

# Vollenetoppen 8

## Vollenetoppen



Prisantydning: **kr 2 300 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglern.no



Nydelig beplantede fellesområder

# Fin andelsleilighet uten andel fellesgjeld i 1. etg på attraktive Vollenetoppen - Alt på ett plan

OMRÅDE

**Vollenetoppen**

ADRESSE

**Vollenetoppen 8, 4842**

**ARENDAL**

Prisantydning

**kr 2 300 000,-**

Omkostninger: **kr 12 300,-**

Totalpris: **kr 2 312 300,-**

Formuesverdi: **kr 465 171,-**

Fellesutgifter: **kr 4 200,-**



BRA-i: 51 m<sup>2</sup>

BRA Total: 51 m<sup>2</sup>

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2009

Soverom: 1

Rom: 2

Etasje: 1

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 10179.2 m<sup>2</sup>

**Helga Sverdrup Hvass**

Eiendomsmegler MNEF

**404 08 025**

**helga.hvass@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Arendal**

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

# VOLLENETOPPEN 8

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 507, bnr. 205

i Arendal kommune. Andelsnr. 26 i Vollene Seniorsenter Borettslag med orgnr. 994787985

### Areal

BRA - i: 51 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 51 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 51 m<sup>2</sup> Inkl. Stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

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.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som. Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer. Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag. Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt. Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

10179.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er felles eiendom og disponeres av andelshaverne i fellesskap. Tomten har asfalterte adkomstveier og parkeringsplasser. Stenbelagt inngangsparti og pent beplantet med plenareal, blomsterbed og beplantninger. Utvendige varmekabler utenfor inngangspartiet. Sittegrupper og benker på fellesareal til fri benyttelse for alle.

### Beliggenhet

Vollenetoppen ligger sentralt og fint med gode bussforbindelser og kort vei til nærbutikk både på Birkenlund og i Barbu. Kort vei til Barbu Kirke og snarvei ned til parken i Barbu. Det er store fine uteområder og rikelig med parkeringsplasser. Det er ca 1,5 km til Arendal sentrum med snarvei gjennom tunellen ved jernbanestasjonen i Barbu eller via strandpromenaden fra Barbu Brygge og inn til byen. Kort vei til badeplass på Løkkholmen. Velholdt og hyggelig boområde med hovedsakelig eneboliger og en lavblokk i umiddelbar nærhet.

**Adkomst**

Vollenetoppen ligger kun 1,5 km fra sentrum. Adkomst fra Barbu ved den gamle togstasjonen, ta opp Jens Gjerløvsvei og følg veien forbi Barbu kirke på venstre hånd. Kjør videre og forbi Solhaug aldershjem og opp bakken litt til venstre. Ta til høyre i kryss og første vei til høyre igjen. Da er du på Vollenetoppen. Følg veien rundt carportene på venstre hånd og hovedinngangen ligger da på høyre side. Leiligheten er skiltet med TIL SALGS plakater på verandaen, så du ser enkelt hvilken leilighet dette er.

Inne i bygget går du inn i foajeen ved postkassene og ut i gangen ved heisen - hold til høyre bortover gangen og denne leiligheten har den siste inngangsdøren før gangen bytter retning. Døren er merket med leilighetsnummer 1-26. Velkommen

**Bebyggelsen**

Det er lav blokkbebyggelse og eneboliger i nærområdet. Dette bygget er tidligere sykehjem som er ombygget til leiligheter

**Offentlig kommunikasjon**

kort vei til off. kommunikasjon.

**Bygningssakkyndig**

Jens Christian Edvardsen

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Eiendommen er et dødsbo, og egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt.

**Innhold**

Leiligheten ligger i en høy første etasje og har alt på en flate og inneholder: entre, stor stue med åpen kjøkkenløsning og spisestueløsning. Utgang til fin veranda fra stuen. 1 soverom og dusjbad med wc og pplegg for vaskemaskinTørketrommel.

**Standard**

Leiligheten er lys og fin med parkett på alle gulv bortsett fra fliser på baderomsgulv.

Lyse gipsflater på vegger og fliselagte vegger på badet.

Rikelig med hvit klassisk kjøkkeninnredning med laminat benkeplater og alt av hvitevarer her inngår i denne handelen, sammen med kombinert vask-tørk maskin på badet.

Hvit slett baderomsinnredning med lys over speil. Wc og dusjnise med sammenslåbare dusjvegger.

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 Jens Christian Edvardsen den 02.10.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Leilighet fra 2009. Det er selve leiligheten som er undersøkt, utvendig arealer er ikke undersøkt for feil eller mangler og er derfor ikke omtalt i denne rapporten. Leiligheten fremstår med normal slitasje og opphengsskader utfra bruk og alder. Bad/vaskerom med mangler på fallforhold, oppkant ved dør men fungerende. Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Andre utvendige forhold, TG2

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport, vedlikeholdsplaner for fellesdeler i bygget. Det henvises til vedtekter, vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Innvendig

Radon, TG2

Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Våtrom

1. etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv, TG2

Flislagt gulv. Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Fallforhold mot sluk men ikke 1:100 totalt eller 1:50 lokalt rundt dusjnisje (bruksvann)

Tiltak

- Andre tiltak:

- Utbedring av oppkant ved dør anbefales slik at ikke eventuell lekkasje innebærer vann i tilstøtende rom.

Vær oppmerksom ved bruk. Gulvet må bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

1. etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Plastsluk, synlig slukmembran klemt til klemring. Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.

Vurdering av avvik:

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

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.

Tekniske installasjoner

Branntekniske forhold, TG3

Brannslukningsapparat og røykvarsler observert. Røykvarslere ihenhold til forskriftskrav med minst byggeforskrift 1985 Anbefales brannslukningsapparat i hver etasje 6 Kg. Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

17. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

Kommentar: anbefales 6 kg brannslukningsapparat.

18. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Kommentar:

19. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Kommentar:

20. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kommentar:

Kostnadsestimat : Under 10 000

Leilighet

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

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

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

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

Leilighet

Standard : Normal standard alder tatt i betraktning

Vedlikehold : Normalt vedlikeholdt.

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

### **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.

2 stk tv medfølger.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, stekeovn med koketopp, oppvaskmaskin, vaske/tørkemaskin.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Tv/internett Telia

### **Parkering**

Det er parkering på borettslagets felles parkeringsplass. Det er ingen faste plasser.

### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

### **Polisenummer**

SP0002048791

### **Diverse**

Det er påvist forekomst av skjeggkre i leilighetsbygget.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Det er balansert ventilasjonsanlegg og elektrisk oppvarming.

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

**Energikarakter**

C

**Energifarge**

Rød

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

Kommunale avgifter faktureres i sin helhet til Vollenetoppen seniorsenter borettslag.

**Formuesverdi primær**

Kr 465 171

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 767 650

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**

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

**BOENHETEN****Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer renter på IN lån kr. 482,-, fellesutgifter herav lønnskostnader, revisjonshonorar, årskontingent boligbyggelag, forretningsførerhonorar bbl, kommunale avgifter, kabel-tv, felles byggforsikring, vaktmestertjenester abbl, vedlikehold, elektrisk energi og andre driftskostnader kr. 4 200,- og forskuddsrenter kr. - 482,-.

Vi gjør oppmerksom på at felleskostnadene vil øke til kr. 4 500,- per 01.01.2025.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 200

**Andel fellesformue**

Kr 21 376

**Andel fellesformue dato**

25.09.2024

**BORETTLAGET****Borettslagsnavn**

Vollene Seniorsenter Borettslag

**Organisasjonsnummer**

994787985

**Andelsnummer**

26

---



### **Om borettslaget**

Hotellrommene er til gratis utlån til beboerne i 3 påfølgende dager, etter den 4. dagen betales kr. 100,00 pr. dag. Etter utleie belastes andelseier med kr. 500,00 for vask av hotellrommet, dette faktureres ved tilsendt giro. Utlån av hotellrom administreres av Vertskapet. Andelseier som låner hotellrom, er ansvarlig for å rydde rommet etter seg. Evt. skade som påføres rommets i utlånsperioden er andelseierens ansvar.

