 %	1.732 %
Betingelser:	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.09.2033	01.02.2033
Opprinnelig l <sup>3</sup> nebelnp:	1 000 000	58 560 000
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	913 669	16 295 206
Avdrag i perioden:	65 575	1 872 439
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	848 094	14 422 767
Andelssaldo 01.01:	0	20 004 019
Innbetalt IN i perioden:	0	549 929
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	1 675 759
Andelssaldo 31.12:	0	18 878 189
Sum pantegjeld for l <sup>3</sup> n:	848 094	33 300 956

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 105-01	1	1 137 328	1 137 328
	1	1 000 848	1 000 848
	1	905 313	905 313
	1	904 486	904 486
	1	875 742	875 742
	1	824 563	824 563
	1	768 834	768 834
	1	729 134	729 134
	1	710 830	710 830
	1	700 594	700 594
	1	677 847	677 847
	1	620 981	620 981
	1	573 213	573 213
	1	536 819	536 819
	1	504 974	504 974
	1	486 776	486 776
	1	477 678	477 678
	1	459 480	459 480
	1	450 382	450 382
	1	318 452	318 452
	1	216 092	216 092
	1	189 698	189 698
	1	159 226	159 226
	1	154 677	154 677
	1	38 802	38 802
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 63118133414	8	30 562	244 496
	17	22 921	389 657
	14	15 281	213 934



---

## Pantegjeld

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet fjeres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN  s sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets  s negiver har tinglyst på eiendommen. Intrederetten har priorit et etter felles s net med det til enhver tid gjenstående beløpet av felles s net.

---

### Note 11 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 12 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 48 589 050,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi p<sup>3</sup> kr 73 849 059,-.

## Resultat og balanse med noter for Helmers Hus Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Helmers Hus Borettslag**

Styreleder	Christian Auby (sign.)	30.03.2023
Styremedlem	Torstein Verås (sign.)	30.03.2023
Styremedlem	Pål William Schmidt (sign.)	13.03.2023



Til generalforsamlingen i Helmers Hus Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Helmers Hus Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Arendal, 19. mars 2023

**PricewaterhouseCoopers AS**

**Lars Ole Lindal**

Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## Revisjonsberetning

---

### Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Lindal, Lars Ole	BANKID	2023-03-21 18:41



**This document package contains:**

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



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

## Energikartlegging

Styret har mottatt endelig rapport fra Sweco, med energiberegninger, forslag til tiltak og nedbetalingstid for disse. Kostnadene er estimater. Oppsummering av tiltakene vises i følgende tabell:

Tiltak	Invest.-kostnad	Lav energipris 80 øre/kWh		Middels energipris 100 øre/kWh		Høy energipris 150 øre/kWh		Energi-red.
		Nåverdi	Tilbakebet.tid	Nåverdi	Tilbakebet.tid	Nåverdi	Tilbakebet.tid	
Ventilasjon fellesareal kjeller, tiltak 1+2 <sup>1)</sup>	32 000	141 100	2,2	184 400	1,7	292 500	1,1	4,6%
Ventilasjon fellesareal kjeller, tiltak 2	15 000	139 000	1,1	177 600	0,9	274 900	0,6	4,1%
Ventilasjon fellesareal kjeller, tiltak 1	25 000	95 100	2,5	125 100	2,0	200 200	1,3	3,2%
Varmepumpe tappevann, væske-vann med energibrønn	1 436 000	- 69 300	33,1	272 400	22,2	1 126 600	12,5	23,2%
Solcelleanlegg tak	515 000	- 104 500	39,1	-1 850	25,2	254 700	13,8	7,7%
Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat boenheter	2 340 000	- 1 645 000	N/A	- 1 471 000	N/A	- 1 037 000	95,3	15,0%
Balansert ventilasjon med romenhet	858 000	- 815 000	N/A	- 804 000	N/A	- 777 000	N/A	0,9%

<sup>1)</sup> I dette tiltaket har vi sett på å gjennomføre tiltak 1 og 2 som ett felles tiltak, da det anbefales at tiltak 1 og 2 utføres samtidig.

## Ventilasjon fellesareal

Dette tiltaket innebærer økt bruk av automasjon for styring av ventilasjonen. Kostnaden dekker arbeid og eventuelle oppgraderinger. Kostnadene sammenlignet med innsparingene gjør det innlysende at dette tiltaket bør gjennomføres. Merk at kostnaden og/eller innsparingen kan være lavere enn beskrevet i rapporten da vi allerede har noe styring på anlegget.

## Varmepumpe tappevann

Dette tiltaket har noen utfordringer med grunnforhold og plassbegrensninger, men disse må vurderes av leverandør før vi vet hva som faktisk er mulig hos oss. Tiltaket som beskrevet i rapporten har gått ut ifra en løsning med CO<sub>2</sub>-varmepumpe.

Det som er klart, er at varmtvannsberederne våre uansett må byttes da de er over anbefalt levetid på 15 år. Vi har allerede fjernet én defekt bereder. Det vil derfor være naturlig å se på smartstyring og mulighet for varmepumpe i samme runde, da mye av arbeidet uansett må gjøres.

Varmtvann står også for en stor del av oppvarmingen hos oss, da varmtvannet går i sirkulasjon i bygget.

### Balansert ventilasjon

Til å være et bygg fra 2007 har vi en særdeles dårlig ventilasjonsløsning i leilighetene våre. Styret ønsket dermed et estimat på hva det ville koste å oppgradere til moderne ventilasjon. Som dere ser i tabellen så er dette særdeles kostbare tiltak som ikke spares inn på rimelig tid.

Styret anser dermed dette som et lite aktuelt tiltak å gjennomføre for alle, men at det kanskje kan være aktuelt for enkelte beboere å oppgradere individuelt hvis de ønsker. Ytterligere informasjon om dette vil bli sendt ut til beboere senere i år.

### Solcelleanlegg tak

Selv om vi i utgangspunktet er godt plassert for solceller, så er det stor usikkerhet i dagens marked grunnet høye priser og lang leveringstid. Solcellene er også minst effektive på vinteren, da strømmen er dyrest. Styret har valgt å ikke foreslå solceller slik markedet er i dag, men at dette vurderes på nytt igjen om noen år. Det henger også sammen med at vi uansett må gjøre tiltak på varmtvannsberederne.

### Forslag til vedtak

- Tiltak på ventilasjon i fellesareal gjennomføres
- Tilbud på bytte av varmtvannsberedere med smartstyring og opsjon for varmepumpe hentes inn fra leverandører

Vårt vedtak må så deles med sameiene, da begge forslagene har delte kostnader med naboene våre.



## **VEDTEKTER**

for Helmer Hus Borettslag, org.nr. 888 409 432 tilknyttet Arendal Boligbyggelag vedtatt på ordinær generalforsamling 12.august 2006. **Sist endret 06.03.2017.**

### **1-1 Formål**

Helmers Hus 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 Grimstad 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. Utbygger skal dog, uten å være andelseier i boligbyggelaget, eie usolgte leiligheter.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 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 kommunen og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) 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 4-2.

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om 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 at 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 en andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Den med lengst ansiennitet i borettslaget har fortrinnsrett.
- (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 livsarvinger, 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 husstandsfellesskapslovens § 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 § 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 opplysninger 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) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

## **4. Borettslag og bruksoverlating**

### **4 - 1 Borettslaget**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealene 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 nødvendig 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 brukerne av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### **4 - 2 Bruksoverlating**

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir sakelig 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 vedlikeholdsplikter**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt 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 rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikter omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikter**

- (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 § 5-18.

