

# Vesterled 23B



Prisantydning: **kr 2 550 000,-**



**SØRMEGLEREN**



[sormegleren.no](http://sormegleren.no)



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

# Andelsleilighet midt mellom UIA og Grimstad sentrum. Parkering i garasje og sjøutsikt.

## OMRÅDE

## ADRESSE

**Vesterled 23B, 4879 GRIMSTAD**

## Prisantydning

**kr 2 550 000,-**

Fellesgjeld: **kr 815 295,-**

Omkostninger: **kr 9 200,-**

Totalpris: **kr 3 374 495,-**

Formuesverdi: **kr 584 472,-**



BRA-i: 70 m<sup>2</sup>

BRA-e: 4 m<sup>2</sup>

BRA Total: 74 m<sup>2</sup>

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2007

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 1

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Eiet

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

## Ørjan Mathisen

Eiendomsmegler

**458 94 972**

**[orjan.mathisen@sormegleren.no](mailto:orjan.mathisen@sormegleren.no)**

**Sørmeqleren AS, avd. Grimstad**

Storgaten 10, 4876 GRIMSTAD

37 25 70 00

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

## VESTERLED 23B

### OM BOLIGEN

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 200, bruksnummer 1881 i Grimstad kommune. Andelsnr. 9 i Helters hus Borettslag med orgnr. 888409432

#### Areal

BRA - i: 70 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 74 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 m<sup>2</sup>

BRA-e: 4 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

Det er felles takterrasse for fri benyttelse samt treningssenter, badstuer og et selskapslokale man kan leie.

Det er også to stk utleie hybler som kan leies for en rimelig penge.

#### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Tilstandsrapport basert på innholdskrav 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 Andreas Natvig den 23.10.2023, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato.

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, vært i familiens eie siden. Flott beliggenhet i 1 etasje, likevel relativt skjermet for innsyn. Flott utsikt.

Innholdsrik leilighet med lyse farger og materialvalg.

Boligen fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand utfra alder. Det er nevnt avvik vedr vannrør i rapport, dette er en løsning i flere leiligheter i borettslaget som ideelt sett bør utbedres av styret/borettslag. Elers mindre avvik nevnt i rapport.

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

Følgende avvik har fått TG3:

Vannledninger:

Fordelerstamme trolig plassert i felles gang i himling.

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.

Dette er en løsning for mange leiligheter i borettslaget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montere lekkasjesensor som kompenserende løsning for manglete sluk mm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG2:

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.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er noe lavere enn dagens krav. Noe skjevhet i terrasse til høyre for stolpe.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rekkverkshøyde må vurderes.

Vurdering av avvik:

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

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 kostnadsestimat ikke satt.

Etasjeskille i betong med oppforet gulvdekke.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unnormale avvik avdekket. Mindre nivåforskjeller er normalt.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis noe knirk i gulv ved gange.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fungerer med avviket, vurdere utbedring.

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.

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokalt fall i dusjsone, ellers mindre enn ønskelig fall mot sluk, og det er tett sokkel inn til dusj som gjør at ved evt lekkasje fra vaskemaskin f.eks så vil ikke vann ledes enkleste vei til sluken men ut av rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere dusjkabinett uten sokkel.

Sluktype hindrer kontrollmulighet av membranløsning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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.

Vegghengt wc, innredning, opplegg vaskemaskin og dusjdør/garnityr. 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 sistene i vegg.

Eldre byggeskikk tilsier at man ikke kan garantere at det er tette fuksikringsløsninger i innboksing, slik at det er mulig at dreng-spalte ikke vil ha ønsket funksjon. Med dette menes det at selv om det lages drengshull under wc så er det ikke sikkert at løsningen bak fliser er riktig bygget og at vann vil ledes ut av dette drengshullet.

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

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

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

961.4 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Pent opparbeidet felles tomt.

### **Beliggenhet**

Beliggende i et rolig og meget hyggelig nabolag på Helmershus med nærhet til sjø og sentrum kun en kort gåtur unna. Umiddelbar nærhet til badestrender og turområder samt Dahlske vgs og UIA.

### **Adkomst**

Fra sentrum følg Vesterled ut av byen før man ser leilighetsbygget på venstre side.

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

### **Offentlig kommunikasjon**

Gode bussforbindelser til Arendal og Kristiansand.

### **Bygningssakkyndig**

Andreas Natvig

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 1 etasje med enkel trappefri adkomst og inndolder:

Gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, bod og 2 soverom.

Det medfølger en bod og parkering i kjeller.

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

Bod står merket vaskerom på tegning.

### **Standard**

Boligen fremstår hovedsakelig i normal teknisk stand utfra alder. Det er nevnt avvik vedr vannrør i rapport, dette er en løsning i flere leiligheter i borettslaget som ideelt sett bør utbedres av styret/borettslag. Ellers mindre avvik nevnt i rapport.

### **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.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/kombiskap, fryseskap/ -boks, komfyr/stekeovn/koketopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Tv og internett faktureres via fellesutgiftene.

### **Parkering**

Parkering i lukket garasje anlegg i kjeller.

### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

### **Polisnummer**

SP0002028472

### **Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at boligen er ryddig og rengjort før visning, og at den ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

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

**BORETTLAGET/ØKONOMI****Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter og renovasjon faktureres gjennom fellesutgiftene.

**Formuesverdi primær**

Kr 584 472

**Formuesverdi primær år**

2021

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 104 098

**Formuesverdi sekundær år**

2021

**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**

Renter på felleslån kr. 2 881,-

Fellesutgifter kr. 4 370,-

Rentekostnader andel fellesgjeld kr. 38,-

Avdrag andel fellesgjeld kr. 157,-

Avdrag IN ordning kr. 6 120,-

Tilleggsytelser: Fellesutgifter garasje kr. 20,-

Tv og Internett kr. 564,-

Måler: Tappevann Helmers Hus Brl: Enhet: 105/9 ( 60 - 9) kr. 200,-

**Andel Fellesgjeld**

Kr 815 295

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

15.03.2024

**Kommentar fellesgjeld**

Renteutgifter på andel fellesgjeld kan trekkes fra på selvangivelsen som vanlige gjeldsrenter.

**BORETTLAGET****Borettslagsnavn**

Helmers hus Borettslag

---



**Organisasjonsnummer**

888409432

**Andelsnummer**

9

**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

Låneopptak 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 forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, og dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten utlyses og avklares etter budaksept.

**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.

**FORRETNINGSFØRER****Forretningsfører**

Arendal Boligbyggerlag

**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:

888409432/9:

24.01.2024 - Dokumentnr: 1015015 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeglere AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 09.12.2013. Ferdigattesten gjelder 2 leilighetsbygg m. garasjer. 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

09.12.2013.

### Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Privat vei.

### Regulerings og arealplaner

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

Arealplaner under arbeid: Smørsund - Vesterled 15, Bjønneheia renseanlegg og Grooseneset pumpestasjon

### 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

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader. Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og boret knyttet til denne.

## 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 2 550 000

**Fellesgjeld**

Kr 815 295

**Totalpris**

Kr 3 374 495

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Tinglysning av hjemmelsovergang: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

Forhåndsvarsling av forkjøpsrett kr FYLL INN,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 5 400,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 9 200,-

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)

### **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 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på

Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Plus.

**Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til kr 50 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 8.900,-. I tillegg belastes selger direkte utlegg.

Totalt ca. kr 86 700,00,- inkl. mva.

**Selger**

Hans Petter Buvollen

**Oppdragsansvarlig**

Ørjan Mathisen

Eiendomsmegler

orjan.mathisen@sormegleren.no

Tlf: 458 94 972

Sørmeqleren AS, avd. Grimstad, Storgaten 10

4876 GRIMSTAD

Tlf: 372 57 000

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

18.03.2024

---



















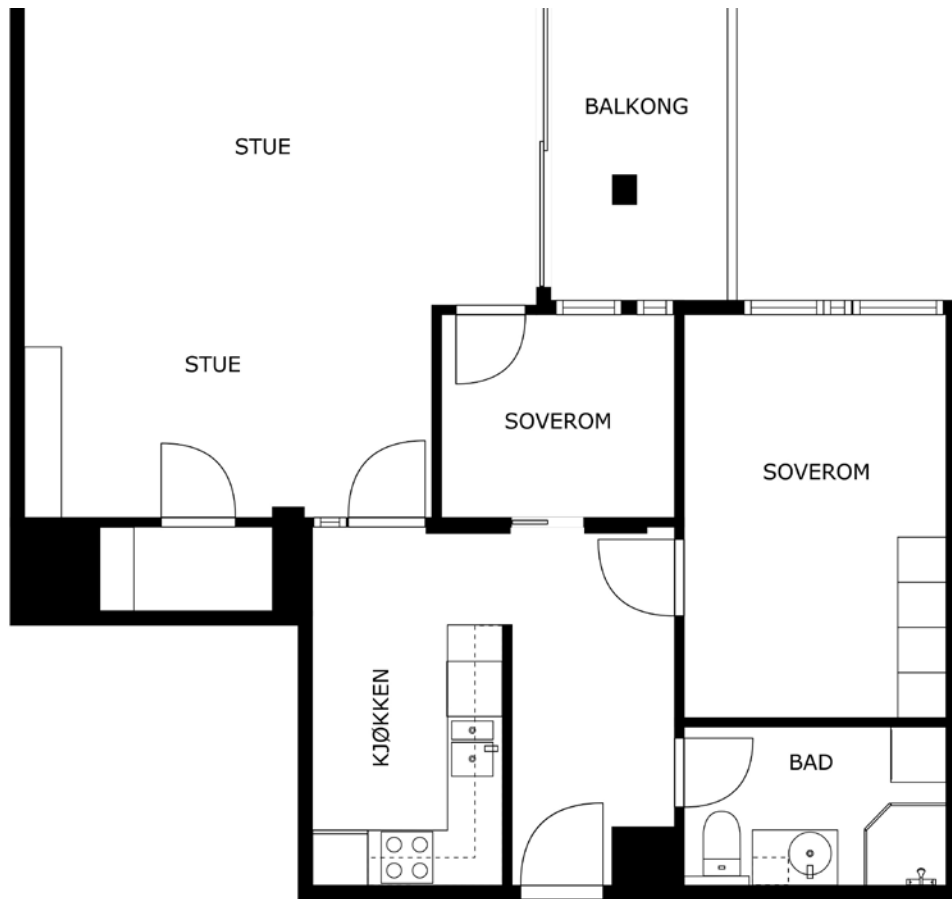
















Selgers egne bilder



Selgers egne bilder



Selgers egne bilder



Selgers egne bilder

# Vesterled 23B

Nabolaget Groosåsen nordre/Helmershus - vurdert av 47 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