Fellesrom i l.etg.er til gratis utlån for beboerne ved felles sammenkomster. Ved arrangementer hvor beboer er en av initiativtagerne blir belastet med kr.700,00 som vil bli fakturert andelseier/ leietager. Disse er ansvarlig for generell rydding og innsetting av bestikk, kopper og kar i oppvaskmaskin og å få dette vasket og satt tilbake i skapene. Vask av fellesrommet gjøres av vårt rengjøringspersonell og vil være inkludert i leien. Nytelse av mat og drikke vil kun være tillatt i den enkeltes leilighet og i fellesstua i 1. etasje. Dersom ikke fellesstuen er utlånt, står denne åpen til beboerens frie tilfeldige bruk. Gulver og toalettene blir vasket en gang pr. uke på borettslagets bekostning.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 94957028939, Handelsbanken Norge NUF  
Serielån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 25.09.2024: 5.8% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 105  
Saldo per 25.09.2024: 37 680 000  
Andel av saldo: 0  
Første termin: 30.12.2020Neste avdrag: 30.12.2025 ( siste termin 30.09.2050 )  
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 100 000  
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 100 000  
P.T. lån flytende rente  
IN lån, kan innfris ved termindatp. Flytende rente, avdragsfritt frem til 30.12.25

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

### **Forkjøpsrett**

Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget. Forkjøpsretten avklares etter aksept av bud. Se evt. borettslagets vedtekter for ytterligere informasjon.

### **Styregodkjenning**

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 husordensregler og vedtekter.

### **Dyrehold**

Dyr som er til ulempe for andre (på grunn av vesentlig støy, aggressiv adferd, eller lignende) må ikke holdes i leilighetene. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets fellesareal. Det er beboers ansvar å påse at hunder ikke gjør fra seg i fellesarealene. Før husdyr/ kjæledyr anskaffes skal søknad om dyrehold sendes til styret. Det er ikke lov å ha dyr inn på hotellrommene av hensyn til allergi. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre ville dyr da det lett vil fremskaffe uønskede tilstander av rotter og mus. Dessuten vil det tiltrekke mye kråker, måker og skjærer som legger fra seg større mengder med ekskrementer.

## **FORRETNINGSFØRER**

### **Forretningsfører**

Arendal Boligbyggelag

**Eierskiftegebyr**

Kr 6215

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

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

4203/507/205:

07.11.1941 - Dokumentnr: 702 - Best. om vann/kloakkledn.

29.11.1941 - Dokumentnr: 779 - Best. om vann/kloakkledn.  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1941 - Dokumentnr: 780 - Best. om vann/kloakkledn.  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1942 - Dokumentnr: 15 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:507 Bnr:400  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1955 - Dokumentnr: 2006 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1984 - Dokumentnr: 8346 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

12.10.2009 - Dokumentnr: 763204 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: Glitre Nett AS  
Org.nr: 982 974 011  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Med flere bestemmelser

10.08.2016 - Dokumentnr: 720143 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Arendal Kommune  
Org.nr: 940 493 021  
Bestemmelse om adkomstrett  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Bestemmelse om bebyggelse

03.11.1879 - Dokumentnr: 900073 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4203 Gnr:507 Bnr:206

18.07.1914 - Dokumentnr: 900095 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:4203 Gnr:507 Bnr:404

27.07.1955 - Dokumentnr: 2005 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:4203 Gnr:507 Bnr:840  
Gnr: 507 Bnr: 455

07.09.1967 - Dokumentnr: 3144 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:4203 Gnr:507 Bnr:1209

---

Gnr: 507 Bnr: 425  
Gnr: 507 Bnr: 455

06.07.1984 - Dokumentnr: 5966 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0906 Gnr:507 Bnr:2131

25.08.2005 - Dokumentnr: 7020 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0906 Gnr:507 Bnr:455

07.09.2005 - Dokumentnr: 7431 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1662543 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0906 Gnr:507 Bnr:205

03.11.1879 - Dokumentnr: 900103 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:507 Bnr:206

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 26.11.2009. Ferdigattesten gjelder ombygging. 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**

26.11.2009.

#### **Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det er installert vannmåler i boligen.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig/offentlig samt felles lekeareal, tilhører reguleringsplan Vollene, datert 30.03.2006. 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.

Vi gjør oppmerksom på at boligen ligger i kommuneplanens hensynssone 570 kulturmiljø; bevaringsverdig bebyggelse. Videre gjør vi også oppmerksom på at boligen ligger i kommuneplanens avvikssone støy (H290).

Det foreligger planer under arbeid:

Sjølyst - Arendal kommune. Planid: 09062018-1. Formålet med planleggingen er å tilrettelegge for boligutbygging.

#### **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 eiendomsmeidler 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 2 300 000

### Totalpris

Kr 2 312 300

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

Tinglysning av hjemmelsovergang: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 8 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 12 300,-

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 avvike 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 rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + 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. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Dødsbo**

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

#### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til kr 45 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.000,-, oppgjørshonorar kr 11.000,- og grunnpakke markedsføring kr 15.000,-.

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

Totalt kr 86 000,00,- inkl. mva.