### **5-3 Dersom laget har eget garasjeanlegg – vedlikehold og fellesutgifter**

- (1) Utgifter vedrørende garasjeanlegget fordeles likt på eierne av garasjeplassene. Til dekning av disse utgifter, vil det bli innkrevd et månedlig akontobeløp.

### **5-4 Vedlikehold av tiltak som bare gjelder noen av andelene**

- (1) Vedlikehold av tiltak utenom leiligheten, som bare gjelder noen av andelene bæres av eieren(e) av de berørte andeler.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse.**

### **6-1 Mislighold**

Andelseiers 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 borettslagslovens § 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantsikkerhet**

### **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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr.100.

### **7-2 Borettslagets pantsikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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 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 som:
  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, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
  3. salg eller kjøp av fast eiendom,
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

- (1) To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.
- (2) Styret kan gi prokura.

## **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 møte og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I Innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andeieier 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) Stemmelijkheid avgjøres ved loddrekning.

## **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 fremtredende 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 §§ 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 § 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.

# Helmers Hus Borettslag

## Velkommen til ordinær generalforsamling

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

Tidspunkt: Onsdag 24.04.2024 kl. 19:00  
Sted: Fellesrommet

Hilsen styret i  
Helmers Hus Borettslag.



## 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 Helmers Hus Borettslag onsdag 24.04.2024

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV LEIL. NR. ....

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder



## **1. Konstituering**

### **1.1 Valg av møteleder**

**Forslag til vedtak:** Forslag til møteleder: Boligbyggelaget sin representant

### **1.2 Valg av sekretær**

**Forslag til vedtak:** Forslag til sekretær: Boligbygget sin representant

### **1.3 Valg av protokollvitne**

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

### **1.5 Godkjenning av innkalling**

### **1.6 Godkjenning av sakliste**

## **2. Årsmelding 2023**

Se eget vedlegg.

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

## **3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning**

Se eget vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital.

## **4. Godtgjørelse til styret**

**Forslag til vedtak:** Styreleder honoreres med kr: 30.000  
2 Styremedlemmer honoreres med kr: 12.500  
1 Varamedlemmer honoreres med kr. 7.500

## **5. Valg til styret**

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

Styreleder, Christian Auby  
Styremedlem, Pål William Schmidt  
Styremedlem, Torstein Verås  
Varamedlem, Anne K. A. Johansen

Christian Auby og Anne K. A. Johansen er på valg.

Valgkomitéen har bestått av Christian Auby og Aud K.Blix Staaland.

### **5.1 Valg av styreleder for to år**

**Forslag til vedtak:** Som styreleder for to år foreslås: Christian Auby

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

**Forslag til vedtak:** Som varamedlem for ett år foreslås: Anne Karine Austenaa  
Johansen

### **5.3 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling**

**Forslag til vedtak:** Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling  
foreslås:

# Årsmelding for Helmers Hus Borettslag for året 2023

## Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av  
Styreleder, Christian Auby, VESTERLED 23 B  
Styremedlem, Pål William Schmidt, VESTERLED 23 B  
Styremedlem, Torstein Verås, Vesterled 23 B  
Varamedlem, Anne K. A. Johansen, Vesterled 23 A

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag  
Revisjon: PWC

### Årsregnskap:

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 2 922 096,- i 2022 til kr 2 862 830,- i 2023  
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 892 284,- som fremgår av note 1 til årsregnskapet.

Styret i Helmers Hus Borettslag

Styrets arbeid i perioden:

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>				
Inntekter felleskostnader		1 774 092	1 774 092	1 773 528
Innbetalt avdrag IN ordning		2 776 527	2 998 268	1 265 000
Innbetalte rentekostnader		419 305	174 034	350 000
Andre driftsinntekter	2	441 694	293 715	344 572
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 411 617</b>	<b>5 240 109</b>	<b>3 733 100</b>
<b>Drifts kostnader</b>				
Lønnskostnader	3	268 937	269 090	248 099
Revisjonshonorar	4	11 000	10 250	11 500
i rskontigent boligbyggelag		11 700	11 700	11 700
Forretningsfjrrerhonorar bbl		127 755	120 756	127 755
Kommunale avgifter		573 613	523 191	560 000
TV og Internett		240 649	215 075	233 532
Forsikring		140 529	95 959	170 000
Vaktmestertjenester abbl		0	24 180	0
Vedlikehold	5	252 684	417 319	284 000
Elektrisk energi		296 543	297 422	313 600
Andre driftskostnader	6	201 659	152 711	80 914
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 125 068</b>	<b>2 137 653</b>	<b>2 041 100</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 286 549</b>	<b>3 102 456</b>	<b>1 692 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter		38 339	19 873	30 000
Rentekostnad		462 058	200 233	392 000
Avdrag		0	0	1 330 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>423 719</b>	<b>180 360</b>	<b>1 692 000</b>
<b>i rsresultat</b>		<b>2 862 830</b>	<b>2 922 096</b>	<b>0</b>
<b>Overført opptjent egenkapital</b>		<b>2 862 830</b>	<b>2 922 096</b>	<b>0</b>
<b>Sum disponert</b>		<b>2 862 830</b>	<b>2 922 096</b>	<b>0</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	73 849 059	73 849 059
Sum anleggsmidler		73 849 059	73 849 059
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		310 443	384 408
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		1 604 160	1 554 485
Sum omløpsmidler		1 914 604	1 938 892
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>75 763 663</b>	<b>75 787 952</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital			
Andelskapital	8	3 900	3 900
Opptjent egenkapital	9	28 985 561	26 122 731
Sum egenkapital		28 989 461	26 126 631
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	14 007 814	15 270 979
Nedbetalt IN beboere	10	17 304 068	18 878 071
Borettsinnskudd	11	14 440 000	14 440 000
Sum langsiktig gjeld		45 751 882	48 589 050
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 369	0
Leverandørgjeld		94 698	247 926
Skyldig off. avgifter		8 797	14 717
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pt l <sup>3</sup> nn, honorarer og feriepenger		23 836	22 702
Annen kortsiktig gjeld		884 620	786 926
Sum kortsiktig gjeld		1 022 320	1 072 271
Sum gjeld		46 774 202	49 661 320
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 763 663	75 787 952
Pantestillelser	12	45 751 882	48 589 050

Helmers Hus Borettslag

Grimstad, 25.03.2024

Christian Auby  
Styreleder

P<sup>3</sup> | William Schmidt  
Styremedlem

Torstein Ver<sup>3</sup>s  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

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

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

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

## Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	866 622	1 008 369
B. Endring i disponible midler		
i retts resultat	2 862 830	2 922 096
Avdrag langsiktig gjeld	-1 263 165	-1 388 085
Innfrielse langsiktig gjeld	0	-549 929
Endring i langsiktige poster	-1 574 003	-1 125 830
B. Periodens endringer disponible midler	25 662	-141 747
C. Disponible midler	892 284	866 622
Omløpsmidler	1 914 604	1 938 892
- Kortsiktig gjeld	1 022 320	1 072 271
Disponible midler	892 284	866 622

## Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3601 Leieinntekter p-plasser	7 440	7 440
3609 Andre inntekter	124 960	0
3613 Innbetalt for varmt vann forbruk	58 092	48 660
3616 Innbetalt for tv avgift	234 546	219 492
3695 Leieinntekter utleie av festlokale og hybler	16 656	18 123
Sum	441 694	293 715

Konto 3609: Fra E nova



### Note 3 - Lønnskostnader

	2023	2022
5101 Overtid	0	1 218
5120 Ekstrahjelp	152 314	144 483
5150 Opptjente feriepenger	20 890	19 896
5300 Styrehonorar	62 500	70 000
5400 Arbeidsgiveravgift	30 288	30 687
5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger	2 945	2 805
Sum	268 937	269 090

Borettslaget har ingen faste ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til<sup>3</sup> ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 Revisjon	11 000	10 250
Sum	11 000	10 250

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 Forsikringsskader	0	3 000
6601 Vedlikehold Bygg	138 856	122 576
6602 Vedlikehold Elektro	46 718	54 739
6603 Vedlikehold Rør	3 476	10 195
6604 Vedlikehold Utvendig	-20 601	18 968
6605 Vedlikehold Heis	84 234	60 823
6606 Vedlikehold Garasjer	0	147 018
Sum	252 684	417 319

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for<sup>3</sup> oppveie verdiforringelse av bygningen.