## Offentlig transport

Grooseveien	3 min
Totalt 7 ulike linjer	
0.2 km	
Grimstad Odden	11 min
Totalt 13 ulike linjer	
0.8 km	
Rise stasjon	19 min
Linje R50	
19.2 km	
Gårdalsbukta kai	20 min
Linje 001	
19.2 km	
Guldsmedenga ferjekai	21 min
Linje 191	
19.4 km	

## Skoler

Frivoll skole (1-7 kl.)	23 min
163 elever, 10 klasser	
1.7 km	
Jappa skole (1-7 kl.)	25 min
302 elever, 19 klasser	
1.8 km	
Holviga barneskole (1-7 kl.)	5 min
438 elever, 22 klasser	
2.5 km	
Drottningborg ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
172 elever, 14 klasser	
0.5 km	
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl.)	26 min
375 elever, 28 klasser	
1.9 km	
Dahlske videregående skole	10 min
700 elever, 36 klasser	
0.7 km	
Drottningborg videregående skole	11 min
200 elever, 7 klasser	
6.8 km	



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

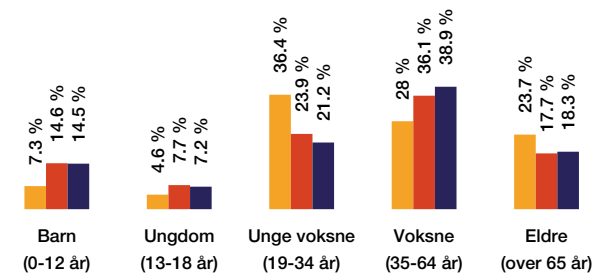
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Groosåsen nordre/Helmershus	1 105	851
Grimstad	13 647	6 988
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Hokus Pokus barnehage Grimstad (1-5 år)	12 min
115 barn	
0.9 km	
Markveien kulturbarnehage (1-5 år)	14 min
59 barn	
1.1 km	
Askeladden Tur- og aktivitetsbgh (1-5 år)	15 min
81 barn	
1.1 km	

## Dagligvare

Coop Extra Grimstad	6 min
Søndagsåpent	
0.4 km	
Meny Grimstad	6 min
Post i butikk	
0.4 km	

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Støynivået**  
Lite støynivå 89/100

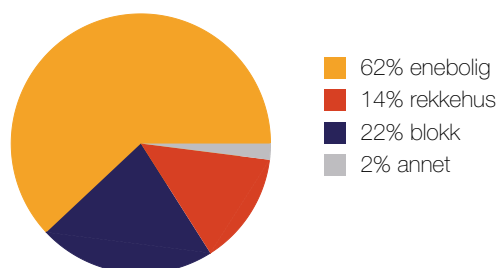
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 89/100

 **Trygghet der barna ferdes**  
Trygge 86/100

## Sport

-  Grimstadhallen - squash 9 min   
Aktivitetshall, squash 0.7 km
-  Dahlske Balløkke kunstgress 9 min   
Ballspill 0.7 km
-  Gym36 7 min 
-  Fresh Fitness Grimstad 9 min 

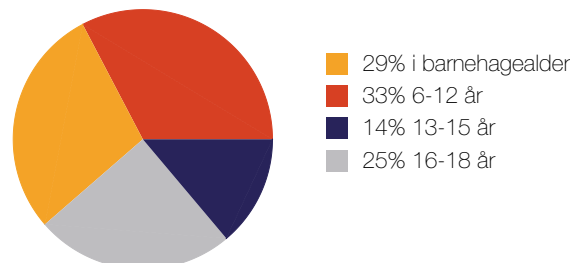
## Boligmasse



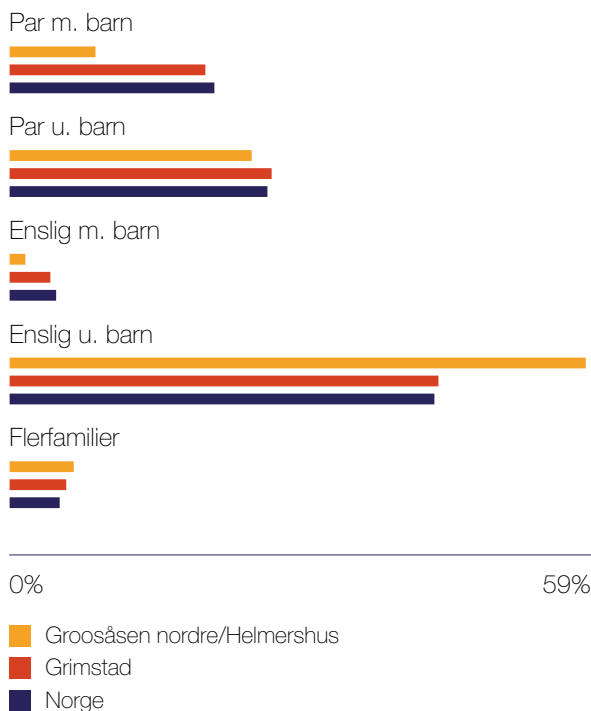
## Varer/Tjenester

-  Oddensenteret 10 min 
-  Apotek 1 Interiørgården 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

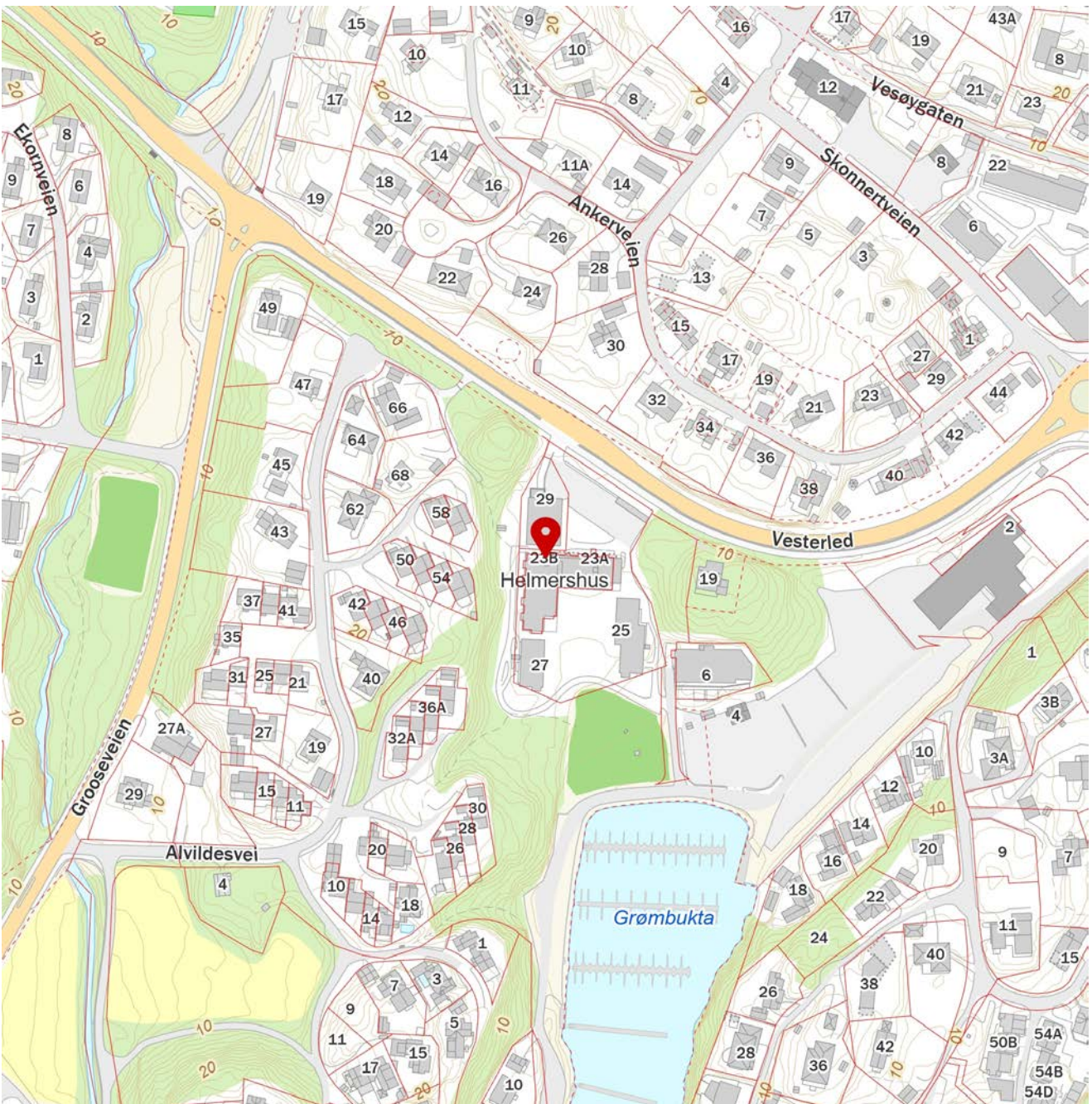
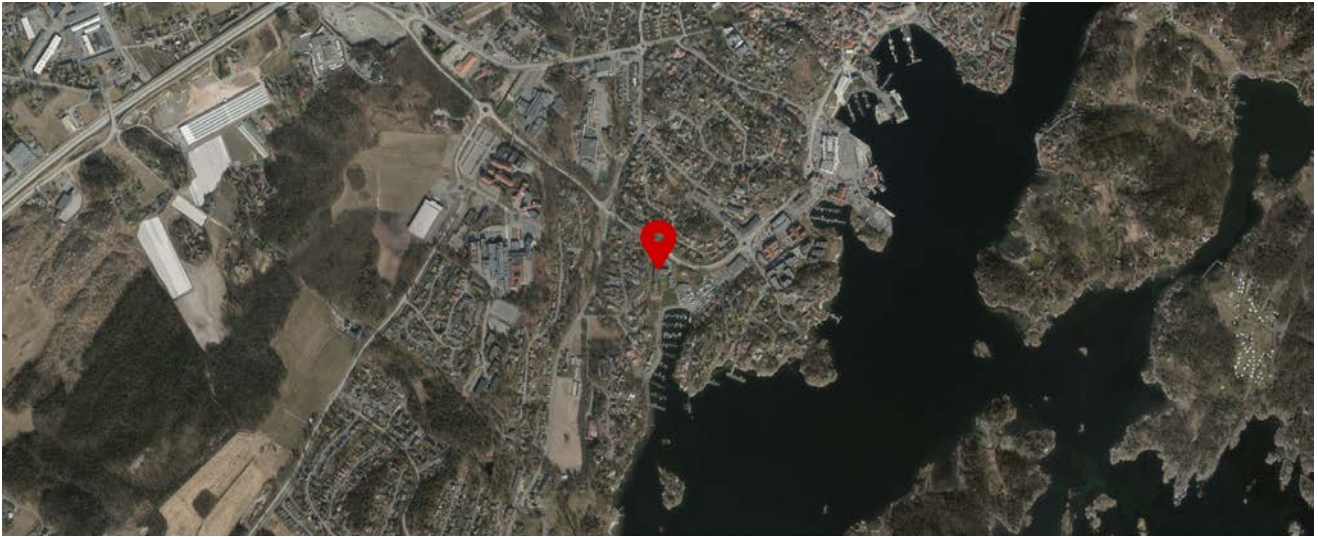