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

#### **Selger**

Bente Reiersen Sandberg

Jan Petter Reiersen

Cecilie Reidun Reiersen

Torstein Reiersen

#### **Oppdragsanvarlig**

Helga Sverdrup Hvass

Eiendomsmegler MNEF

helga.hvass@sormegleren.no

Tlf: 404 08 025

Marthe Stenersen

Saksbehandler

marthe.stenersen@sormegleren.no

Tlf: 951 84 434

#### **Ansvarlig megler**

Helga Sverdrup Hvass

Eiendomsmegler MNEF

helga.hvass@sormegleren.no

Tlf: 404 08 025

Sørmegleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B

4801 Arendal

Tlf: 370 20 500

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

#### **Salgsoppgavedato**

08.11.2024

---



Åpen stue/kjøkkenløsning



Store vindusflater gir rommet rikelig med naturlig lys



Store vindusflater gir rommet rikelig med naturlig lys





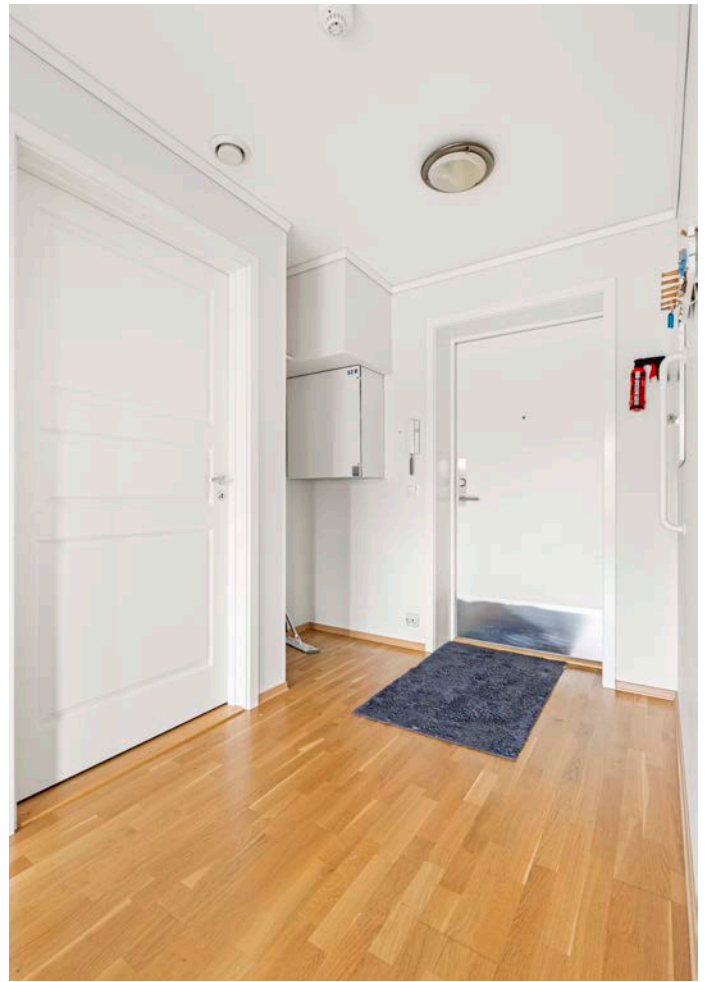
Soverom med skyvedørgarderobe



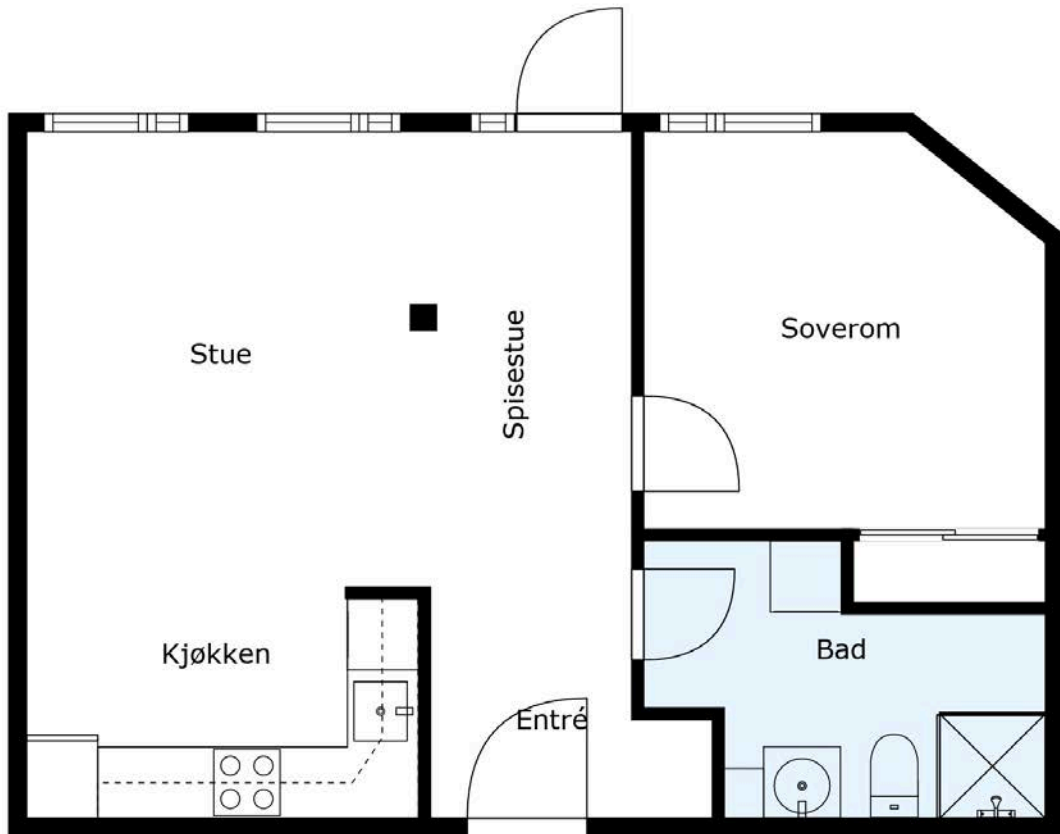




Opplegg for vaskemaskin på badet

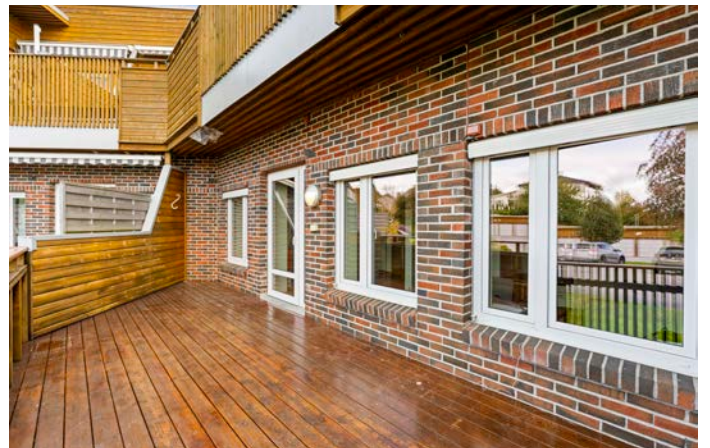


Godt med skap- og benkplass på kjøkkenet





Stor fin veranda vendt mot gårdsplassen



Leiligheten ligger i byggets 1. etasje

# Nabolagsprofil

Vollenetoppen 8 - Nabolaget Barbu søndre/Sjølyst - vurdert av 44 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Hutaheiti Linje N110, 111	3 min	0.2 km
Arendal stasjon Linje R50	14 min	1.1 km
Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	27 min	1.9 km
Vindholmen kai Linje 001	5 min	2.8 km
Arendal Rådhusbrygga kai Linje 001	8 min	2.7 km

## Skoler

Birkenlund skole (1-10 kl.) 440 elever, 23 klasser	14 min	1 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 150 elever, 15 klasser	6 min	2.7 km
Stinta skole (1-10 kl.) 553 elever, 32 klasser	7 min	2.7 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 197 elever, 13 klasser	8 min	2.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	19 min	
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	8 min	2.7 km

«Et trivelig sted. Sentralt og rolig samtidig.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

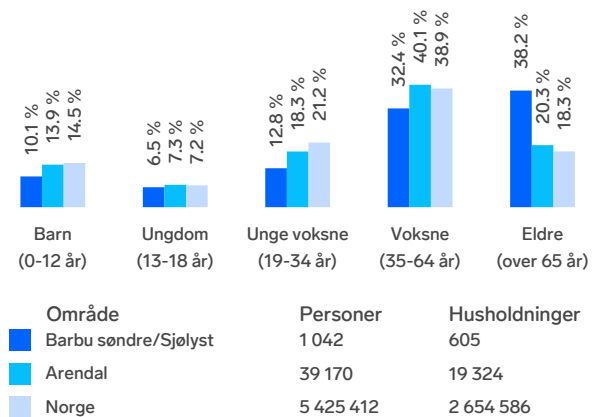
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Gullfakse barnehage (0-5 år) 57 barn	16 min	1.1 km
Nyli barnehage (0-5 år) 44 barn	17 min	1.3 km
Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5 år) 31 barn	21 min	1.5 km

## Dagligvare

Coop Extra Havstad Post i butikk, PostNord	8 min	0.6 km
Bunnpris Arendal PostNord, søndagsåpent	16 min	1.1 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 86/100

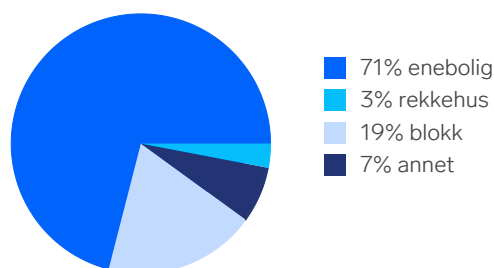
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 80/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 79/100

## Sport

- |   |  |
|---|--|
|  Solåsen/neptunvn<br>Ballspill                   | 12 min <br>0.8 km   |
|  Birkenlund skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 13 min <br>0.9 km |
|  Arendal Sport og Fitnessenter                 | 5 min             |
|  Aktiv Trening Arendal                         | 6 min             |

## Boligmasse







«Nærme byen ;)»

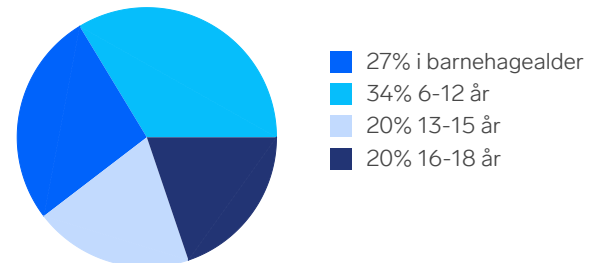
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- |  |  |
|--|--|
|  ALTI Arena           | 6 min   |
|  Boots apotek Arendal | 26 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