### Note 6 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6360 Renhold, sanitj rartikler	1 131	1 389
6390 Anticimex, Container	5 942	14 825
6619 Andre driftskostnader	12 141	28 108
6620 Snørydding	12 009	7 777
6621 Alarmkostnader	11 731	6 677
6720 Annen r³dgivning	154 956	90 213
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 489	3 463
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	260	260
Sum	201 659	152 711

## Note 7 - Tomt / bygninger

Kostpris 01.01	73 000 000
P <sup>3</sup> kostninger E ttermontering gesims	849 059
Bokført verdi 31.12	73 849 059

Styret mener at det utførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til <sup>3</sup> oppveie verdiforringelse av bygningen. Det er derfor ikke foretatt avskrivninger av bygg.

## Note 8 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 39 andeler kr. 100,-.

## Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	26 122 731	23 200 635
Grunnkapital	3 900	3 900
i rets resultat	2 862 830	2 922 096
Sum egenkapital 31.12	28 989 461	26 126 631

## Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank ASA	Husbanken
Form <sup>3</sup> l:		Fellesgjeld
L <sup>3</sup> nenummer:	63118133414	105-01
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2020	2007
Rentesats:	6.00 %	3.873 %
Betingelser:	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.09.2033	01.02.2033
Opprinnelig l <sup>3</sup> nebeln <sup>3</sup> :	1 000 000	58 560 000
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	848 094	14 422 767
Avdrag i perioden:	60 641	1 202 524
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	787 453	13 220 243
Andelssaldo 01.01:	0	18 878 189
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	1 574 003
Andelssaldo 31.12:	0	17 304 187
Sum pantegjeld for l <sup>3</sup> n:	787 453	30 524 429

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 105-01	1	1 042 501	1 042 501
	1	917 401	917 401
	1	829 831	829 831
	1	829 073	829 073
	1	802 726	802 726
	1	755 813	755 813
	1	704 731	704 731
	1	668 341	668 341
	1	651 563	651 563
	1	642 181	642 181
	1	621 331	621 331
	1	569 206	569 206
	1	525 421	525 421
	1	492 060	492 060
	1	462 870	462 870
	1	446 190	446 190
	1	437 850	437 850
	1	421 170	421 170
	1	412 830	412 830
	1	291 900	291 900
	1	198 075	198 075
	1	173 882	173 882
	1	145 950	145 950
	1	141 780	141 780
	1	35 566	35 566
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 63118133414	8	28 377	227 016
	17	21 283	361 811

Pantegjeld

14

14 188

198 632

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette prinsippet innebærer at ekstrainbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet fr res som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN   sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets   negiver har tinglyst på eiendommen. Intrederetten har priorit t etter felles  net med det til enhver tid gjenstående beløpet av felles  net.

---

### Note 11 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 12 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 45 751 882,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi p<sup>3</sup> kr 73 849 059,-.

## Resultat og balanse med noter for Helmers Hus Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Helmers Hus Borettslag**

Styreleder	Christian Auby (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Torstein Verås (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Pål William Schmidt (sign.)	27.03.2024



Til generalforsamlingen i Helmers Hus Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Helmers Hus Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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

Arendal, 25. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Lars Ole Lindal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Revisjonsberetning

---

### Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Lindal, Lars Ole	BANKID	2024-03-26 16:02



**This document package contains:**

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



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



## Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 31.05.2024

### Opplysninger til eiendomsmeidler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Grimstad kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4202 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 1881

**Adresse:** Vesterled 23A, 4879 GRIMSTAD

**Referanse:** 21240090

<b>Vann</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
<b>Avløp</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
<b>Vei</b>	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

#### Kommentar

Borettslaget har en e-skatt på kr. 16 467,00 pr. mnd.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

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

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

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



# GRIMSTAD KOMMUNE

Teknisk sektor  
Forvaltningstjenesten

Arkivnr.
Saksnr. 04/2161
Bok.nr. 187

## FERDIGATTEST

utstedes på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII.gitt i medhold av Plan og Bygningslovens av 14.06.85 nr.77, PBL § 99.

<b>Ansvarlig søker:</b> Agderplan A/S Erik v/Svein Jakobsen Storgaten 2 C 4876 GRIMSTAD	<b>Tiltakshaver:</b> Perla AS Pb.311 4892 Grimstad
--	---

### Ferdigattest er gitt for:

<b>Eiendommen/byggested:</b> Vesterled 23	<b>Gnr.</b> 200	<b>Bnr.</b> 1495	
<b>Søknadsdato:</b>	<b>Arbeidets art:</b> Nyanlegg	<b>Tiltakets art:</b> Vente/forbikjøringsfil	
<b>Behandling:</b> Bygningsmyndigheten	<b>Vedtaksdato:</b> 12.06.2009 m.fl.	<b>Saksnr:</b> 288/09 m.fl.	

Bygningen eller del av denne må ikke tas i bruk til annet formål en det tillatelsen forutsetter, da bruksendring krever særskilt godkjennelse. jfr.§93


Den fremlagte dokumentasjon, **mottatt 26.11.2009 fra Agderplan AS** bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Grimstad, 15.12.09	Stempel/underskrift: 
--------------------	--

### Vedlegg til Agderplan AS:

Original Bankgaranti nr. 11862 utstedt av Sparebanken Sør pålydende kr. 240.000



M 1 K E 4 / 37024636   
200/1889, 200/1495, 200/1881 2007

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Bankgiro:	Org.nr.
Serviceboks 503	Arendalsveien 23	37 25 03 00	37 04 49 55	2840 20 00017	864964702
4898 Grimstad	www.grimstad.kommune.no		E-post:oss@grimstad.kommune.no		







# Tegnforklaring - Ledningskart

## Eiendomsgrenser

### noyaktighet

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

## Vann og avløp

-  Vannledning
-  Avløp fellesledning
-  Avløp spillvannsledning
-  Overvannsledning
-  Kum
-  Planlagte vann- og avløpsanlegg

## Tegnforklaring - Grunnkart

### Eiendomsgrenser

#### noyaktighet

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

## Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-200/1881/0

Bruksnavn		Beregnet areal	961.4
Etablert dato	18.12.2007	Historisk oppgitt areal	2 882.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

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

### Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
HELMERS HUS BORETTSLAG	888409432	H - Hjemmelshaver		Malmbyggen	1/1

### Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	18.12.2007		M 9083	

### Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.01.1000	961.4	

### Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
8737770	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest

### Bygning 8737770: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	8 013.0
Antall boenheter	39	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	8 013.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input checked="" type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		20.02.2009
TE - Tilbygg opprettet som egen bygning	02.02.2024	02.02.2024
DO - Data fra bygningsendring overført	02.02.2024	02.02.2024
DO - Data fra bygningsendring overført	02.02.2024	02.02.2024
DO - Data fra bygningsendring overført	02.02.2024	02.02.2024
EB - Endre bygningsdata	05.02.2024	05.02.2024
FA - Ferdigattest	27.09.2012	28.09.2012
EB - Endre bygningsdata	22.11.2021	22.11.2021