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmejlere AS, avd. Grimstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor 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, persienner** 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, krokhengte 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

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løvsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Grimstad, 21.9.2023**

Sted/dato

\_\_\_\_\_  
Selgers signatur

\_\_\_\_\_  
Selgers signatur

# Egenerklæring

Vesterled 23B, 4879 GRIMSTAD

18 Mar 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Vesterled 23B

Postadresse

Vesterled 23B

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Suden 1. oktober 2022. Nedten 18 måneder

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Buvollen, Hans Petter

## 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 egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## **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 93483425**

# Egenerklærings skjema

Name: **Buvollen, Hans Petter**      Date: **2024-03-18**

Identification

 **Buvollen, Hans Petter**



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



## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Buvollen, Hans Petter

18/03-2024  
12:33:17

BANKID

# Tilstandsrapport

📍 Vesterled 23 B, 4879 GRIMSTAD

📖 GRIMSTAD kommune

# gnr. 200, bnr. 1881

# Andelsnummer 9

Areal (BRA): Leilighet 74 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.03.2024

Rapportdato: 18.03.2024

Oppdragsnr.: 13333-2758

Referansenummer: PX1879

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 åndsverkloven 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, vært i familiens eie siden. Flott beliggenhet i 1 etasje, likevel relativt skjermet for innsyn. Flott utsikt.

Innholdsrik leilighet med lyse farger og materialvalg.

Boligen fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand utfra alder. Det er nevnt avvik vedr vannrør i rapport, dette er en løsning i flere leiligheter i borettslaget som ideelt sett bør utbedres av styret/borettslag. Elers mindre avvik nevnt i rapport.

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.

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

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### Leilighet

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Kjeller	0	4	0	4
1 etasje	70	0	0	70
<b>Sum</b>	<b>70</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>74</b>			

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

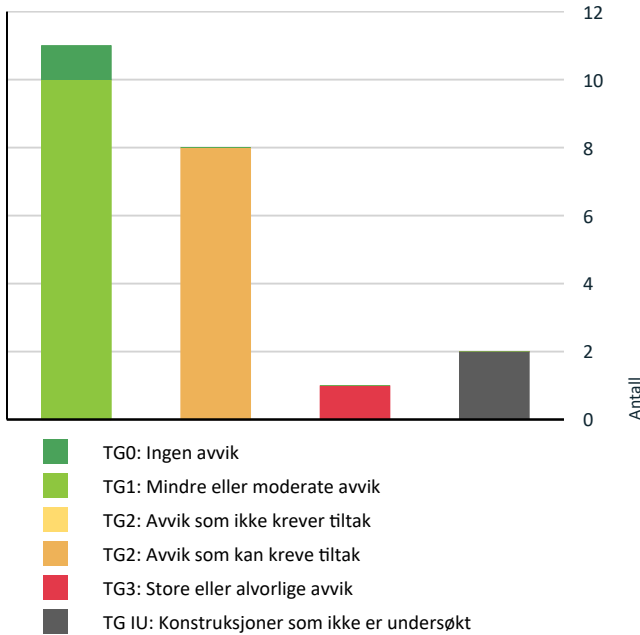
[Gå til side](#)

### Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Bod står merket vaskerom på tegning.

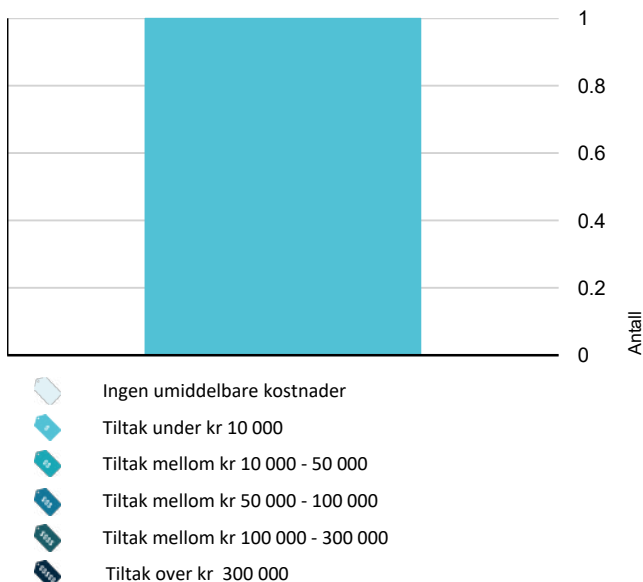
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## 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 bruksslitasje.

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.

Eventuelt tilhørende boder, parkering og lignende er ikke kontrollert bygningsmessig.

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**  
2007

**Kommentar**  
Ref eiendomsverdi

**Anvendelse**  
Eiers bolig

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. 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.  
- skyvedør stue, tredør med isolerglass. Funksjon OK.  
- inngangsdør, med brann og lydhemmende kvaliteter. Funksjon OK.

### TG 2 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.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er noe lavere enn dagens krav. Noe skjevhet i terrasse til høyre for stolpe.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyde må vurderes.



### TG 2 Andre utvendige forhold

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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 kostnadsestimat ikke satt.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

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.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong med oppført gulvdekke.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unormale avvik avdekket. Mindre nivåforskjeller er normalt.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe knirk i gulv ved gange.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket, vurdere utbedring.

### 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.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales generelt å gjennomføre radonmålinger.

### TG 1 Innvendige dører

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, hovedsaklig OK men dør fra det lille soverom mot stue tar litt i karm og kan evt vurderes justert noe.

Svikt i dørsvill til badetrom.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell



### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt utfra alder.

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokalt fall i dusjsone, ellers mindre enn ønskelig fall mot sluk, og det er tett sokkel inn til dusj som gjør at ved evt lekkasje fra vaskemaskin f.eks så vil ikke vann ledes enkleste vei til sluken men ut av rom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere dusjkabinett uten sokkel.



### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype hindrer kontrollmulighet av membranløsning.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/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.



### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghegt wc, innredning, opplegg vaskemaskin og dusjdør/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Eldre byggeskikk tilsier at man ikke kan garantere at det er tette fuktsikringsløsninger i innboksing, slik at det er mulig at drenerings-spalte ikke vil ha ønsket funksjon. Med dette menes det at selv om det lages dreneringshull under wc så er det ikke sikkert at løsningen bak fliser er riktig bygget og at vann vil ledes ut av dette dreneringshullet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • 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 susternekkasse slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drenshull.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

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

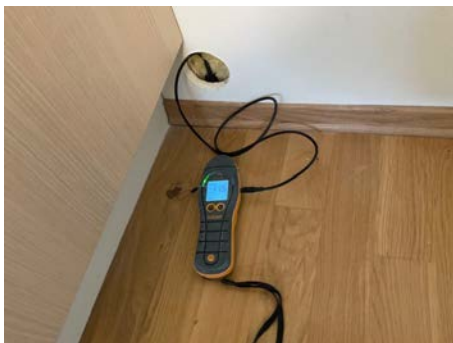
## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Dusjsone vender mot felles areal, hulltaking derav utført fra soverom mot opplegg vaskemaskin, ikke tegn til avvik.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på badet, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.

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.



## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning med laminerte fronter og benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal brukslitasje.

Integrert kjølfryseskap, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. 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.

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK. Ingen lys i vifte, må vurderes ytterligere om pære liknende.

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 3 Vannledninger

Fordelerstamme trolig plassert i felles gang i himling.

#### 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.

Dette er en løsning for mange leiligheter i borettslaget.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere lekkasjesensor som kompensere løsning for manglete sluk mm.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 1 Avløpsrør

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

# Tilstandsrapport

## TG IU Varmekabler

Baderom, funksjon OK termostat, ellers ikke vurdert da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

## TG IU Varmtvannstank

Via felles anlegg, ikke vurdert.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

Automatsikringer. I bod.

### 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?  
**Ja**
- 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
- 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.**



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

# Tilstandsrapport

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## 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.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## 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.

## 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?](#)

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Kjeller		4		4		
1 etasje	70			70		
<b>SUM</b>	<b>70</b>	<b>4</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>74</b>					

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Bod står merket vaskerom på tegning.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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	68	6

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2024	Andreas Natvig	Takstingeniør
27.9.2023	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Hans Petter Buvollen	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 B

### Hjemmelshaver

Helmers Hus Borettslag

### Kommentar

Størrelse på tomt er felles for borettslaget.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HELMERS HUS BORETTSLAG	888409432			Buvollen Constance Ruth Almquist, Buvollen Hans Petter

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

9

## Siste hjemmelsovergang

### År

2007



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.03.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Ikke gjennomgått	0	Nei
Megler			Ikke 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 brukeren 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 yttertakk 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.
- **Fuktsøk:** 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 fuktsøk (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 slitasjegrاد:** 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 omsluttede 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.

- 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/PX1879>

## 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



Grimstad  
kommune

## Delegert vedtak

Agderplan AS  
Storgten 2C  
4876 GRIMSTAD

	Møtedato:	Saksnr.
Delegasjonssak for teknisk utvalg	09.12.2013	929/13

Avgjøres av:	Enhet: Byggesaksenheten	Arkivsaknr.:	Arkivkode:
	Saksbeh.: Kai Fagervik	2011/267	200/1495

### 200/1495 - Vesterled 23 - Ferdigattest - Helmershus III - boligbygg med garasje - Prima Bolig AS

Gnr: 200	Bnr: 1495	Adresse: Vesterled 23, 4878 Grimstad
Tiltakshaver: Helmers Hus III AS		Adresse: Timberstrand 23, 4818 Færvik
Søker: Agderplan AS		Adresse: Storgaten 2C, 4876 Grimstad
Bygningstype: 2 leilighetsbygg m. garasjer.	Tiltaksart: Nybygg	

#### Vedtak:

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan og bygningslovens (pbl) § 21-10 og Saksbehandlingsforskriften (SAK 10) § 8-1, ferdigattest for 2 leilighetsbygg. Ferdigattesten er utstedt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt 26.11.13, og ettersendt tilleggsdokumentasjon, fra Agderplan AS, jfr. pbl med tilhørende forskrifter.