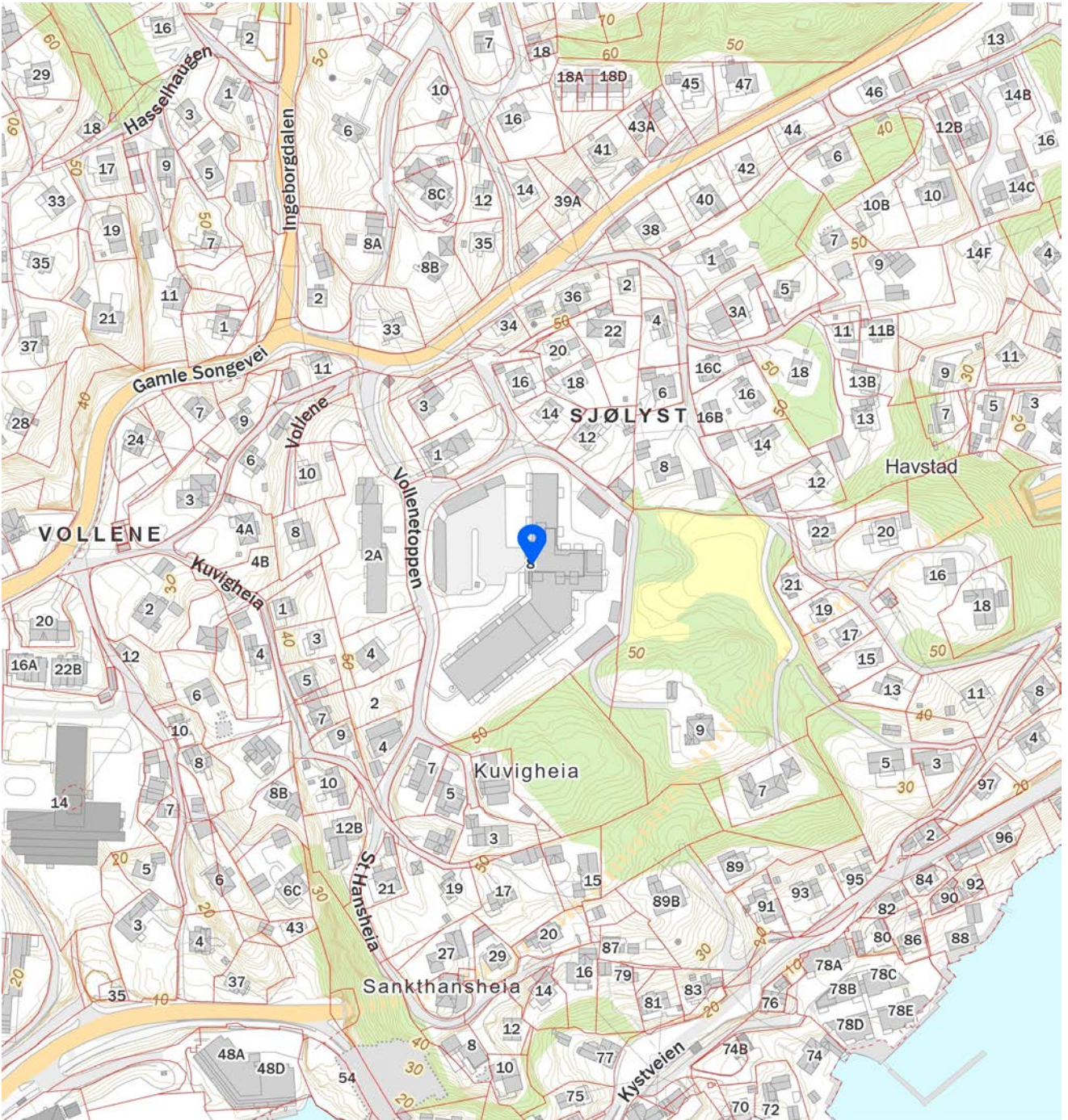
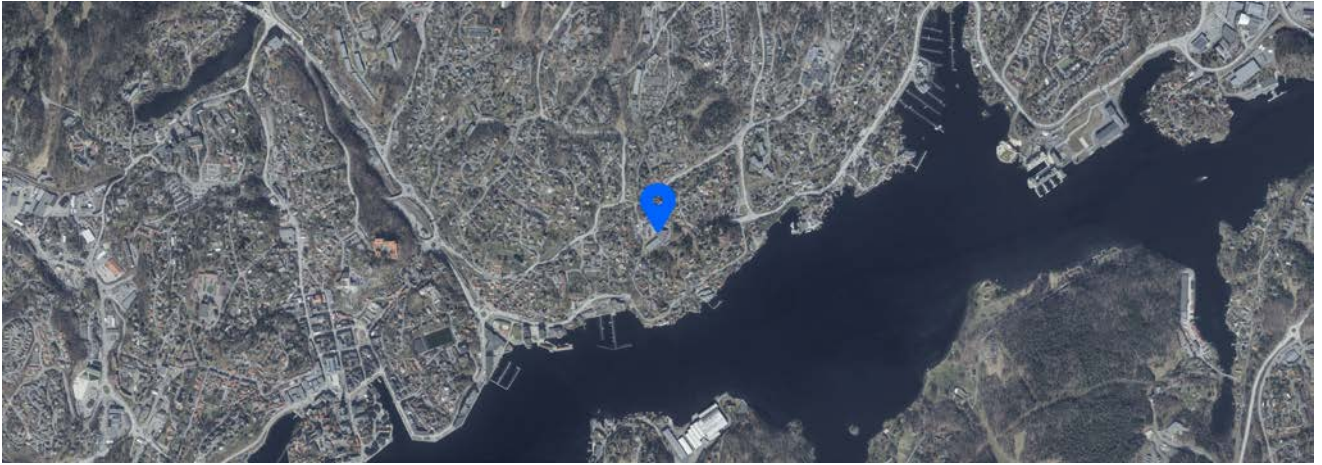
0%

56%

-  Barbu søndre/Sjølyst
-  Arendal
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%




# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Vollenetoppen 8, 4842 ARENDAL

 ARENDAL kommune

 gnr. 507, bnr. 205

 Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m<sup>2</sup> BRA-i: 51 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.10.2024

Rapportdato: 09.10.2024

Oppdragsnr.: 20249-1666

Referansenummer: CU2138

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian  
Edvardsen/His  
bygg 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 takstrappportene 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.

## His Bygg AS

Org.nr 991059059

### Rapportansvarlig

*Jens Christian Edvardsen*

Jens Christian Edvardsen  
Uavhengig Takstingeniør  
jens@hisbygg.no  
901 96 262



# 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 fra 2009.

Det er selve leiligheten som er undersøkt, utvendig arealer er ikke undersøkt for feil eller mangler og er derfor ikke omtalt i denne rapporten

Leiligheten fremstår med normal slitasje og opphengsskader utfra bruk og alder.

Bad/vaskerom med mangler på fallforhold, oppkant ved dør men fungerende.

Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Se forøvrig punkter nedenfor.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

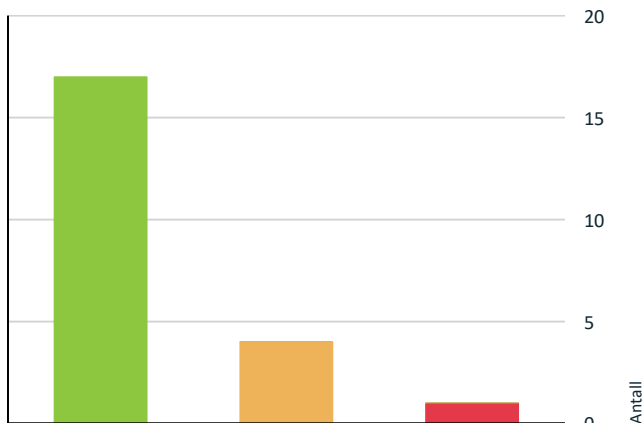
[Gå til side](#)

## Leilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

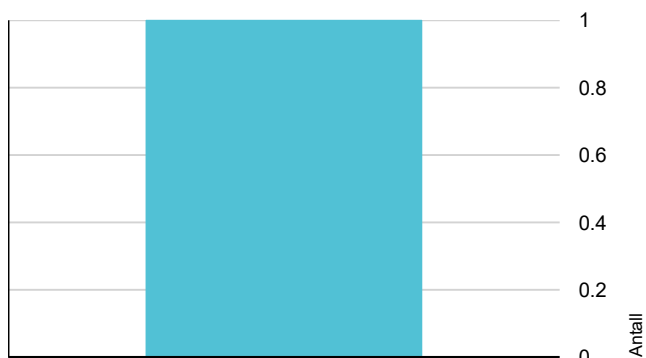
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort vurderinger av lyd/brannskille imellom leilighetene, videre undersøkelser innebærer inngrep i konstruksjoner som ikke er en del av mandatet i en undersøkelse nivå 1 rapport.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten er ikke vurdert

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessig vurdering.

Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke vurdert. Kjøper henvises til styre for informasjon om fellesarealer. Med fellesarealer menes konstruksjoner, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin helhet bærer ansvaret for.

Takstmann har ingen bindinger til rekvirent og er uavhengig.

His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten og riktig adressat.

Eventuelt bod er ikke fremvist av eier hvis det ikke fremkommer av arealene

Enkelte bilder er tatt med inn i rapporten som er eksempelbilder.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Brantekniske forhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**  
2009

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**  
Normal standard alder tatt i betraktning

**Vedlikehold**  
Normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer, vurderes å være i normal stand.  
Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping



### TG 1 Dører

Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.



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

Terrasse oppført i tre. Det er utført enkel visuell undersøkelse med tilfeldig stikktagninger.



### TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport, vedlikeholdsplaner for fellesdeler i bygget. Det henvises til vedtekter, vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.

**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.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Det er utført visuell befaring av innvendige overflater. Visuell befaring viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje og opphengskader.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad, ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Overflater vegger og himling

Fliser på vegger.  
Visuell befaring av tilgjengelige flater som ikke er tildekket viser ikke større avvik på befaringsdagen.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser.  
Innredede rom og alle flater er ikke undersøkt.