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	5	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	39.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	70.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	66.0	3	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	72.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	63.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0105	90.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0106	65.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0107	43.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0108	38.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	39.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	70.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	66.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	92.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	63.0	3	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0205	90.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0206	65.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0207	43.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0208	38.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	92.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	39.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	70.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	66.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	63.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0305	90.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0306	65.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0307	43.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0308	38.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	89.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	62.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	91.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0404	65.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0405	43.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0406	38.0	2	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	6	1 030.0	0.0	1 030.0	0.0
H01	11	1 628.0	0.0	1 628.0	0.0
H02	11	1 664.0	0.0	1 664.0	0.0
H03	11	1 400.0	0.0	1 400.0	0.0
U01	0	2 291.0	0.0	2 291.0	2 291.0

### Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
8737770-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	02.02.2024

### Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
K01	0	92.0	0.0	92.0	0.0	0.0	0.0

### Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	20.11.1985	20.11.1985
IG - Igangsettingstillatelse	20.01.1987	20.01.1987



**Bygningsendringer**

TB - Tatt i bruk	02.11.1987	02.11.1987
TB - Tatt i bruk	02.11.1987	02.02.2024
EB - Endre bygningsdata	02.02.2024	02.02.2024

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
8737770-2	P - Påbygg	TB - Tatt i bruk	02.02.2024

**Arealendringer**

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	55.0	0.0	55.0	0.0	0.0	0.0

**Stuser for bygningsendring**

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	26.09.2001	11.10.2001
IG - Igangsettingstillatelse	30.11.2001	11.12.2001
TB - Tatt i bruk	30.12.2001	09.01.2002
TB - Tatt i bruk	30.12.2001	02.02.2024
EB - Endre bygningsdata	02.02.2024	02.02.2024

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
8737770-3	P - Påbygg	TB - Tatt i bruk	02.02.2024

**Arealendringer**

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	11	682.0	0.0	682.0	0.0	0.0	0.0
H02	8	662.0	0.0	662.0	0.0	0.0	0.0
H03	11	681.0	0.0	681.0	0.0	0.0	0.0
H04	6	388.0	0.0	388.0	0.0	0.0	0.0

**Stuser for bygningsendring**

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	08.03.2007	29.11.2007
IG - Igangsettingstillatelse	15.03.2007	29.11.2007
TB - Tatt i bruk	06.02.2008	27.06.2008
TB - Tatt i bruk	06.02.2008	02.02.2024
EB - Endre bygningsdata	02.02.2024	02.02.2024

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
8737770-5	P - Påbygg	IG - Igangsettingstillatelse	01.07.2020

## Bygningsendringer

### Stater for bygningsending

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	30.06.2020	01.07.2020

## Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Vesterled	23A		4879 GRIMSTAD
Vesterled	23B		4879 GRIMSTAD

# Bebyggelsesplan for Grømbukt i Grimstad kommune, delfelt B1

## Bestemmelser

Dato: 10.10.07, ~~rev. 08.05.09~~ ~~rev. 11.11.09~~ rev. 09.12.09. Stadfestet hos Fylkesmannen i Aust – Agder 14.09.2010.

Disse bestemmelsene skal utfylle gjeldende reguleringsplan med bestemmelser: Forslag til endret reguleringsplan for Grømbukt alternativ B dat.15.02.05 rev.30.10.06

### § 1 Bebyggelsesplanens innhold

- I BYGGEOMRÅDER
  - a) Boligområder ( Hus A-D)
- II OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER ( T1)
  - a) Kjøreveg
- III FRIOMRÅDER
  - a) Friområde ( F1)
- IV SPESIALOMRÅDER
  - a) Frisiktsone ved veg
- V FELLESOMRÅDER
  - a) Felles avkjørsel ( F2)
  - b) Felles gangareal/ atkomst ( F3 – F4)
  - c) Felles parkeringsplass ( F5 – F7)
  - d) Felles leke- og aktivitetsareal ( F8 – F9)
  - e) Felles grøntanlegg ( F10 – F13)
  - f) Annet fellesareal, avfallsbeholdere ( F14)

### § 2 Fellesbestemmelser

#### § 2.1 Krav til uteoppholdsareal

- a) For hver boenhet skal det avsettes min. 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. Fellesområder, balkonger og takterrasser medregnes.

#### § 2.2 Universell utforming

- a) All bebyggelse og tilhørende utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming.
  - b) For utearealer skal krav til stigningsforhold, trinnfri adkomst og tilrettelegging for synshemmede/blinde ved bruk av kontrastfarger og variasjon i overflate ivaretas. Arealer for lek og opphold skal fungere som et fullverdig leke- og rekreasjonsområde for alle beboergrupper, inkludert funksjonshemmede barn og voksne. Det skal legges vekt på at apparater og anlegg i området skal kunne benyttes av så mange som mulig.

### § 2.3 Offentlig sti

Offentlig sti avmerket på plankartet skal holdes åpen og tilgjengelig for fri ferdsel for allmennheten. Denne retten skal tinglyses.

### § 2.4 Parkering

Det skal etableres parkeringsplasser ihht Grimstad Kommunes vedtekter til PBL`s §69, nr. 3 og 4. Det opparbeides totalt ca. 100 p-plasser, fordelt på 24 plasser på terreng og 76 plasser i parkeringsanlegg under terreng.

### § 2.5 Utbyggingsavtale

Avtale skal inngås mellom Grimstad Kommune som grunneier av friområdet sør og vest for planområdet, og Perla as som utbygger. Avtalen skal vedlegges bebyggelsesplanen og skal i det minste inneholde følgende:

- a) Samtykke fra Grimstad Kommune som grunneier om at avstanden til nabogrense i henhold til §70 i PBL fravikes, mot at det etableres kompensierende anlegg for offentligheten på friområdet i syd, Grømbukt. Innhold og kvalitet for kompensierende anlegg må inngå i avtalen.
- b) Retningslinjer som sørger for at Grimstad Kommune ikke får noen utgifter i forbindelse med etablering og overtagelse av kompensierende anlegg på friområdet i syd.
- c) Vilkår for oppkjøp av deler av kommunalt friområde i vest.

### § 2.6 Utnyttelse

Maks. tillatt % BYA: 43 innenfor hele planområdet. Balkonger og parkering på terreng medregnes.

## **§ 3 Byggeområder (pbl §25, 1. ledd nr. 1)**

### § 3.1 Plankrav

- a) Utkraging/ balkonger kan bygges inntil 1.2 meter utenfor veggiv fra 2,7 meter over terreng.
- b) Element som er markert med F på bebyggelsesplanen kan flyttes langs den fasaden de er plassert. Dette gjelder karnapp på hus B og C. Element må plasseres slik at det i minst mulig grad reduserer utsiktsforholdene for annen bebyggelse.
- c) Hus B og C tillates oppført innenfor byggeområdet, og med min. 0,8 m fra tomtegrensen mot friområdet i syd.

### § 3.2 Utnyttelse

- a) Det skal oppføres leiligheter i blokk.
- b) Innenfor bebyggelsesplanen tillates maksimalt 90 boenheter.

### § 3.3 Høyder

Bebyggelsens høyder er vist på plankartet.

### § 3.4 Terrengtilpasning

- a) Ved rammesøknad skal det legges frem situasjonssnitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og terreng
- b) Ved fallende terreng skal fasade-materiale tilpasses terreng.