Gjenstående arbeider, gjelder iflg. opplysninger, finjustering/innsåing av grøntareal, og er ikke til hinder for å utstede ferdigattest.

---

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 30.01.12.

#### Opplysning:

Bygningene eller del av disse må ikke tas i bruk til annet formål en det tillatelsen forutsetter, da bruksendring krever særskilt godkjenning. jfr. § 20 – 1.

#### Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Med vennlig hilsen

Kai Fagervik  
Enhetsleder Byggesaksenheten

Kjell Bartholdsen  
Avdelingsingeniør Byggesaksenheten



GRIMSTAD  
diktet av by



Sykkelby

Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad  
Besøksadresse: Arendalsveien 23  
Telefon: 37 25 03 00

E-post: [postmottak@grimstad.kommune.no](mailto:postmottak@grimstad.kommune.no)  
Org.nr.: 864 964 702  
[www.grimstad.kommune.no](http://www.grimstad.kommune.no)

## **ORIENTERING OM KLAGEADGANG**

Klageorgan:

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Aust-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat:

Klagen skal stiles til Fylkesmannen i Aust-Agder, men sendes til Grimstad kommune, Forvaltningstjenesten, Postboks 123, 4891 Grimstad. Besøksadresse: Arendalsveien 23.

Klagefrist:

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan kommunen se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen:

Du må presisere/oppgi:

Hvilket vedtak du klager over, angi saksnummer.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning):

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om oppsettende virkning). Slik søknad sendes til kommunen v/Forvaltningstjenesten og begrunnes. Kommunens avgjørelse om ileggelse av oppsettende virkning eller ikke, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Fylkesmannen til ny vurdering.

Retten til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning:

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven fvl. §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med kommunen v/Forvaltningstjenesten. Du vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og reglene om saksbehandlingen.

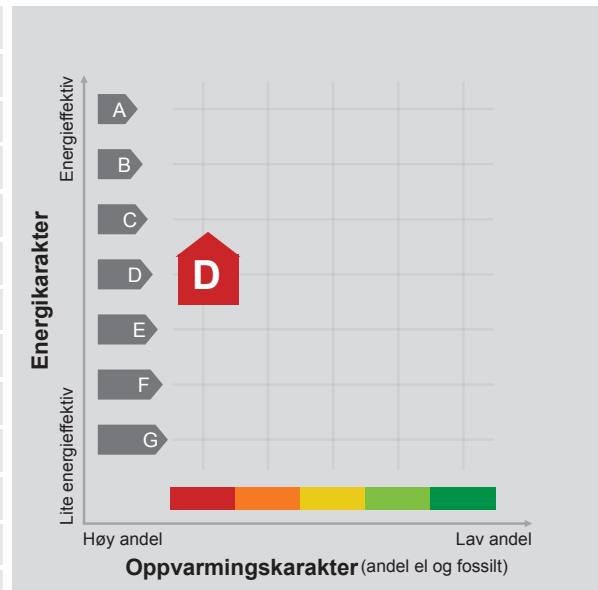
Kostnader ved omgjøring av vedtak:

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten etter reglene i forvaltningsloven kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for kommunen v/Forvaltningstjenesten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

# ENERGIATTEST

Adresse	Vesterled 23B
Postnummer	4879
Sted	GRIMSTAD
Kommunenavn	Grimstad
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	1881
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8737770
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	93a5e179-63f1-4dab-8466-dbf97f68ee61
Dato	10.10.2023



**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)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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>	70
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<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 23B  
Postnummer: 4879  
Sted: GRIMSTAD  
Kommune: Grimstad  
Bolignummer: H0103  
Dato: 10.10.2023 12:46:11  
Energimerkenummer: 93a5e179-63f1-4dab-8466-dbf97f68ee61

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Brukertiltak

### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 10: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 11: 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 12: 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 13: Vask med fulle maskiner**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 16: 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 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: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

# Arealplaner under arbeid

Adresse: Vesterled 23A, 4879 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 200/1881/0/0

Planident: 313,356

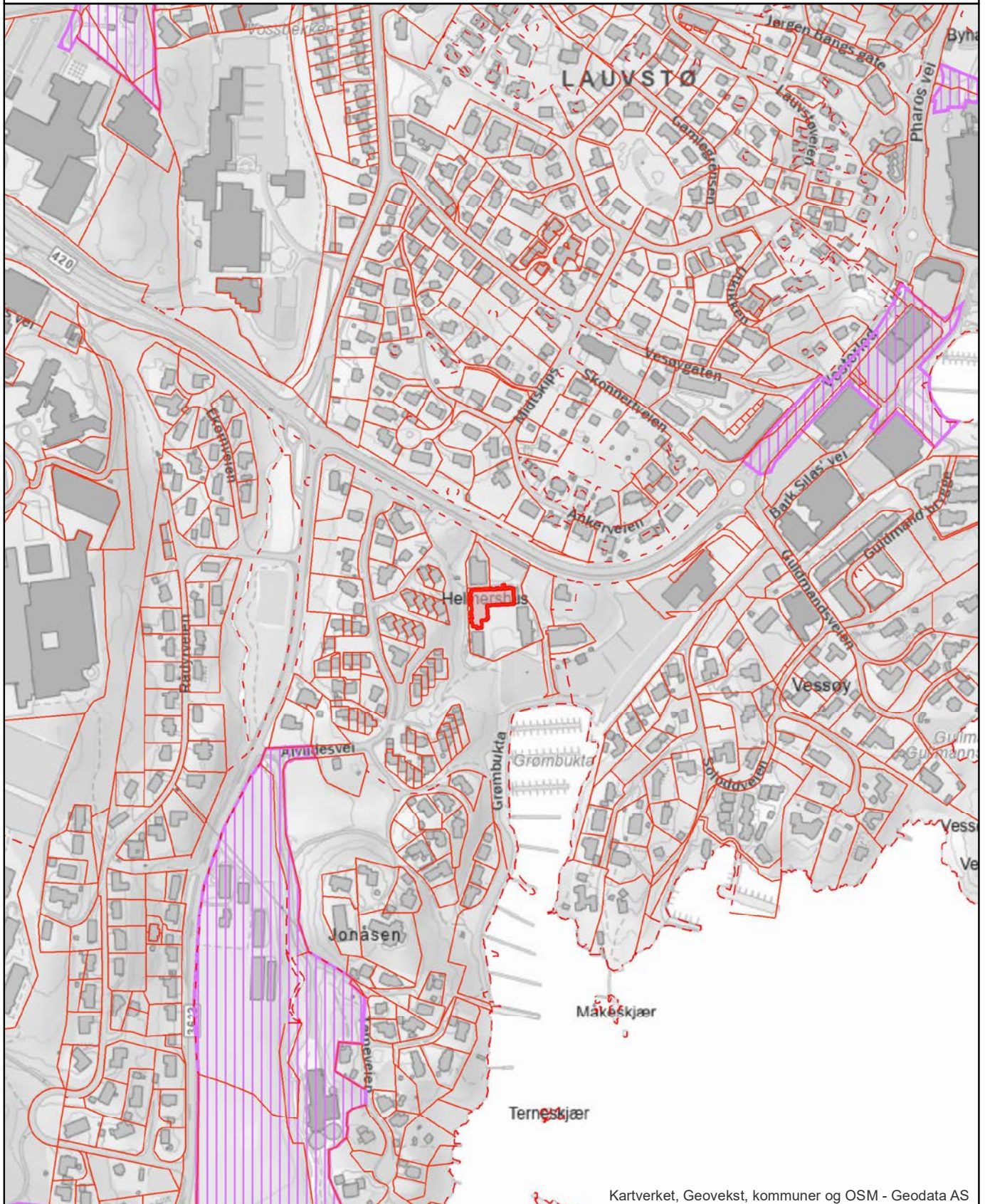
Plannavn: Smørsund - Vesterled 15, Bjønneheia renseanlegg og Grooseneset pumpestasjon

Målestokk: 1:5,000

Dato: 2023-09-21



Grimstad  
kommune



# Kommuneplan

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

Planident:

Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019

Plannavn: Grimstad

Bestemmelser: [https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn\\_grimstad/?plan=0](https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0)

Formål: Boligbebyggelse nåværende



Grimstad  
kommune

N

Målestokk:

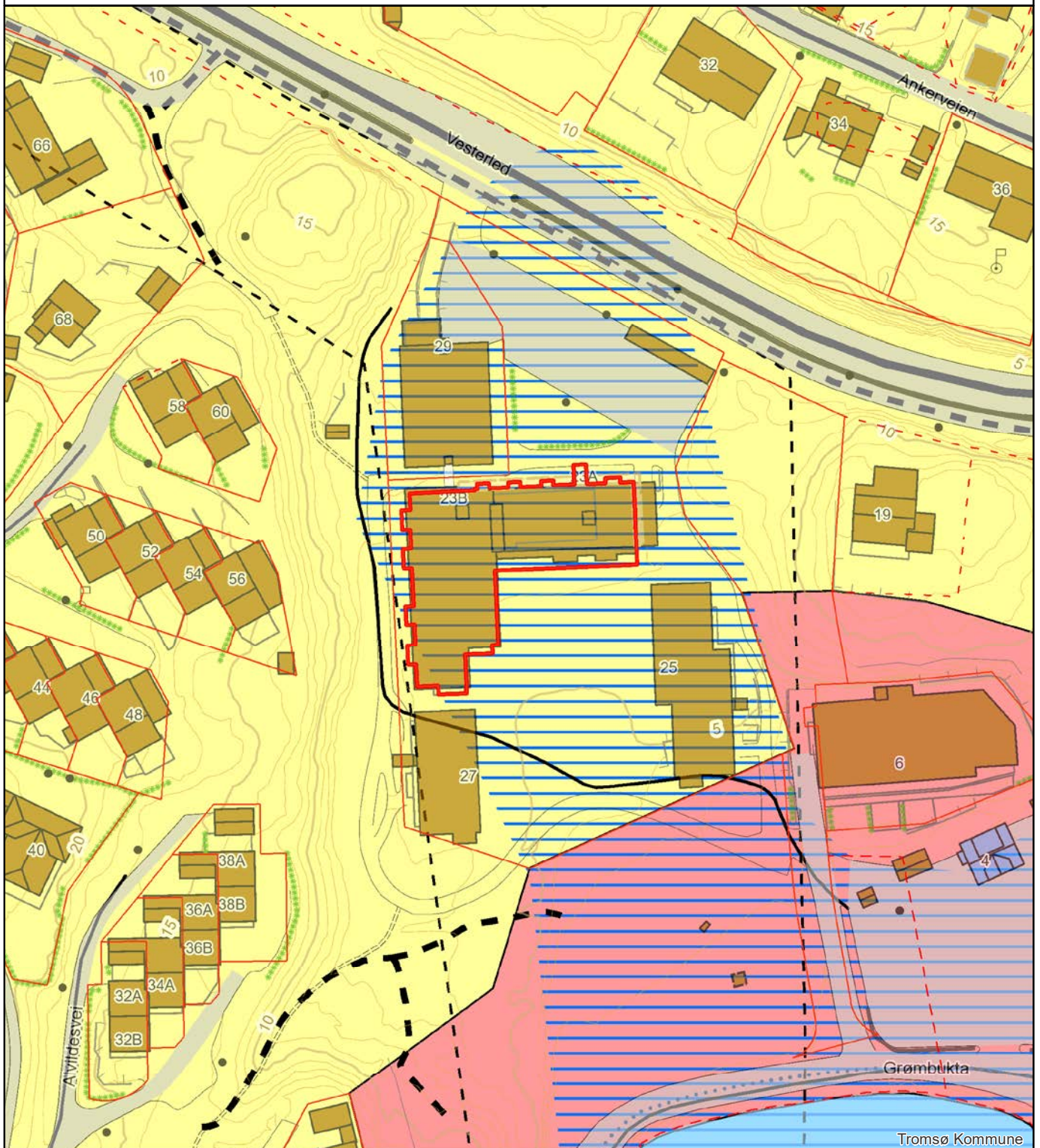
1:1,000

Dato:

2023-09-21



Hensynssone:



## Tegnforklaring -

# Kommuneplan

### KpJuridiskLinje

#### KPJURLINJE

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

### KpHensynssoneOmrade

#### presentasjon

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

### KpArealformalOmrade

#### KAO\_Presentation

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

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



# 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



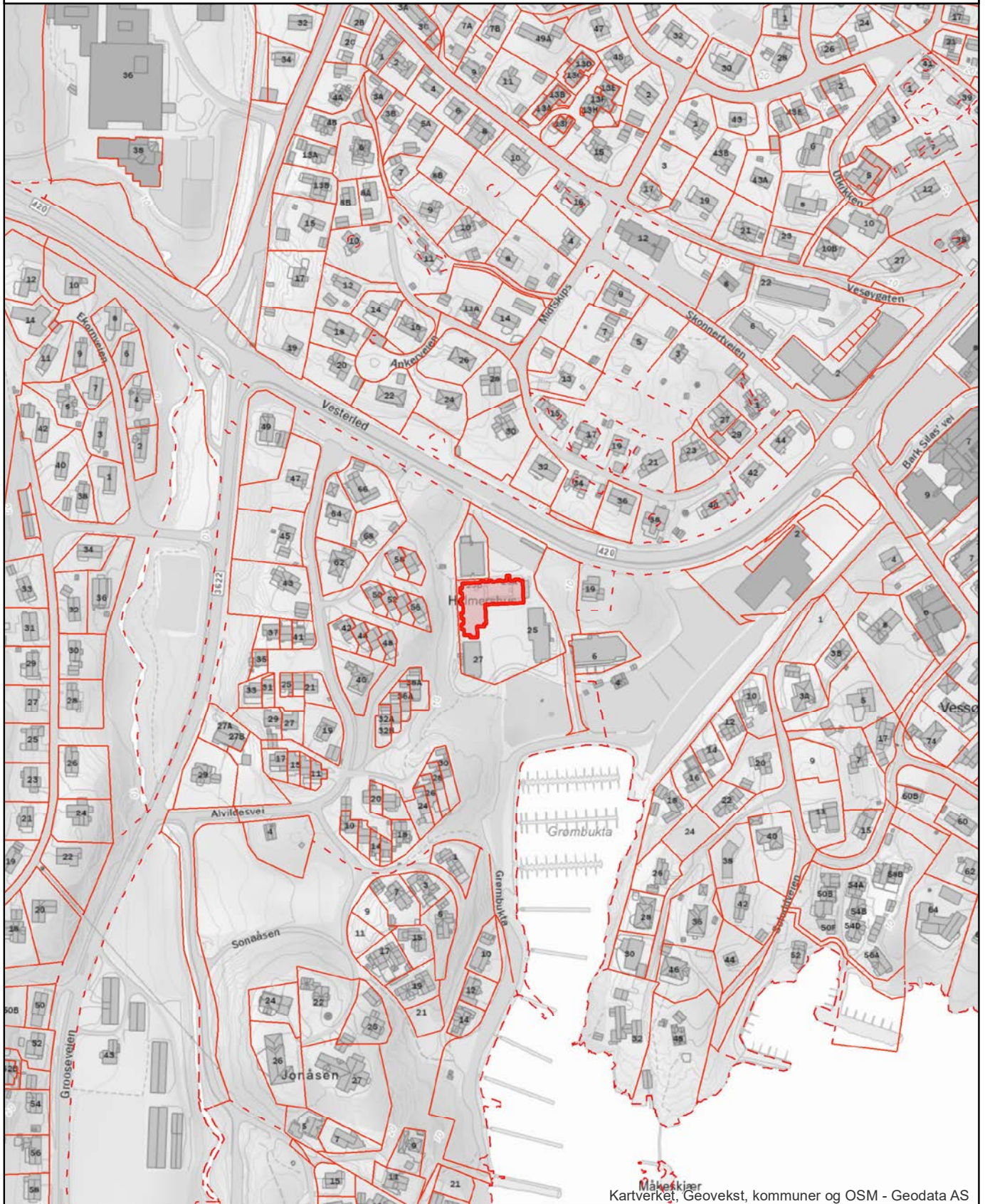
# Veikart

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



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:3,500  
Areal: 961 m<sup>2</sup>  
Dato: 2023-09-21



## 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

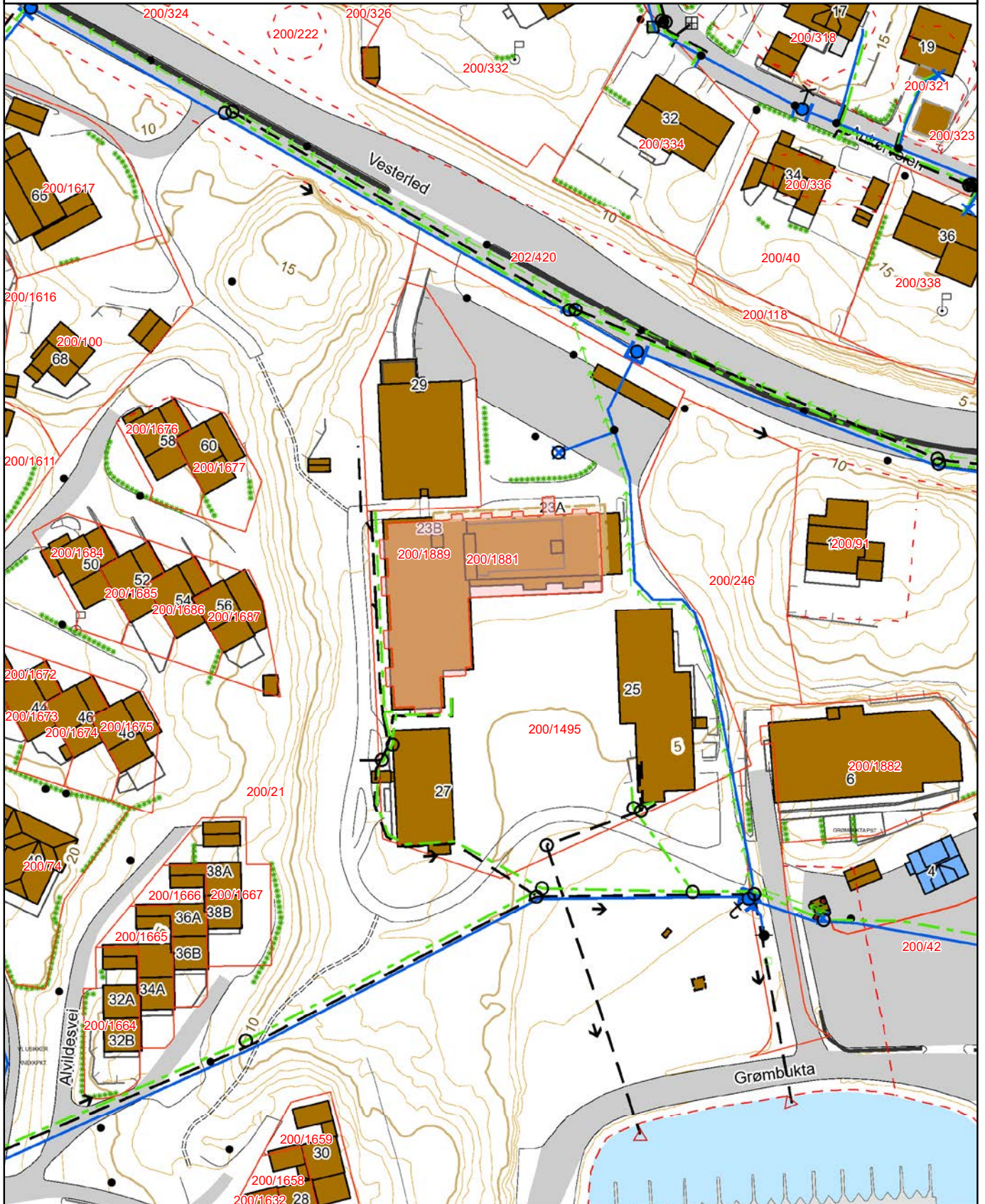
# Ledningskart



Grimstad  
kommune

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

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 961 m<sup>2</sup>  
Dato: 2023-09-21