#### TO 2 Radon

Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### TO 1 Innvendige dører

Fyllingsdører, ved enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører ble det ikke registrert skader utover påregnelig bruksslitasje.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Visuell befarings med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforhold mot sluk men ikke 1:100 totalt eller 1:50 lokalt rundt dusjnise (bruksvann)

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av oppkant ved dør anbefales slik at ikke eventuell lekkasje innebærer vann i tilstøtende rom.

Vær oppmerksom ved bruk. Gulvet må bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, synlig slukmembran klemt til klemring.

Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.

### Vurdering av avvik:

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

### 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

## 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servent, toalett, dusjvegger, opplegg for vaskemaskin.

Visuell befarings viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## 1 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er foretatt i tilstøtende soverom uten å påvise unormale forhold.

Ikke mulig å hullborre tilstøtende til dusjnise da denne tilstøter mot felles gang og branncelle.

Hullboring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate.  
Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp oppvaskmaskin.  
Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvikk utover påregnelig bruksslitasje.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast rør i rør besiktiget i vannskap.  
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet.  
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget.



#### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast som er synlig.  
Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet.  
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.

#### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon fungerende, ukjent om det er utført service da dokumentasjon ikke er fremlagt.  
Anbefales på generelt grunnlag service og gjennomgang.  
Fungerende på befaringsdagen ved enkel test.

#### TG 1 Varmtvannstank

Det er ikke egen varmtvannstank til leiligheten.  
Felles varmtvann for sameiet.  
Ukjent tilstand og henviser til styret/sameiet om tilstand, utgifter på felles anlegg.  
Utfra fungerende i leiligheten settes tilstandsgrad 1

#### TG 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Sikringssskap med automatsikringer.

Salg via fullmektig og spørsmål er derfor ikke fult ut.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2008**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

## Generell kommentar

Det er fremlagt dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.

Ved eventuell videre undersøkelser på det elektriske anlegget må det innhentes autorisert elektriker/el-takstmann med en utvidet el-kontroll (NEK 405 Elkontroll)



## 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.*

Brannslukningsapparat og røykvarsler observert.

Røykvarslere ihenhold til forskriftskrav med minst byggeforskrift 1985 Anbefales brannslukningsapparat i hver etasje 6 Kg.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja anbefales 6 kg brannslukningsapparat.**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på

# Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

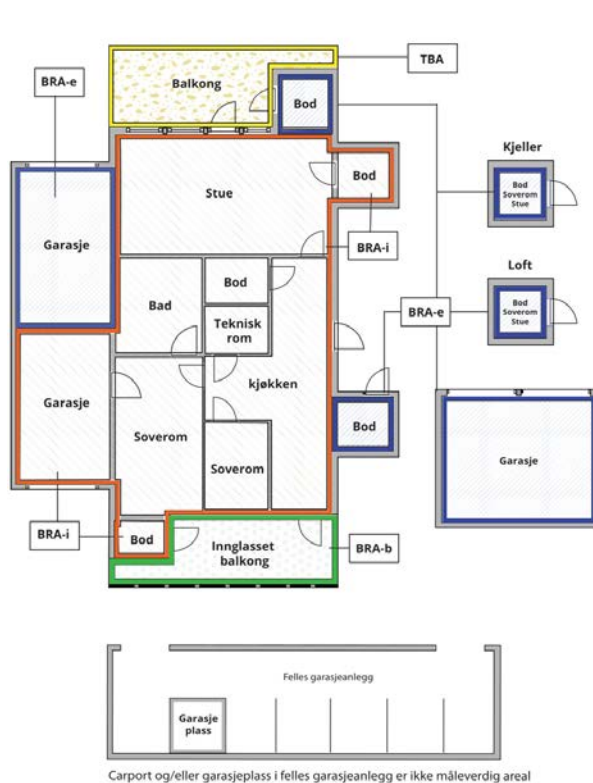
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	51			51	16
<b>SUM</b>	<b>51</b>				<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>51</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken , Soverom , Bad/vaskerom		

### Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som. Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer. Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag. Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt. Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens 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	51	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2024	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	507	205		0	10179.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vollenetoppen 8

### Hjemmelshaver

Vollene Seniorsenter Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VOLLENE SENIOSENTER BORETTSLAG	994787985			Reiersen Dag

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**  
26

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
8 300 000	2009

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Finnes ikke		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, 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

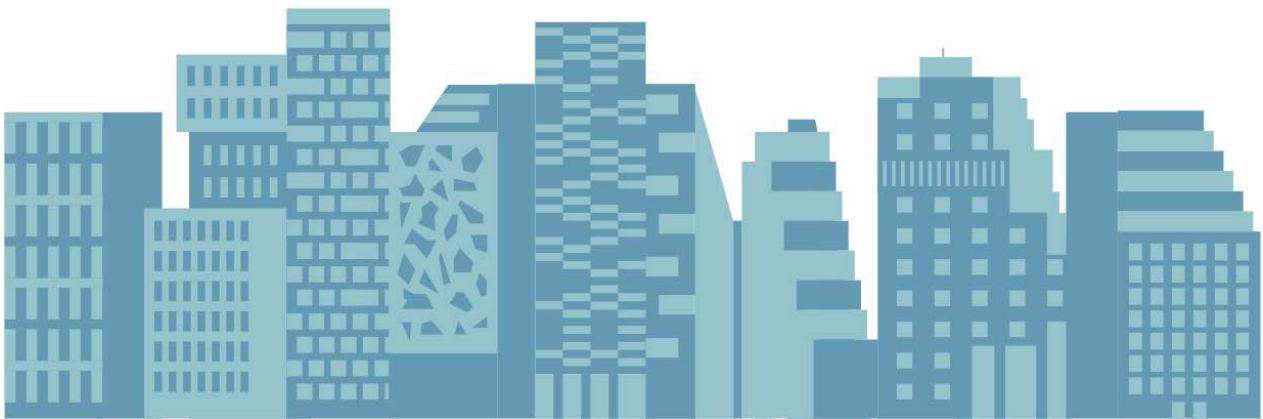
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CU2138>

## KLAGEOORDNING 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





## Eiendommen som selges

1.

Gateadresse

Vollenetoppen 8

2. Postnummer \*

4842

3. Postadresse \*

Vollenetoppen 8

## Om boligeier

4. Boligeier \*

Skriv inn fullt navn

Dag Reiersen

5. Fullmaktshaver som står for salget \*

Skriv inn fullt navn

Jan Petter Reiersen

6. Når kjøpte nåværende eier boligen? \*

År og måned

Ca 2015

## Opplysninger om eiendommen

7. Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen, eiendommen og nærområdet du tenker kan være relevant og nyttig for personer som vurderer å kjøpe boligen.

## Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

### Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

### Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

### Kjøp og angreter

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

8. Ønsker du boligselgerforsikring? \*

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

- Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Sign: \_\_\_\_\_

# SIGNICAT



## Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

## Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Reiersen, Jan Petter	12.11.1952	BANKID	30.09.2024 11:41



Denne filen er forseglet med en digital signatur.  
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):  
 Kjøleskap / kombiskap       Fryseskap / -boks       Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin       Annet: Vaskerøttemaskin + TV (2 stk)
- 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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

JPR

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, utepøis, 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 gasspøis 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 løsnings- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Arendal 16/10-2024

Sted/dato

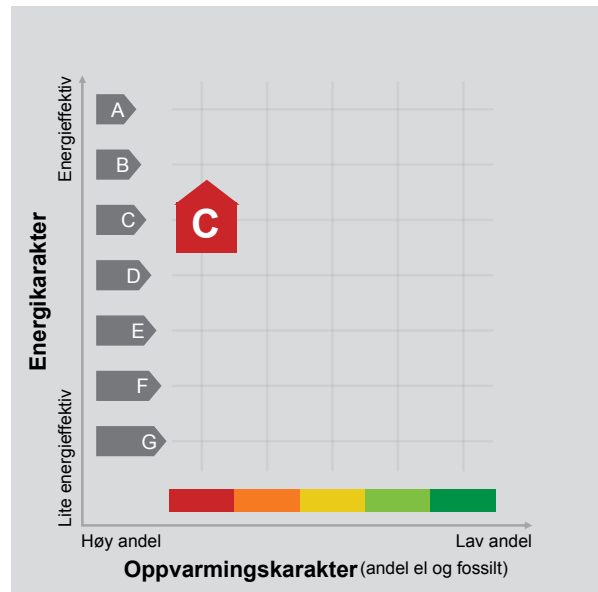
Jan Petter Reiersen

Selgers signatur

Selgers signatur

# ENERGIATTEST

Adresse	Vollenetoppen 8
Postnummer	4842
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	507
Bruksnummer	205
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166981484
Bruksenhetsnummer	H0126
Merkenummer	Energiattest-2024-36818
Dato	10.10.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**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)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Luft kort og effektivt**

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

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Slå el.apparater helt av**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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>	2009
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	51
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon





---

## 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. 24 24 08 95 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. **24 24 08 95**.