- c) Det skal etableres gjerde med min. høyde 0,9m og beplantning i tomtegrensen syd for hus B og C.

## **§ 4 Offentlige trafikkområder (pbl §25, 1. ledd nr. 4)**

§ 4.1 Avkjørsel  
Plankart reg. gjelder

## **§ 5 Fellesområder (pbl §25, 1. ledd nr. 7)**

§ 5.1 Felles avkjørsel, felt F2

Felles avkjørsel for felt B1, hus A – D og naboeiendommen i øst, felt B3.

§ 5.2 Felles gangareal, felt F3 og F4

- a) Felles gangareal for hus A – D skal dimensjoneres for personbiltrafikk. Kjøring tillates kun for sykebiler og varelevering.
- b) Offentlig sti for allmennheten tillates på deler av F3.

§ 5.3 Felles leke- og aktivitetsareal, felt F8 og F9

- a) Felt F8 er felles lekeplass for hus A-D, og skal opparbeides som lekeplass for mindre barn og skjermes med hekk mot parkering på felt F6.
- b) Felt F9 er gruppelekeplass og oppholdsareal for hus A-D, og skal utrustes med vannspeil, forskjellige lekeapparater og sittegrupper.

§ 5.4 Felles grøntanlegg, felt F10 – F13

Felles grøntanlegg for uteopphold for hus A – D.

§ 5.5 Annet fellesanlegg, avfallsbeholdere, felt F14

Stasjon for avfallshåndtering for hus A-D tillates inngjerdet mellom felles parkeringsplass og støyskjerm og overbygget med et lett skjermtak.

## **§ 6 Rekkefølgebestemmelser**

Ref. reg. best. § 8

- a) Byggeområdene skal fortrinnsvis bygges ut i følgende rekkefølge: HUS D, HUS C og B.
- b) Avkjørsel T1, felles trafikkareal F2, felles leke- og aktivitetsareal F 8 og felles grøntanlegg F10-11, må være anlagt før igangsettingstillatelse for HUS D gis.
- c) Felles gangareal F4 og felles leke- og aktivitetsareal F9 skal være anlagt før det gis brukstillatelse/ ferdigattest for HUS B.
- d) Felles gangareal F3, felles grøntanlegg F 13 og felles leke- og aktivitetsareal F9 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse/ ferdigattest for HUS C.

- e) Før igangsetting av tiltak skal det foreligge godkjent utomhusplan som viser hvordan ubebygde fellesarealer skal opparbeides.
- f) Før det gis brukstillatelse/ ferdigattest skal offentlig sti avmerket på plankartet, opparbeides sammenhengende mellom Vesterled og friområdet i Grønbukt på en slik måte at den kan benyttes uavhengig av funksjonsnivå.
- g) Før det gis brukstillatelse/ ferdigattest skal offentlig anlegg i kommunens friområde i Grønbukt opparbeides i henhold til utbyggingsavtale med kommunen.
- h) Før det gis igangsettingstillatelse til bygging etter planen skal parkeringsdekning være godkjent av kommunen jf bestemmelsenes § 2.4.
- i) Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det være inngått utbyggingstillatelse jf bestemmelsenes § 2.5.

## Tegnforklaring -

# Kommuneplan

### KpJuridiskLinje

#### KPJURLINJE

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

### KpHensynssoneOmrade

#### presentasjon

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

### KpArealformalOmrade

#### KAO\_Presentasjon

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

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





# Kommunedelplan

Adresse: Vesterled 23A, 4879 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/1881/0/0

Planident:  
Ikrafttredelsesdato:  
Plannavn:



Grimstad  
kommune

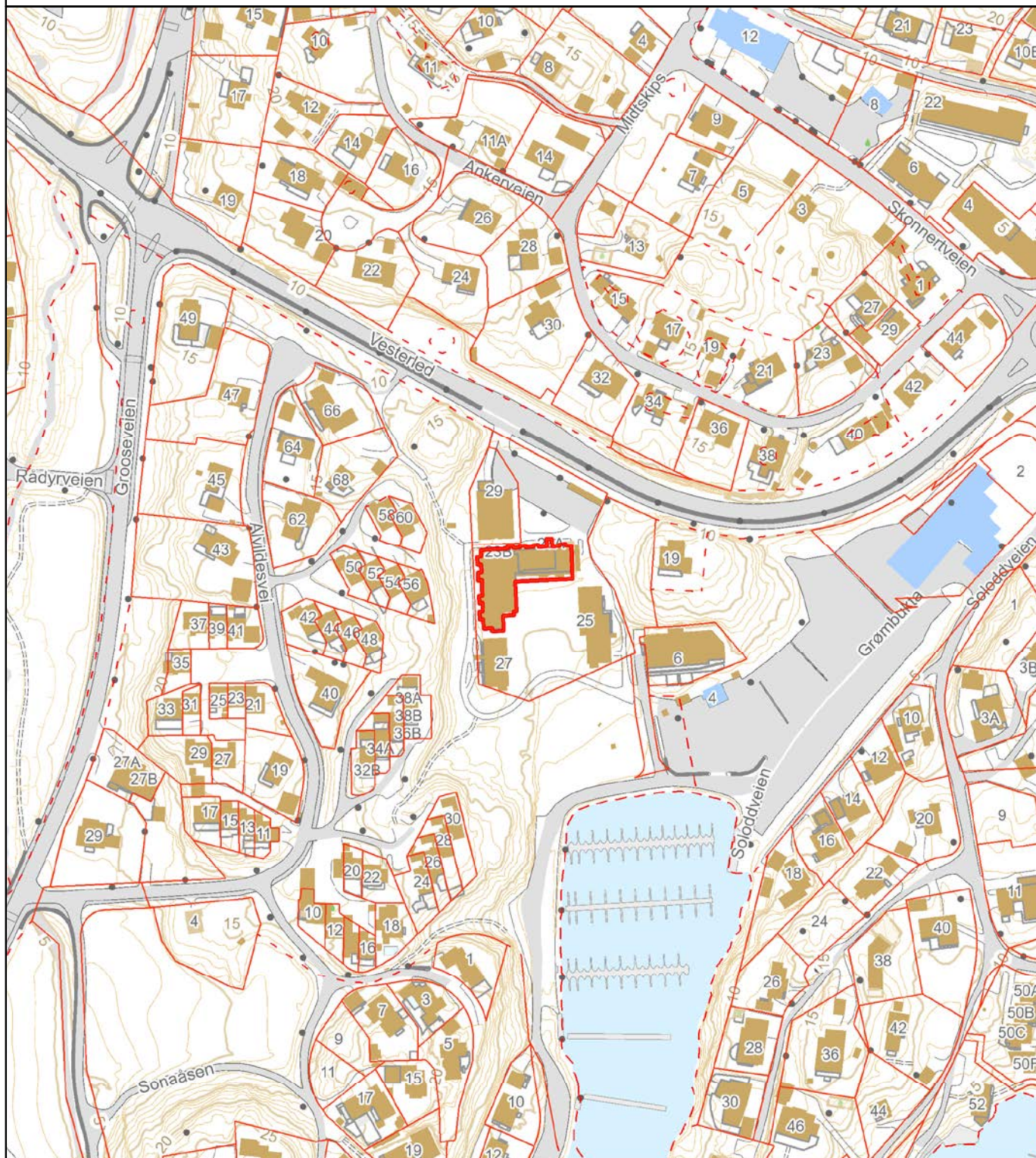
N

Målestokk: 1:2,500  
Dato: 2024-05-29



Formål:

Hensynssone:



# Reguleringsplan

Adresse: Vesterled 23A, 4879 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 200/1881/0/0

Planident: 187

Ikrafttredelsesdato: 30.10.2007

Plannavn: Grømbukt, B1

Formål: 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

Hensynssone: RpDetaljeringsone



Grimstad  
kommune

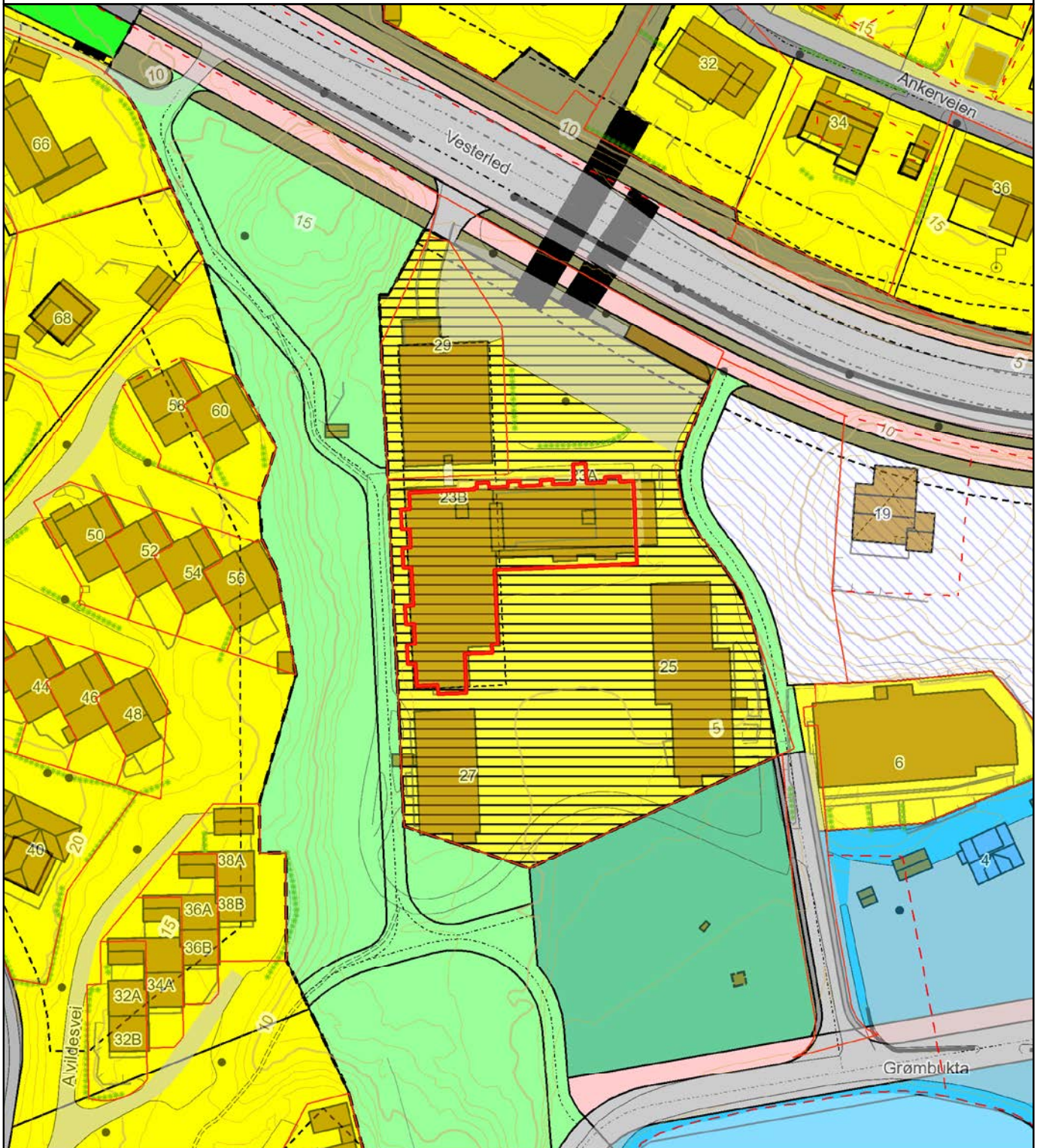
N

Målestokk:

1:1,000

Dato:

2024-05-29



# Tegnforklaring - Reguleringsplan

-----	Regulert høydelinje
- . - .	Reguleringsplan hensynssonegrense
——	1203 - Regulert tomtegrense
-----	1211 - Byggegrense
——	1213 - Planlagt bebyggelse
——	1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-----	1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-----	1221 - Regulert senterlinje
-----	1224 - Regulert kjørebane
■	1259 - Måle- og avstandslinje
——	Reguleringsplan formålsgrense
- - -	Reguleringsplanomriss
====	RpDetaljeringSone
■	Områder for boliger m/tilhørende anlegg
■	Kjørevei
■	FRIOMRÅDER
▨	Felles lekeareal for barn
■	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
■	1610 - Lekeplass
▨	1802 - Bolig, forretning, kontor
■	2011 - Kjøreveg
■	2012 - Gate med fortau
■	2016 - Gangveg, -areal, gågate
■	2017 - Sykkelveg, -felt
■	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
■	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
■	2082 - Parkeringsplasser
■	3031 - Turvei
■	3040 - Friområde
■	6230 - Småbåthavn
□	3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning



# Matrikkelkart



Grimstad  
kommune

Adresse: Vesterled 23A, 4879 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/1881/0/0

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 961 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-05-29