# 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

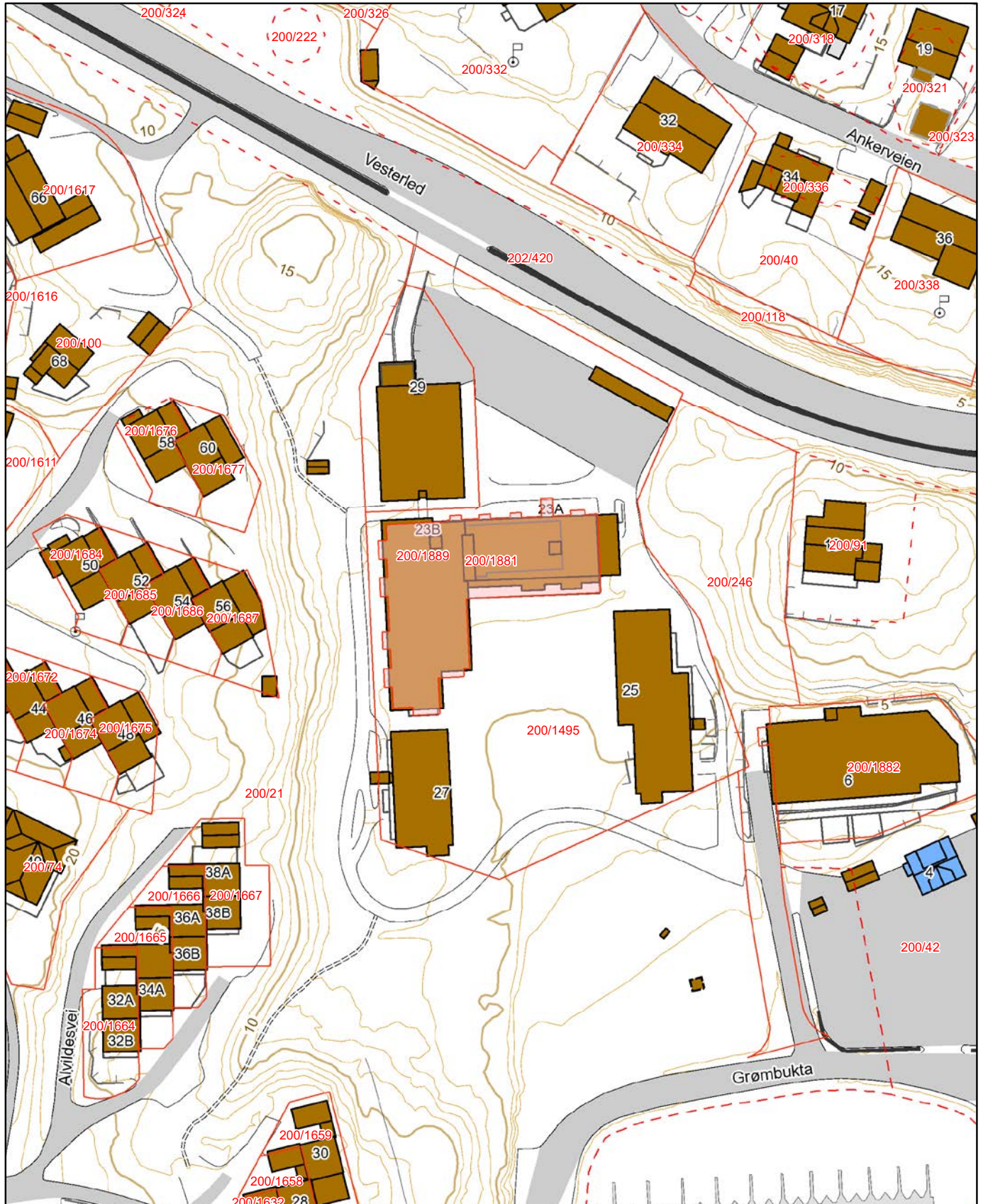
# Oversiktskart

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



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 961 m<sup>2</sup>  
Dato: 2023-09-21



# Matrikkelkart



Grimstad  
kommune

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

Målestokk: 1:500  
Beregnet areal: 961 m<sup>2</sup>  
Dato: 2023-09-21

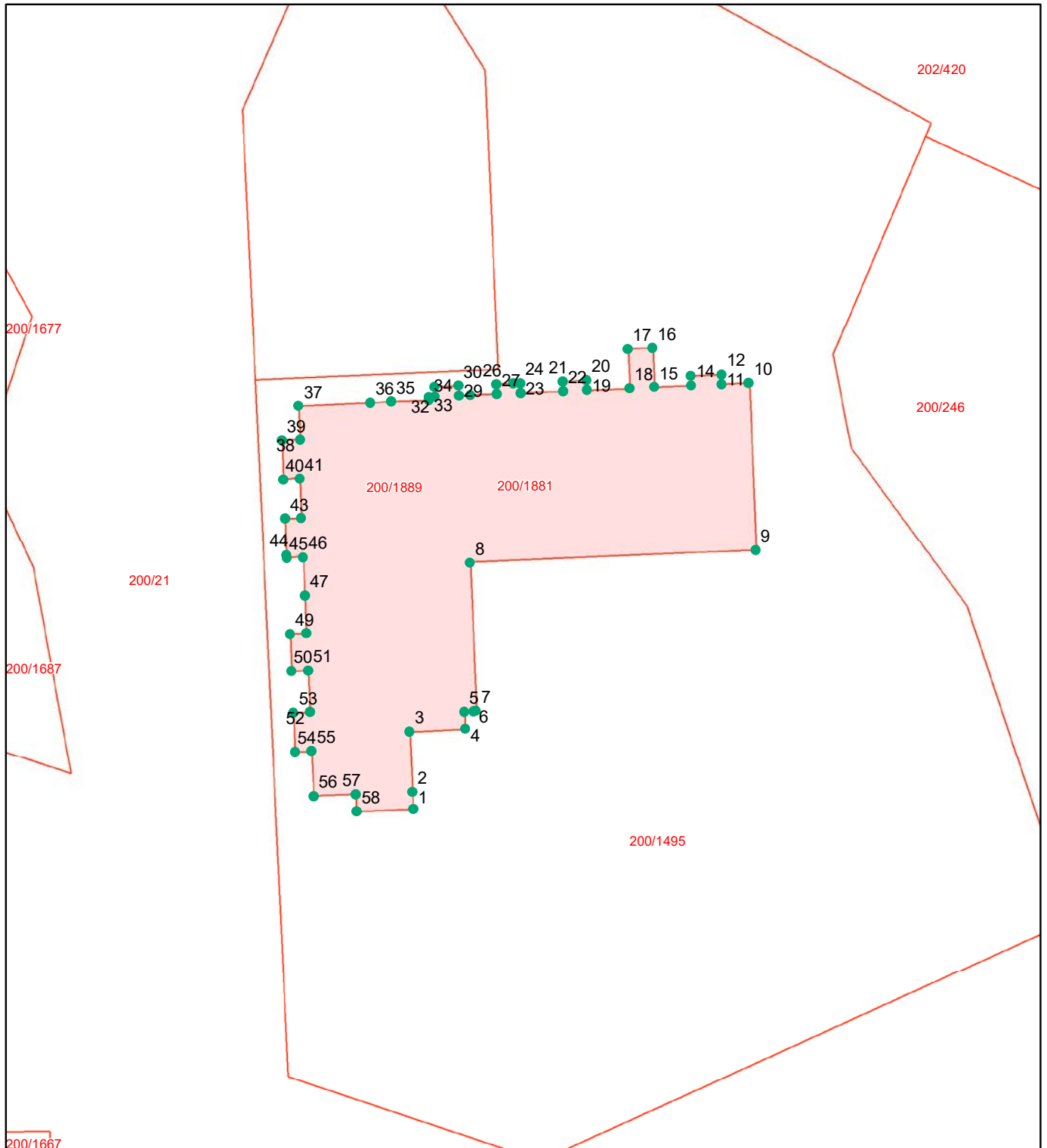


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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

# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 21.9.2023

## 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



# Grensepunkt rapport

Rapportdato : 21.9.2023

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

# Grensepunkt rapport

Rapportdato : 21.9.2023

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

## 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	T - Generert pga tilbygg	BRA Bolig	5 545.0
Antall boenheter	27	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	5 545.0
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
FA - Ferdigattest	27.09.2012	28.09.2012
EB - Endre bygningsdata	22.11.2021	22.11.2021

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	70.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	92.0	4	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	4	642.0	0.0	642.0	0.0
H01	7	946.0	0.0	946.0	0.0
H02	10	947.0	0.0	947.0	0.0
H03	6	719.0	0.0	719.0	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	15.06.2020

**Arealendringer**

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

**Statuser for bygningsendring**

### Bygningsendringer

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	20.11.1985	20.11.1985
IG - Igangsettingstillatelse	20.01.1987	20.01.1987
TB - Tatt i bruk	02.11.1987	02.11.1987

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
8737770-2	P - Påbygg	TB - Tatt i bruk	15.06.2020

### Arealendringer

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

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
8737770-3	P - Påbygg	TB - Tatt i bruk	15.06.2020

### 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	11	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

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
8737770-4	T - Tilbygg	FA - Ferdigattest	15.06.2020

### Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	7	280.0	0.0	280.0	0.0	0.0	0.0

## Bygningsendringer

### Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	7	280.0	0.0	280.0	0.0	0.0	0.0
H03	6	285.0	0.0	285.0	0.0	0.0	0.0
H04	4	254.0	0.0	254.0	0.0	0.0	0.0

### Stuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	26.06.2008	17.10.2008
IG - Igangsettingstillatelse	30.06.2008	17.10.2008
FA - Ferdigattest	01.06.2009	25.06.2009

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

### Stuser for bygningsendring

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

## **Innkalling til ordinær generalforsamling**

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

**Tidspunkt: Tirsdag 19.04.2022 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 tirsdag 19.04.2022

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV LEIL. NR. ....

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder



## **1. Konstituering**

### **1.1 Valg av møteleder**

**Forslag til vedtak:** Boligbyggelaget sin representant, Linda Finsrud

### **1.2 Valg av sekretær**

**Forslag til vedtak:** Boligbyggelaget sin representant, Linda Finsrud

### **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**

**Forslag til vedtak:** Innkallingen godkjennes

### **1.6 Godkjenning av saksliste**

**Forslag til vedtak:** Sakslisten godkjennes

## **2. Årsregnskap og revisjonsberetning**

Se eget vedlegg.

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

## **3. Årsmelding 2021**

Se eget vedlegg.

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

## **4. Godtgjørelse til styret**

**Forslag til vedtak:** Styreleder honoreres med kr: 30.000  
Styremedlemmer honoreres med kr: 12.500  
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, Jarle Espeland  
Varamedlem, Vetle Carlsson Dalene

Styreleder og varamedlemmene er på valg.

### 5.1 Valg av styreleder for to år

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

### 5.2 Valg av varamedlem for ett år

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

### 5.3 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

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

## 6. Energibesparende tiltak

Er det mulig å senke energikostnadene til Helmers Hus?