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

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

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

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspirale/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 9: 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 10: 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 utendørs

**Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 12: 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 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

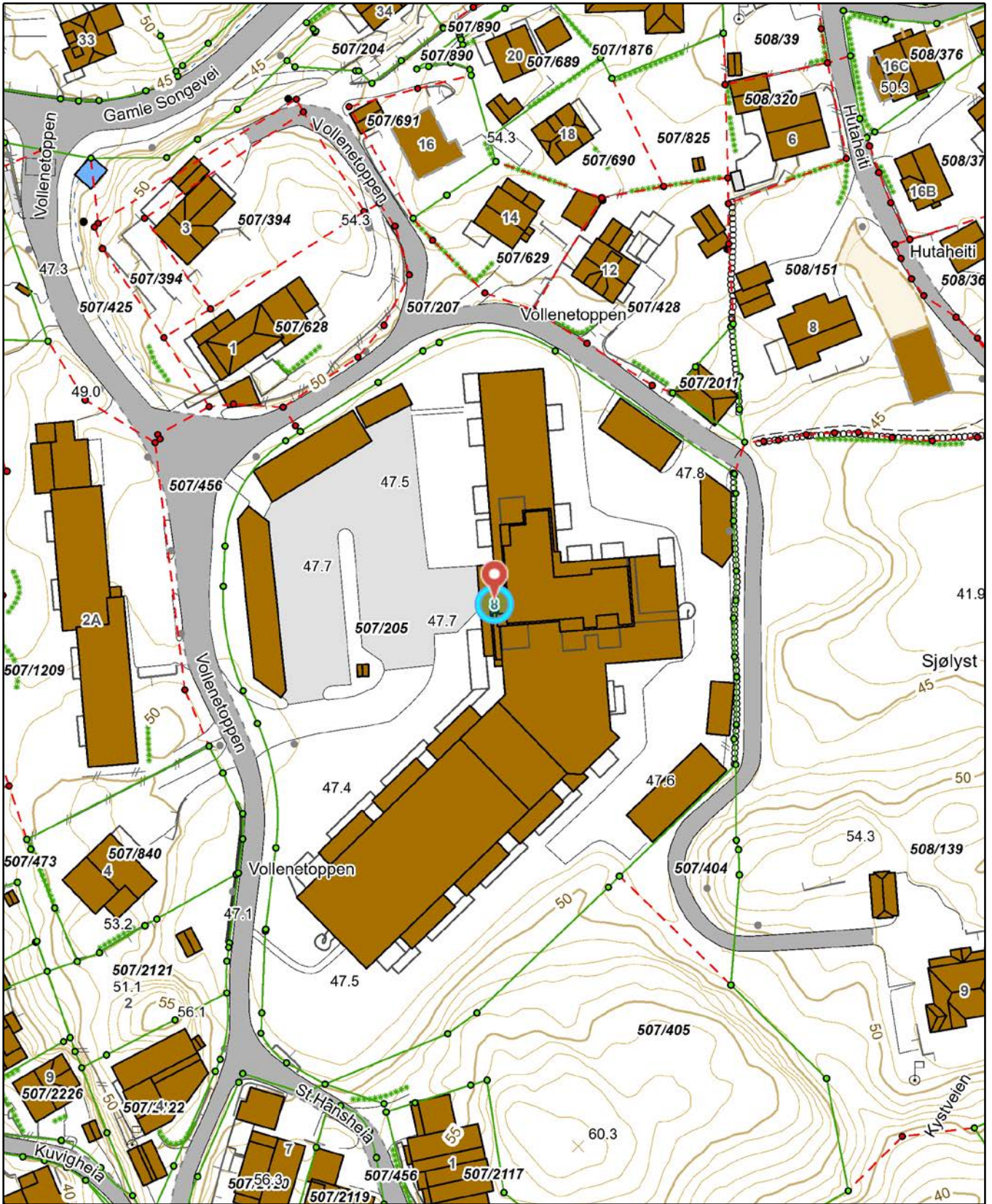
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved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




**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 16: 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.



 <p><b>ARENDAL KOMMUNE</b></p>	<b>507/205 Grunnkart</b>		
	Dato: 18.08.2022 Sign: hital		

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.



# ARENDALE KOMMUNE

## AREALPLANSTATUS

Gnr.:	507	Bnr.:	205	Fnr.:		Seksj. nr.:	26
Adresse:	Vollenetopen 8					Dato:	26.09.2024 lgu

### **Kommuneplan:**

**Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033**

#### **Formål:**

Kombinert bebyggelse og anleggsformål; bolig/offentlig

Hensynssone 570 kulturmiljø; bevaringsverdig bebyggelse

Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16

*Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

### **Reguleringsplan:**

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2215r11	Vollene, del av <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	30.03.2006

#### **Formål:**

Bolig/offentlig  
Felles lekeareal

*Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

#### **Planer under arbeid:**

NEI

JA

#### **Merknader:**

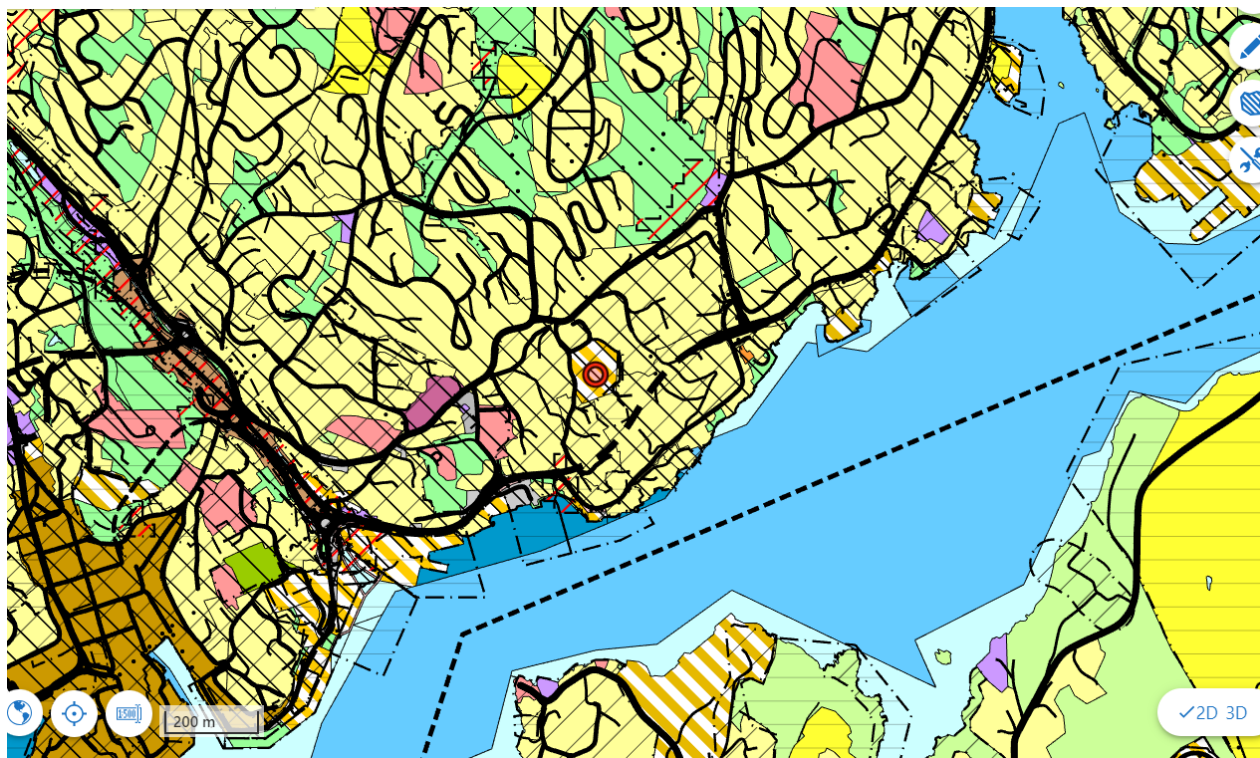
[Sjølyst - Arendal kommune](#)

*Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.*

**Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.**

<https://www.arendal.kommune.no/>

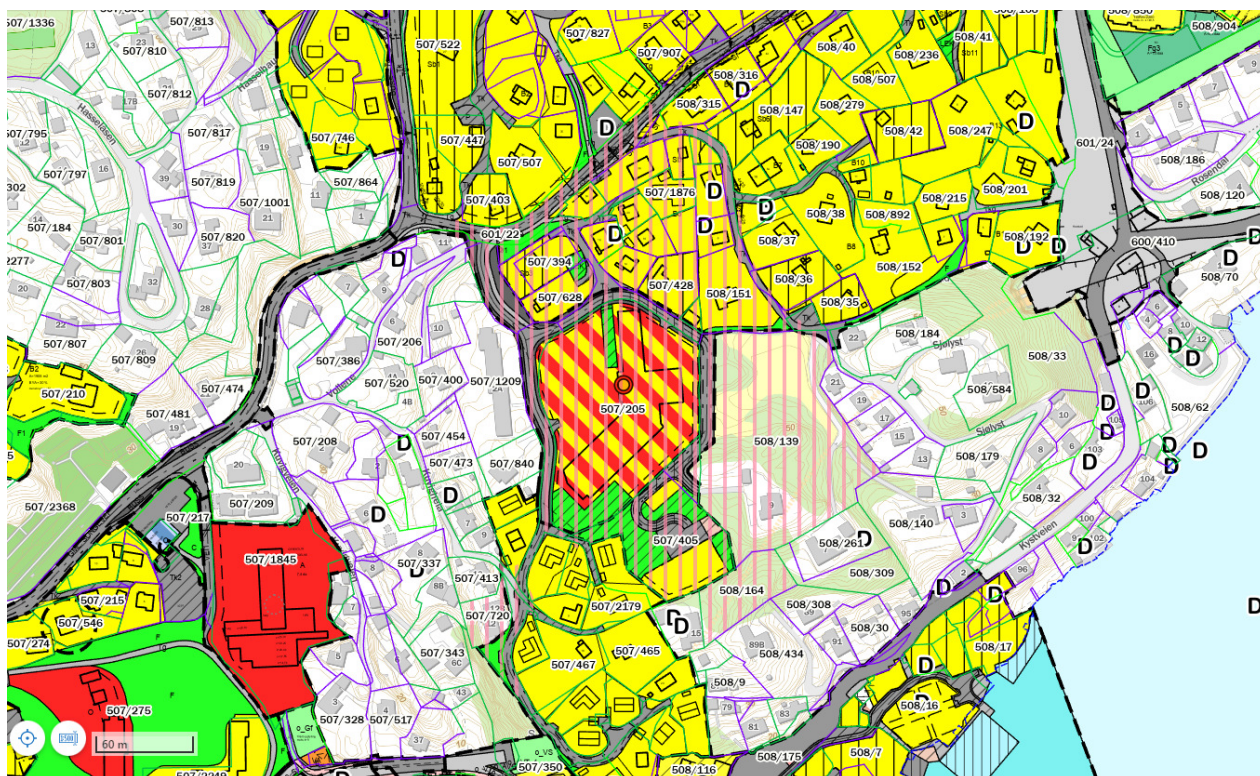
Utsnitt av  
**KOMMUNEPLANEN 2023-2033**



**Fig. 1.1** Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

# Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



**Fig. 1.2** Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



# Vedtekter

for **Vollene Seniorsenter** borettslag org nr **994787985** tilknyttet

**ARENDAL** boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den **28.10.2009**, sist endret på **generalforsamlingen** **08.04.2024**.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

**Vollene Seniorsenter borettslag** er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i **ARENDAL** kommune og har forretningskontor i **ARENDAL** kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet **ARENDAL** boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner **5000**.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. I tillegg er det et vilkår at personen er fylt 50 år ved kjøp av andel (kontraktsinngåelse). Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) I tillegg har Arendal Kommune, boligbyggelaget eller en annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål som skal fremleie boligene til fremleietakere som tilfredsstillter vilkårene jfr. 2-1(2), rett til å eie inntil 10% av andelene.

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

### 2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

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

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

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

(3) 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 det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i 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 opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av boligen til andre. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

#### **4-3 Parkering**

(1) Utleie/salg av garasjer og carporter. Disse kan kun selges eller leies ut til andre beboere i borettslaget. Unntak kan gjøres for carporter dersom det ikke er behov for disse innad i borettslaget. Oppstår det derimot behov i borettslaget for å leie, må ekstern leietaker umiddelbart sies opp til fordel for internt behov. All utleie skal dokumenteres med skriftlig avtale undertegnet av begge parter, med kopi til styret.

Ved salg skal dette informeres om ved oppslag på infotavle i vestibylen. Er det flere som er interessert, med lik pris, avgjøres kjøper etter ansiennitetsprinsippet i borettslaget

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger 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) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

Det er til enhver tid andelseiers ansvar å vedlikeholde utstyr som er montert/installert på balkong, uansett om dette er montert av nåværende eller tidligere andelseiere. Dette gjelder slikt som markiser, persiener, ekstra levegger, blomsterkasser m.m.

Vedlikeholdsansvar gjelder også for vask og maling av gulv på balkongen.

(8) Da det bare er ca. halvparten av andelseierne i V.S.B som disponerer p-plass i garasje-carport, er det mest riktig og rettferdig for alle at de som har p-plass der, også dekker vedlikeholdsutgifter på disse byggene, samt garasjeporter og portåpnere. Dette vil i praksis innebære periodisk vedlikehold som vask og maling, samt annet nødvendig vedlikehold.

Styret innhenter pristilbud og engasjerer håndverkere, og betaler samlefaktura for utført arbeid. Kostnadene vil deretter bli fordelt på de berørte andelseiere, som vil få tilsendt faktura fra V.S.B.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

(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.

## **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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til

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

**(3) Borettslaget tillater individuell nedbetaling av fellesgjeld.**

**7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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 surn som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

**8. Styret og dets vedtak**

**8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og **fra 2-4**

styremedlemmer med 1-3 varamedlemmer.

(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 en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. 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 møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to

tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagetets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende 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.



# Husordensregler for Vollene Seniorsenter borettslag

## Vollenetoppen 8, 4842 Arendal

Redigert utgave, april 2024

### § 1 Formål

Formålet med husordensreglene er å legge grunnlag for et godt bomiljø i borettslaget, noe som er alles ansvar, enten man eier eller leier i Vollene Seniorsenter. Andelseierne plikter å opplyse egen husstand, eventuelt leietakere om innholdet i ordensreglene. Henvendelse til styret om brudd på ordensreglene skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboerne bør i første omgang søkes løst internt.

Brudd på ordensreglene er å betrakte som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslag, og kan derfor i alvorlige og/ eller gjentatte tilfeller utgjøre et selvstendig og tilstrekkelig grunnlag for begjæring om tvangsfravikelse (det vil si tvangssalg av leiligheten).

Brudd på ordensregler som medfører skade på naboens eller borettslagets eiendom skal erstattes av den som forvolder skaden.

### § 2 Ro og orden

Hver enkelt andelseier plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet, og for at husstanden og andre som gis adgang til leiligheten, ikke volder støy, ubehag eller ulempe for noen. Ingen beboer har på noen tid av døgnet rett til å plage andre med sine aktiviteter.

Beboerne plikter å sørge for alminnelig ro og orden i og utenfor leilighetene. Alle dager mellom kl. 23.00 og 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andres nattesøvn ikke forstyrres.

### § 3 Dyr

Dyr som er til ulempe for andre (på grunn av vesentlig støy, aggressiv adferd, eller lignende) må ikke holdes i leilighetene. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets fellesareal. Det er beboers ansvar å påse at hunder ikke gjør fra seg i fellesarealene.

Før husdyr/ kjæledyr anskaffes skal søknad om dyrehold sendes til styret. Det er ikke lov å ha dyr inn på hotellrommene av hensyn til allergi.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre ville dyr da det lett vil fremskaffe uønskede tilstander av rotter og mus. Dessuten vil det tiltrekke mye kråker, måker og skjærer som legger fra seg større mengder med ekskrementer.

#### **§ 4 Hotellrommene**

Hotellrommene er til gratis utlån til beboerne i 3 påfølgende dager, etter den 4. dagen betales kr. 100,00 pr. dag. Etter utleie belastes andelseier med kr. 500,00 for vask av hotellrommet, dette faktureres ved tilsendt giro.