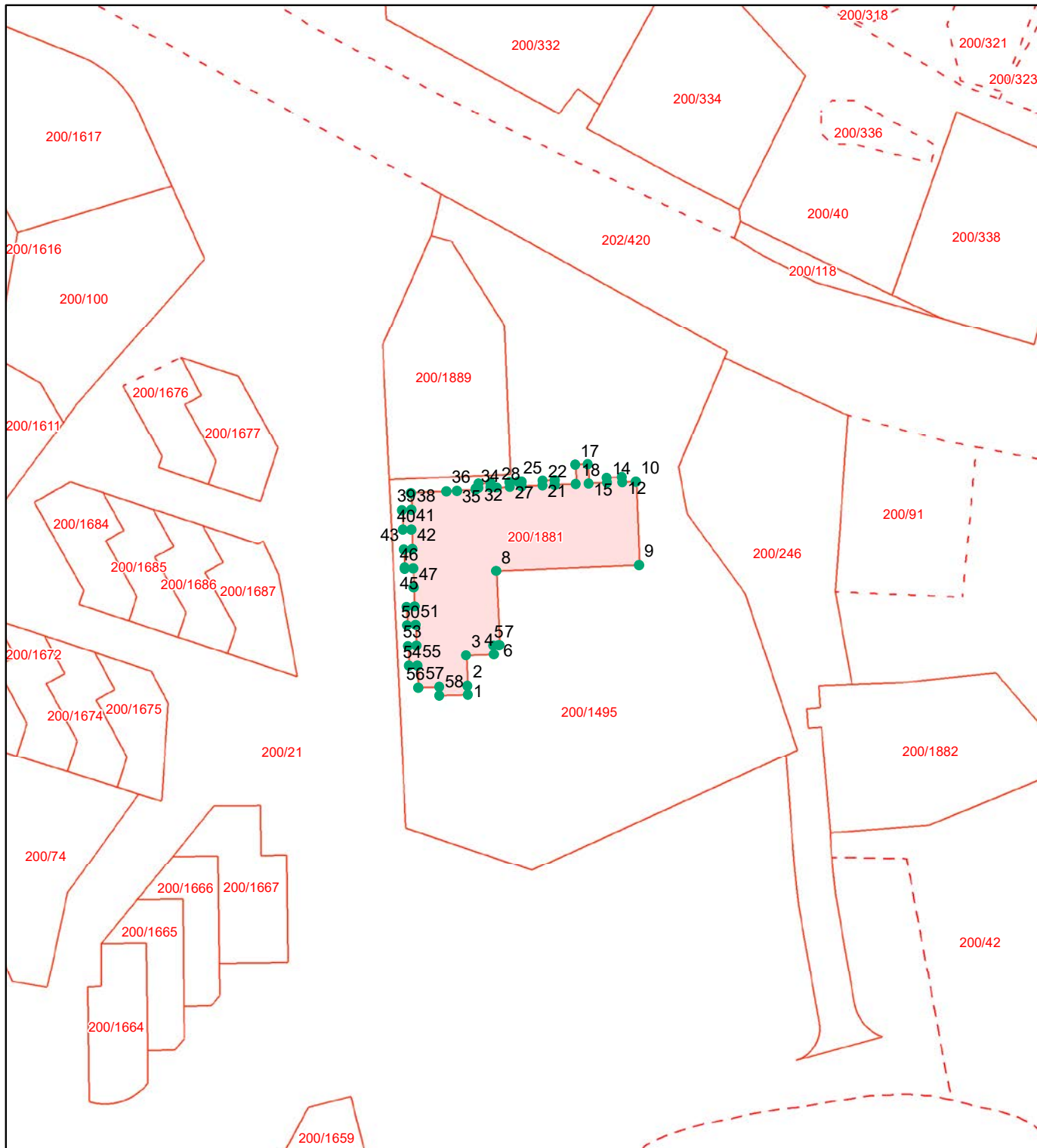


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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

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

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



## Areal og koordinater:

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

# Grensepunkt rapport

Rapportdato : 29.5.2024

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6465982.91995	475692.288317	Ikke spesifisert	1.6	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6465984.51796	475692.225513	Ikke spesifisert	5.55	Geometrisk hjelpепunkt		Terrengmålt	13	0
3	6465990.05951	475691.990259	Ikke spesifisert	5.1	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6465990.28456	475697.081703	Ikke spesifisert	1.6	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6465991.88079	475696.999012	Ikke spesifisert	0.86	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6465991.91753	475697.857678	Ikke spesifisert	0.23	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6465991.92805	475698.087259	Ikke spesifisert	13.67	Ukjent		Terrengmålt	13	0
8	6466005.55733	475697.509198	Ikke spesifisert	26.31	Umerket		Terrengmålt	13	0
9	6466006.70224	475723.746432	Ikke spesifisert	15.37	Ukjent		Terrengmålt	13	0
10	6466022.02985	475723.106612	Ikke spesifisert	2.48	Geometrisk hjelpепunkt		Terrengmålt	13	0
11	6466021.91948	475720.640879	Ikke spesifisert	0.9	Umerket		Terrengmålt	13	0
12	6466022.8188	475720.610522	Ikke spesifisert	2.81	Umerket		Terrengmålt	13	0
13	6466022.69806	475717.804945	Ikke spesifisert	0.9	Umerket		Terrengmålt	13	0
14	6466021.79962	475717.845244	Ikke spesifisert	3.41	Umerket		Terrengmålt	13	0
15	6466021.64628	475714.451244	Ikke spesifisert	3.61	Umerket		Terrengmålt	13	0
16	6466025.24997	475714.289157	Ikke spesifisert	2.3	Umerket		Terrengmålt	13	0
17	6466025.14567	475712.00329	Ikke spesifisert	3.61	Umerket		Terrengmålt	13	0
18	6466021.55102	475712.154544	Ikke spesifisert	3.9	Umerket		Terrengmålt	13	0
19	6466021.39297	475708.25983	Ikke spesifisert	0.9	Umerket		Terrengmålt	13	0
20	6466022.2914	475708.219531	Ikke spesifisert	2.2	Umerket		Terrengmålt	13	0
21	6466022.18605	475706.033984	Ikke spesifisert	0.9	Umerket		Terrengmålt	13	0
22	6466021.28672	475706.064341	Ikke spesifisert	3.9	Umerket		Terrengmålt	13	0

side: 2

# Grensepunktrapport

Rapportdato : 29.5.2024

23	6466021.11872	475702.170517	Ikke spesifisert	0.9	Umerket	Terrengmålt	13	0
24	6466022.01716	475702.130218	Ikke spesifisert	0.63	Umerket	Terrengmålt	13	0
25	6466022.00088	475701.500243	Ikke spesifisert	1.57	Geometrisk hjelpепunkt	Terrengmålt	13	0
26	6466021.92086	475699.933838	Ikke spesifisert	0.9	Umerket	Terrengmålt	13	0
27	6466021.02242	475699.974138	Ikke spesifisert	2.44	Umerket	Terrengmålt	13	0
28	6466020.92465	475697.537345	Ikke spesifisert	1.06	Umerket	Terrengmålt	13	0
29	6466020.88006	475696.478928	Ikke spesifisert	0.9	Umerket	Terrengmålt	13	0
30	6466021.7785	475696.438629	Ikke spesifisert	2.21	Umerket	Terrengmålt	13	0
31	6466021.6822	475694.24225	Ikke spesifisert	0.9	Umerket	Terrengmålt	13	0
32	6466020.78376	475694.282549	Ikke spesifisert	0.54	Umerket	Terrengmålt	13	0
33	6466020.75561	475693.743842	Ikke spesifisert	0.26	Geometrisk hjelpепunkt	Terrengmålt	13	0
34	6466020.4962	475693.757031	Ikke spesifisert	3.51	Geometrisk hjelpепunkt	Terrengmålt	13	0
35	6466020.35384	475690.261821	Ikke spesifisert	1.91	Umerket	Terrengmålt	13	0
36	6466020.24357	475688.357351	Ikke spesifisert	6.6	Umerket	Terrengmålt	13	0
37	6466019.92573	475681.780827	Ikke spesifisert	3.1	Geometrisk hjelpепunkt	Terrengmålt	13	0
38	6466016.84085	475681.916536	Ikke spesifisert	1.69	Umerket	Terrengmålt	13	0
39	6466016.77004	475680.229035	Ikke spesifisert	3.6	Umerket	Terrengmålt	13	0
40	6466013.17629	475680.390232	Ikke spesifisert	1.5	Umerket	Terrengmålt	13	0
41	6466013.24014	475681.887925	Ikke spesifisert	3.61	Umerket	Terrengmålt	13	0
42	6466009.63556	475682.040068	Ikke spesifisert	1.5	Umerket	Terrengmålt	13	0
43	6466009.58165	475680.541486	Ikke spesifisert	3.31	Umerket	Terrengmålt	13	0
44	6466006.27625	475680.676882	Ikke spesifisert	0.29	Umerket	Terrengmålt	13	0
45	6466005.9879	475680.702683	Ikke spesifisert	1.5	Umerket	Terrengmålt	13	0
46	6466006.05175	475682.200376	Ikke spesifisert	3.52	Umerket	Terrengmålt	13	0
47	6466002.53755	475682.354455	Ikke spesifisert	3.49	Umerket	Terrengmålt	13	0

side: 3



# Grensepunktrapport

Rapportdato : 29.5.2024

48	6465999.06222	475682.495032	Ikke spesifisert	1.49	Umerket	Terrengmålt	13	0
49	6465998.98932	475681.008173	Ikke spesifisert	3.41	Umerket	Terrengmålt	13	0
50	6465995.59443	475681.151576	Ikke spesifisert	1.5	Umerket	Terrengmålt	13	0
51	6465995.64834	475682.650158	Ikke spesifisert	3.8	Umerket	Terrengmålt	13	0
52	6465991.86389	475682.808372	Ikke spesifisert	1.5	Umerket	Terrengmålt	13	0
53	6465991.79009	475681.311569	Ikke spesifisert	3.6	Umerket	Terrengmålt	13	0
54	6465988.19634	475681.472766	Ikke spesifisert	1.5	Umerket	Terrengmålt	13	0
55	6465988.26019	475682.970458	Ikke spesifisert	4.13	Umerket	Terrengmålt	13	0
56	6465984.13679	475683.148978	Ikke spesifisert	3.89	Geometrisk hjelpепunkt	Terrengmålt	13	0
57	6465984.3039	475687.032859	Ikke spesifisert	1.59	Umerket	Terrengmålt	13	0
58	6465982.70589	475687.095663	Ikke spesifisert	5.2	Umerket	Terrengmålt	13	0