Helmers Hus Borettslag og Helmers Hus Sameiet I har felles varmtvannsberedere, muligheten til å senke energikostnadene til oppvarming av varmtvann er derfor til stede. Dette kan for eksempel gjøres ved å montere solceller eller solfangere på taket til borettslaget. Enova gir både støtte til undersøkelse (forprosjekt) og til utførelse basert på hva borettslaget velger å gjøre.

Det er mulig å tenke seg at de felles varmtvannsberederne kan fungerer som en varmelagringsenhet, altså bli oppvarmet av solceller eller solfangere. Med solceller vil man på sikt kunne levere strøm til samtlige andeler når gjeldende regelverket blir endret, mulig regelverket blir endret i løpet av året. Det er også mulig å utvide med batteripakke for lagring av energi/strøm, som kan fordeles til beboerne når regelverket blir endret.

Sakstekst utarbeidet av Arendal Boligbyggelag

Merknad fra styret: Fordi vi har felles varmtvannsberedere med Sameiet I så må denne saken kjøres sammen med deres styre.

**Forslag til vedtak:** Styret får fullmakt til å undersøke de muligheter som er aktuelle for å senke energikostnadene til borettslaget, samt søke om kartleggingsstøtte fra Enova. Intensjonen er å spare strøm for alle andelseiere.

## 7. Vedlikehold av verandarekker

Verandarekkene våre er i generell dårlig forfatning. Det er kun et fåtall av beboerne som har vedlikeholdt disse tilstrekkelig, og det er dermed mange rekker som nå sprekker opp og generelt ikke ser bra ut. Styret har sett på mulige løsninger, og presenterer derfor to alternativer.

**Forslag til vedtak:** Alternativ 1: Styret organiserer vedlikehold av eksisterende rekker etter behov. Originalt utseende beholdes. Kostnad dekkes av borettslaget. Dette vil antagelig også innebære noen utskiftninger. Estimert kostnad: 500 - 1000 kr. per leilighet per år.

Alternativ 2: Vi pusser ned og maler samtlige rekker blå. Utseendemessig vil dette stemme overens med rekkene som ble montert i første etasje mot sør, og med rekkene til Sameiet III. Dette vil kreve mindre årlig vedlikehold. Estimert kostnad: En større engangsjobb, så 250 kr per leilighet per år.

## 8. Veranda i H0106

Sak innsendt av: Eier Ragnhild Dahl

Ragnhild Dahl, leilighet H0106, ønsker å sette inn en port i kortsiden av verandagelenderet og også utvide verandaen sin med en meter i dybden. Trappen vil plasseres på kortsiden mot H0107. På grunn av skrånende terreng mot trappen ned i kjelleren/selskapslokalene, er det nødvendig med en trapp med 1-2 trinn.

Det må flyttes et par busker, noe som uansett er ønskelig på grunn av stor eksponering med pollen tett inntil et soveromsvindu. Busker vil flyttes noe ut fra husveggen og slik at det er mulig å ha port og trapp ned fra verandaen. Alle kostnader dekkes av beboer, søknader og godkjenninger gjennomføres av beboer.

Bakgrunn: I Vesterled 23 B, i bygningsdelen som vender mot Alvildes vei, er det i dag flere leiligheter i 1.etasje som har fått satt inn en port i gelenderet på verandaen sin. Det er fra disse leilighetene ikke nødvendig med trapp ned på plenen, da verandaen flukter med plenen. På bakgrunn av at andre har fått tillatelse, er det gitt muntlig tillatelse til å sette inn port i verandaen til H0106. Det ligger i saken at det også må kunne lages en beskjedne trapp med 1-2 trinn på grunn av høydeforskjellen.

Utvidelse av verandaen begrunnes av Ragnhild Dahl med at verandaen får en helt annen bruk dersom det blir et litt større areal. Solen kommer opp og går ned tidlig i 1.etasje og det vil bli noe bedre solforhold.

Visuelt er det ikke så pent med skråningen ned mot trappen til kjelleren og det vil kunne lages en penere avslutning mot bedet og trappen ned.

Det er bare beboere i Alvildes vei som kan se verandaene til denne delen av bygget. Ingen av disse husene har vinduer denne retningen. Det er dermed ingen fasadeendring som påvirker et gatebilde eller er synlig fra andre deler av området.

Det er videre vedtatt at leiligheter i borettslaget kan innglasse sine verandaer, noe som bidrar til at fasadene vil se ulike ut. Fasadene i Vesterled 23 A, mot hagen og sjøen, er allerede mangearterte. Noen har trapper ned fra terrasser og noen har innglasset fasade. Det er dermed allerede i dag gitt rom for å tilpasse verandaer/terrasser til en bruk som passer den enkelte beboer. Det er derfor vanskelig å se at en fasadeendring til leilighet H0106 skulle bryte særlig mye med det som allerede er gjennomført i andre deler av borettslaget.

Siden leiligheten ligger i første etasje, er det tilstrekkelig bæring til en utvidelse.

**Ragnhild Dahls forslag til Vedtak:** Ragnhild Dahl i H0106 gis anledning til å utvide sin veranda med en meter og samtidig sette inn en port på kortsiden av verandaen mot H0107.

Det settes inn en beskjedne trapp og nødvendige busker flyttes noe ut fra husveggen foran soveromsvindu og tilstrekkelig for å gjøre plass for trapp.

Endret plassering av busker vurderes sammen med vaktmesteren, for å ikke skape vanskeligheter ved gressklipping etc. Det tilstrebes å gjøre skråningen mot trappen ned til selskapslokalene penere enn den framstår i dag. Alle kostnader dekkes av beboer, søknader og godkjenninger gjennomføres av beboer.

### **Styrets innstilling:**

Dette er et tiltak som gjelder én enkelt leilighet. Styret ser ikke noen spesielle forhold som tilsier at akkurat denne leiligheten skal få tillatelse til å utvide sin veranda. Tidligere styret har godkjent port og trapp hos andre beboere, så denne delen av saken stiller styret seg positiv til.

## Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>				
Inntekter felleskostnader		1 739 548	1 606 860	1 773 528
Inntekter a-konto strøm		26 909	180 598	342 000
Innbetalt avdrag IN ordning		2 999 735	2 782 266	1 340 000
Innbetalte rentekostnader		134 876	325 249	200 000
Andre driftsinntekter	2	314 054	259 796	208 532
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 215 122</b>	<b>5 154 769</b>	<b>3 864 060</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Lønnskostnader	3	242 114	200 218	219 255
Revisjonshonorar	4	10 100	12 675	10 500
Årskontigent boligbyggelag		11 700	11 700	11 700
Forretningsførerhonorar bbl		117 810	114 936	117 809
Kommunale avgifter		518 986	490 067	525 000
TV og Internett		208 543	147 069	196 092
Forsikring		90 085	83 561	90 000
Vedlikehold	5	354 075	265 268	299 000
Elektrisk energi		299 400	243 433	542 000
Andre driftskostnader	6	49 367	58 115	50 316
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 902 181</b>	<b>1 627 043</b>	<b>2 061 672</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 312 941</b>	<b>3 527 725</b>	<b>1 802 388</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter		1 962	3 133	4 000
Rentekostnad		152 068	327 170	217 000
Avdrag		0	0	1 409 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>150 106</b>	<b>324 036</b>	<b>1 622 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 162 835</b>	<b>3 203 689</b>	<b>180 388</b>
Overført opptjent egenkapital		3 162 835	3 203 689	0
<b>Sum disponert</b>		<b>3 162 835</b>	<b>3 203 689</b>	<b>0</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7	73 849 059	73 849 059
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>73 849 059</b>	<b>73 849 059</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		20 775	6 207
Andre fordringer		214 723	227 680
Innestående på driftskonto		1 793 931	1 631 327
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 029 429</b>	<b>1 865 214</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>75 878 488</b>	<b>75 714 273</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital	8	3 900	3 900
Opptjent egenkapital	9	23 200 635	20 037 800
<b>Sum egenkapital</b>		<b>23 204 535</b>	<b>20 041 700</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	10	17 208 993	19 279 760
Nedbetalt IN beboere	10	20 003 900	21 002 032
Borettsinnskudd	11	14 440 000	14 440 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>51 652 893</b>	<b>54 721 791</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 069	1 416
Leverandørgjeld		190 992	195 128
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		28 735	26 959
Annen kortsiktig gjeld		796 264	727 278
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 021 060</b>	<b>950 782</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 673 953</b>	<b>55 672 573</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>75 878 488</b>	<b>75 714 273</b>
Pantestillelser	12	51 652 893	54 721 791

Helmers Hus Borettslag

Grimstad, 25.03.2022

Christian Auby  
Styreleder

Pål William Schmidt  
Styremedlem

Torstein Verås  
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 føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets tilhørende noter.

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

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



## Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>914 432</b>	<b>359 236</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	3 162 835	3 203 689
Fradrag for gjennomførte påkostninger	0	-849 059
Opptak langsiktig gjeld	0	1 000 000
Avdrag langsiktig gjeld	-1 465 780	-1 502 486
Innfrielse langsiktig gjeld	-604 987	-2 683 017
Endring i langsiktige poster	-998 131	1 386 070
<b>B. Periodens endringer disponible midler</b>	<b>93 937</b>	<b>555 196</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 008 369</b>	<b>914 432</b>
Omløpsmidler	2 029 429	1 865 214
- Kortsiktig gjeld	1 021 060	950 782
<b>Disponible midler</b>	<b>1 008 369</b>	<b>914 432</b>

## Note 2 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3601 Leieinntekter p-plasser	7 440	7 440
3608 Annen innbetaling	39 145	0
3609 Andre inntekter	459	0
3613 Innbetalt for varmt vann forbruk	47 954	51 998
3616 Innbetalt for tv avgift	210 912	196 092
3695 Leieinntekter utleie av festlokale og hybler	8 144	4 266
<b>Sum</b>	<b>314 054</b>	<b>259 796</b>

### Note 3 - Lønnskostnader

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
5120 Ekstrahjelp	125 210	108 426
5150 Opptjente feriepenger	15 025	13 011
5151 Feriepenger over 60 år	1 966	1 614
5300 Styrehonorar	70 000	55 000
5400 Arbeidsgiveravgift	27 518	20 105
5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger	2 396	2 062
<b>Sum</b>	<b>242 114</b>	<b>200 218</b>

Borettslaget har ingen faste ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Revisjonshonorar

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
6700 Revisjon	10 100	12 675
<b>Sum</b>	<b>10 100</b>	<b>12 675</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 5 - Vedlikehold

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
6600 Forsikringskader	12 752	0
6601 Vedlikehold Bygg	92 227	43 265
6602 Vedlikehold Elektro	40 989	12 001
6603 Vedlikehold Rør	2 471	43 392
6604 Vedlikehold Utvendig	30 627	4 968
6605 Vedlikehold Heis	63 725	50 266
6606 Vedlikehold Garasjer	109 785	4 488
6611 Per. vedlikehold Bygg	0	105 388
6650 Lovpålagt HMS	1 500	1 500
<b>Sum</b>	<b>354 075</b>	<b>265 268</b>

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

### Note 6 - Andre driftskostnader

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
6360 Renhold, sanitærartikler	2 386	0
6390 Anticimex, Container	5 811	0
6619 Andre driftskostnader	20 492	39 418
6620 Snørydding	7 449	0
6621 Alarmkostnader	7 681	13 114
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	398
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	5 288	3 561
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	260	1 625
<b>Sum</b>	<b>49 367</b>	<b>58 115</b>

## Note 7 - Tomt / bygninger

Kostpris 01.01	73 000 000
Påkostninger Ettermontering gesims	849 059
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>73 849 059</b>

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

## Note 8 - Innskutt andelskapital

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

## Note 9 - Egenkapital

	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Regnskap 2020</b>
Annen egenkapital 01.01	20 037 800	16 834 111
Grunnkapital	3 900	3 900
Årets resultat	3 162 835	3 203 689
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>23 204 535</b>	<b>20 041 700</b>

## Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank ASA	Husbanken
Formål:		Fellesgjeld
<b>Lånenummer:</b>	<b>63118133414</b>	<b>105-01</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2007
Rentesats:	2.00 %	0.719 %
Betingelser:	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.09.2033	01.02.2033
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	58 560 000
Lånesaldo 01.01:	982 832	18 296 809
Avdrag i perioden:	69 163	2 001 604
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>913 669</b>	<b>16 295 206</b>
Andelssaldo 01.01:	0	21 002 150
Innbetalt IN i perioden:	0	604 987
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	1 603 118
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>20 004 019</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>913 669</b>	<b>36 299 224</b>

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 105-01	1	1 239 728	1 239 728
	1	1 090 960	1 090 960
	1	986 823	986 823
	1	985 922	985 922
	1	954 590	954 590
	1	917 398	917 398
	1	898 803	898 803
	1	838 056	838 056
	1	774 830	774 830
	1	763 672	763 672
	1	738 878	738 878
	1	676 891	676 891
	1	624 823	624 823
	1	585 151	585 151
	1	550 439	550 439
	1	530 603	530 603
	1	520 686	520 686
	1	500 850	500 850
	1	490 932	490 932
	1	451 261	451 261
	1	347 124	347 124
	1	235 548	235 548
	1	206 778	206 778
	1	173 562	173 562
	1	168 603	168 603
	1	42 295	42 295
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63118133414	8	32 925	263 400
	17	24 694	419 798

---

**Pantegjeld**

14

16 463

230 482

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader.  
Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har prioritet etter felleslånet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

---

**Note 11 - Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 12 - Pantestillelse**

Av lagets bokførte gjeld er kr 51 652 893,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på 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.)	24.03.2022
Styremedlem	Pål William Schmidt (sign.)	23.03.2022
Styremedlem	Torstein Verås (sign.)	23.03.2022



Til generalforsamlingen i Helmers Hus Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Helmers Hus Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 2021, og av dets resultater 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.

---

### *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 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, 25. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Lars Ole Lindal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## Revisjonsberetning

---

### Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Lindal, Lars Ole	BANKID_MOBILE	2022-03-29 12:28



**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.

# Årsmelding for Helmers Hus Borettslag for året 2021

## Informasjon om året 2021

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, Jarle Espeland, Vesterled 23 A  
Varamedlem, Vetle Carlsson Dalene, VESTERLED 23 B

Forretningsførrel: Arendal Boligbyggelag  
Revisjon: PWC

Årsregnskap:  
Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 3 203 689,- i 2020 til kr 3 162 835,- i 2021.  
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 1 008 369,- som fremgår av note 1 til årsregnskapet.

Styret i Helmers Hus Borettslag

Styrets arbeid i perioden:

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## **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 strøm		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
Årskontigent boligbyggelag		11 700	11 700	11 700
Forretningsførerhonorar 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>Årsresultat</b>		<b>2 922 096</b>	<b>3 162 835</b>	<b>150 000</b>
Overført 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>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7	73 849 059	73 849 059
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>73 849 059</b>	<b>73 849 059</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		0	20 775
Andre fordringer		384 408	214 723
Innestående på driftskonto		1 554 485	1 793 931
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 938 892</b>	<b>2 029 429</b>
<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>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital	8	3 900	3 900
Opptjent egenkapital	9	26 122 731	23 200 635
<b>Sum egenkapital</b>		<b>26 126 631</b>	<b>23 204 535</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
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
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>48 589 050</b>	<b>51 652 893</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	5 069
Leverandørgjeld		247 926	190 992
Skyldig off. avgifter		14 717	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		22 702	28 735
Annen kortsiktig gjeld		786 926	796 264
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 072 271</b>	<b>1 021 060</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>49 661 320</b>	<b>52 673 953</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>75 787 952</b>	<b>75 878 488</b>
Pantestillelser	12	48 589 050	51 652 893

Helmers Hus Borettslag

Grimstad, 19.03.2023

Christian Auby  
Styreleder

Pål William Schmidt  
Styremedlem

Torstein Verås  
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 føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets tilhørende noter.

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

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

## Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>1 008 369</b>	<b>914 432</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets 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>B. Periodens endringer disponible midler</b>	<b>-141 747</b>	<b>93 937</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>866 622</b>	<b>1 008 369</b>
Omløpsmidler	1 938 892	2 029 429
- Kortsiktig gjeld	1 072 271	1 021 060
<b>Disponible midler</b>	<b>866 622</b>	<b>1 008 369</b>

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
<b>Sum</b>	<b>293 715</b>	<b>314 054</b>

### Note 3 - Lønnskostnader

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
5101 Overtid	1 218	0
5120 Ekstrahjelp	144 483	125 210
5150 Opptjente feriepenger	19 896	15 025
5151 Feriepenger over 60 år	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
<b>Sum</b>	<b>269 090</b>	<b>242 114</b>

Borettslaget har ingen faste ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Revisjonshonorar

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
6700 Revisjon	10 250	10 100
<b>Sum</b>	<b>10 250</b>	<b>10 100</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 5 - Vedlikehold

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
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 Lovpålagt HMS	0	1 500
<b>Sum</b>	<b>417 319</b>	<b>354 075</b>

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

### Note 6 - Andre driftskostnader

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
6360 Renhold, sanitærartikler	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 rådgivning	90 213	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 463	5 288
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	260	260
<b>Sum</b>	<b>152 711</b>	<b>49 367</b>

## Note 7 - Tomt / bygninger

Kostpris 01.01	73 000 000
Påkostninger Ettermontering gesims	849 059
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>73 849 059</b>

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

## Note 8 - Innskutt andelskapital

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

## Note 9 - Egenkapital

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

## Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank ASA	Husbanken
Formål:		Fellesgjeld
<b>Lånenummer:</b>	<b>63118133414</b>	<b>105-01</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2007
Rentesats:	4.25 %	1.732 %
Betingelser:	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.09.2033	01.02.2033
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	58 560 000
Lånesaldo 01.01:	913 669	16 295 206
Avdrag i perioden:	65 575	1 872 439
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>848 094</b>	<b>14 422 767</b>
Andelssaldo 01.01:	0	20 004 019
Innbetalt IN i perioden:	0	549 929
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	1 675 759
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>18 878 189</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>848 094</b>	<b>33 300 956</b>

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 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 lån 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 føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har prioritet etter felleslånet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

---

**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 på 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



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. Borett og bruksoverlating**

### **4 - 1 Boretten**

(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, sikringskap 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 rense 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 andeleier 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 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 parabolantennor, 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. Kjæledyr tillates heller ikke.



## Budsjett

	Regnskap 31.12.21	Regnskap 31.12.2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>				
Inntekter felleskostnader	1 739 548	1 606 860	1 773 528	1 773 528
Inntekter a-konto strøm	26 909	180 598	342 000	0
Innbetalte rentekostnader	134 876	325 249	200 000	200 000
Innbetalte IN avdrag	1 396 617	1 485 318	1 340 000	1 305 000
Andre driftsinntekter	1 917 172	1 556 743	208 532	330 532
<b>Sum inntekter</b>	<b>5 215 122</b>	<b>5 154 769</b>	<b>3 864 060</b>	<b>3 609 060</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Lønnskostnader	242 114	200 218	219 255	236 370
Revisjonshonorar	10 100	12 675	10 500	11 500
Årskontigent boligbyggelag	11 700	11 700	11 700	11 700
Forretningsførerhonorar bbl	117 810	114 936	117 809	120 755
Kommunale avgifter	518 986	490 067	525 000	540 000
Kabel-tv	208 543	147 069	196 092	219 492
Forsikring	90 085	83 561	90 000	98 000
Vedlikehold	354 075	265 268	299 000	319 000
Elektrisk energi	299 400	243 433	542 000	243 600
Andre driftskostnader	49 367	58 115	50 316	60 143
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 902 181</b>	<b>1 627 043</b>	<b>2 061 672</b>	<b>1 860 560</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>3 312 941</b>	<b>3 527 725</b>	<b>1 802 388</b>	<b>1 748 500</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter	1 962	3 133	4 000	500
Renter og avdrag på lån	152 068	327 170	1 626 000	1 599 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>	<b>-150 106</b>	<b>-324 036</b>	<b>-1 622 000</b>	<b>-1 598 500</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>3 162 835</b>	<b>3 203 689</b>	<b>180 388</b>	<b>150 000</b>
Overført til/fra opptjent egenkapital	3 162 835	3 203 689	0	0
<b>Sum disponert</b>	<b>3 162 835</b>	<b>3 203 689</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Godkjent budsjett

Christian Auby  
Styreleder

Pål William Schmidt  
Styremedlem

Torstein Verås  
Styremedlem



# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Ann-Elise Rosåsen Mostad**  
Autorisert finansiell rådgiver  
Mob: 97 68 50 72  
ann-elise.rosaasen.mostad@sor.no



**Camilla Fosseli-Haugen**  
Autorisert finansiell rådgiver  
Mob: 92 41 03 24  
camilla.fosseli-haugen@sor.no

# 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 rabattert 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 5 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 200

## 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 oppjøret 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 2 400/3 100/3 100 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 23B, 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

Signatur

Dato/sted

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**

**ØRJAN MATHISEN** | Eiendomsmegler | **458 94 972**

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