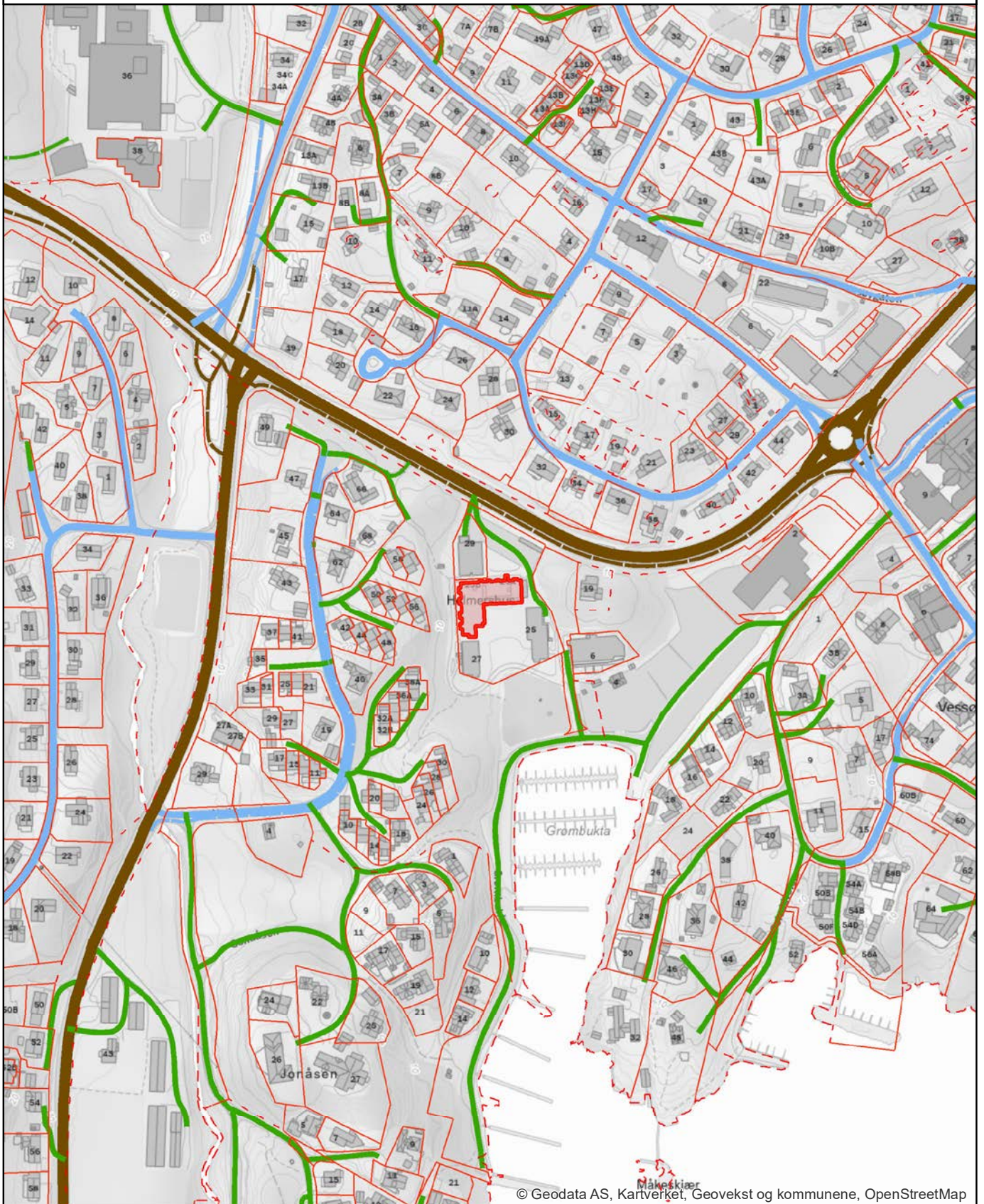
# Veikart

Adresse: Vesterled 23A, 4879 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/1881/0/0



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:3,500  
Areal: 961 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-05-29



## Tegnforklaring - Veikart

### VNR\_VEGKATEGORI, VNR\_VEGSTATUS

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

# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
 Kjøleskap / kombiskap     Frysenskap / -boks     Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin     Annet: **Microbølgeovn**
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

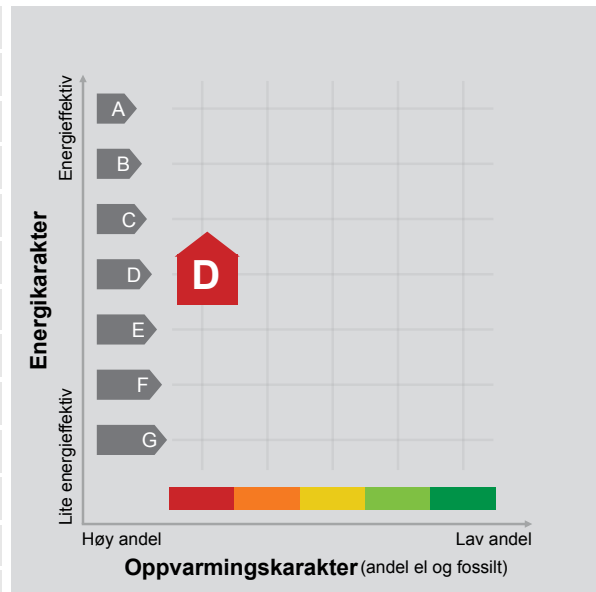
..forts. neste side

  
Selgers initialer



# ENERGIATTEST

Adresse	Vesterled 23A
Postnummer	4879
Sted	GRIMSTAD
Kommunenavn	Grimstad
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	1881
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8737770
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	4fe20421-33bf-473f-b7e2-ca788b872d71
Dato	10.06.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2007
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	91
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vesterled 23A  
Postnummer: 4879  
Sted: GRIMSTAD  
Kommune: Grimstad  
Bolignummer: H0201  
Dato: 10.06.2024 19:10:46  
Energimerkenummer: 4fe20421-33bf-473f-b7e2-ca788b872d71

Kommunenummer: 4202  
Gårdsnummer: 200  
Bruksnummer: 1881  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 8737770

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

### **Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Vesterled 23A, 4879 GRIMSTAD

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

**Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.**

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**DAJMI IRENE EGENÆS BIRKEDAL** | Eiendomsmegler - Avdelingsleder | **913 48 590**

**dajmi.birkedal@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. GRIMSTAD** | Storgaten 10 | 37 25 70 00