Utlån av hotellrom administreres av Vertskapet. Andelseier som låner hotellrom, er ansvarlig for å rydde rommet etter seg. Evt. skade som påføres rommets i utlånsperioden er andelseierens ansvar.

#### **§5 Fellesrom 1.etg.**

Fellesrom i 1.etg. er til gratis utlån for beboerne ved felles sammenkomster.

Ved arrangementer hvor beboer er en av initiativtagerne blir belastet med kr.700,00 som vil bli fakturert andelseier/ leietager. Disse er ansvarlig for generell rydding og innsetting av bestikk, kopper og kar i oppvaskmaskin og å få dette vasket og satt tilbake i skapene. Vask av fellesrommet gjøres av vårt rengjøringspersonell og vil være inkludert i leien. Nytelse av mat og drikke vil kun være tillatt i den enkeltes leilighet og i fellesstua i 1. etasje. Dersom ikke fellesstuen er utlånt, står denne åpen til beboerens frie tilfeldige bruk. Gulver og toalettene blir vasket en gang pr. uke på borettslagets bekostning,

**Reservasjonen begrenses til kun til en -1 dag i jule, nyttår, påske og pinsedagene.**

**I praksis vil det da si at en må rigge til, avholde arrangementet og rydde samme dag. På den måten vil det jo bli mulighet for flere beboere til å holde privat sammenkomster på disse dagene.**

**Er stua ledig dagen før og/eller etter, er det selvsagt helt greit å bruke disse til klargjøring og rydding.**

#### **§ 6 Tilfluktsrom i kjeller**

Tilfluktsrommet er til fri disposisjon. Her finnes noen treningssykler, biljardbord og andre treningsapparater som kan benyttes. Gulvene og toalettene blir vasket hver 14. dag. Døren inn til tilfluktsrommet skal være låst. For å kunne låse opp/ låse igjen brukes samme nøkkel som til leiligheten.

#### **§ 7 Utleie /Framleie**

Utleie/ framleie av leiligheter er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Unntak er framleie i rett opp -/ nedadstigende linje fra eier.

#### **§ 8 Sikkerhet og brannvern**

Det er FORBUDT å røyke eller bruke ild i ganger, trapperom, kjeller, hotellrom eller andre felles inne arealer.

Det er en røykvarsler og en varmedetektor i hver leilighet. Det er montert opp brannslanger i korridorene som, om nødvendig, kan nå inn i de enkelte leiligheter. Det er derfor ikke et krav om at andelseier går til anskaffelse av eget brannslukningsapparat. Styret oppfordrer likevel til at hver enkelt andelseier anskaffer og har et fungerende pulverapparat, skumapparat og/ eller brannteppe. Det er montert manuelle meldere (dvs. trykk inn!) ved hver utgangsdør. Andelseier/ leietager er ansvarlig for å gjøre seg kjent med hvor nærmeste brannslange og brannmeldere er montert.

## **§ 9 Innboforsikring**

Hver enkelt andelseier/ leietager er ansvarlig for å tegne sin egen innboforsikring.

## **§ 10 Sjøppel**

Fellesarealene innvendig og utvendig skal holdes rene for søppel. Det er forbudt å kaste papir/ reklame og annet søppel - inklusive sigarettstumper - eller å hensette gamle møbler og skrot på borettslagets fellesarealer. Restavfall skall pakkes inn, gjerne i en plastpose og bare legges i restavfallsbeholderen som står i miljøbodene. Det må ikke kastes brennende eller antennelig avfall. Papir og papp kastes i egne merkede beholdere - kartonger skal brettes sammen. Matavfall skal kastes i egne merkede beholdere, innpakket i egne miljøposer. Glass og metall skal sorteres i merkede beholdere. Egen beholder/ kasse er satt fram for elektrisk og farlig avfall. Juletrær må ikke kastes på eiendommen.

Egen plakat om sortering er oppslått ved hver miljøbod. Les og følg disse instruksene.

## **§ 11 Hovedinngangsdør og andre ytterdører**

Dørene skal holdes låste. Ønsker en andelseier/ leietager satt ytterdøren i åpen stilling grunnet praktisk bruk, kontaktes styreleder som eventuelt vil formidle dette videre for å få dette utført.

Hovedinngangsdøren må aldri tvinges i åpen stilling, da dette nødelegger den automatiske åpne - og lukkemekanismen.

## **§ 12 Vedlikehold**

Den enkelte beboer har et medansvar for at fellesarealene holdes forsvarlig ved like. Feil og mangler som den enkelte ikke kan rette opp selv skal meldes styret.

Hengsler og bevegelige deler på vinduer og dører i leilighetene bør smøres av og til, f.eks. annet hvert år. Bruk silikonspray, lås-spray, CRC556 e.l. Symaskinolje anbefales IKKE. Får du problemer med vinduer eller dør, så legg en beskjed i postkassa til vaktmesteren, så hjelper han deg.

## **§ 13 Ansvar for oppgang, korridor og nødutgang**

Beboerne er ansvarlige for alminnelig orden i trappene/ oppgangene og korridorene. Husk at korridorer, trapper og nødutganger må være ryddige og frie, i fall bruk ved nødssituasjoner. Lyspærer i fellesarealer, kjelleren og utendørs fellesareal holdes av borettslaget, og skiftes av vaktmester fra Arendal Boligbyggelag.

## **§ 14 Vaktmester**

Vaktmestertjenesten ivaretas av Arendal Boligbyggelag. Vaktmester har egen postkasse i bygget (i enden av postkasserekka mot vinduet). Vaktmester fra ABBL er behjelpelig med små ting i leilighetene, som lyspæreskift etc. Større oppdrag må det betales for, eller skaffes ekstern hjelp til for egen regning.

Vaktmester har en særlig plikt til å varsle styret dersom det oppstår fare for liv og helse for beboere, eller for skade på borettslagets eiendom. Varsling skal skje til styret umiddelbart. Telefonnumrene til styret er slått opp på oppslagstavla i vestibulen.

## **§ 15 Ivaretagelse og varsling**

Beboerne plikter å verne om inventar, utstyr og andre installasjoner.

Alle forandringer som har innvirkning på byggets fasade, må godkjennes av styret. Dette gjelder f.eks. maling, radio - TV - antenner, markiser, skilt eller andre utvendige, faste innredninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Ingen andelseiere eller beboere må foreta endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon. Det må heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer eller øvrige beboere.

Leilighetene skal til enhver tid være godt vedlikeholdte, spesielt bad og kjøkken. I klosettet må det kun kastes toalettpapir, ikke tørkepapir eller lignende. Alle rom med vannrør og avløp må holdes oppvarmet slik at rør for vann og avløp ikke fryser.

Beboerne skal umiddelbart varsle styret om alle typer skader i leilighetene eller fellesarealene til enhver tid.

Andelseierne er ansvarlig for at styret vet hvem som til enhver tid bor i de enkelte leilighetene.

## **§ 16 Veranda**

Snømåking av den enkeltes veranda er andelseierens ansvar. Vannsøl på verandaen må begrenses av hensyn til naboen under. Banking av tepper og risting klær, gulvtepper og matter må ikke foretas fra altanen eller vindu.

Hver enkelt leilighet har ansvar for vedlikehold av eget verandagulv.

Bruk av gass eller elektrisk grill er tillatt, men husk å oppbevare gassflasker ute på verandaen eller i garasje til enhver tid. For øvrig oppfordres det til å oppbevare minst mulig mengde brennbare væsker, som white spirit, rødsprit o.l. i leilighet eller boder.

## **§ 17 Dugnader**

Andelseiere som deltar på eventuelle dugnader satt i regi av styret er forsikret gjennom borettslagets forsikringsordning. Dette gjelder også personer som utfører dugnad på vegne av beboere i borettslaget.

## § 18 Parkering

Parkering skal kun skje på borettslagets oppmerkede parkeringsplasser. Biler som benytter borettslagets parkeringsplasser uten tillatelse, vil bli tauet bort. Ved langtidsparkering på våre plasser, skal det utleverte parkeringskortet benyttes.

Borettslaget har klargjort for installasjon av ladeboks i alle carporter og garasjer.

Dette gjøres ved at det tegnes et ladeabonnement hos OHMIA CHARGING, som er leverandør av anlegget. Prisen på dette vil variere etter biltype, kjørelengde og lademønster. Kontakt styret for nærmere informasjon vedr. tegning av abonnement.

## UTLEIE AV GARASJER OG CARPORTER

Disse kan kun selges eller leies ut til andre beboere i borettslaget.

Unntak kan gjøres for carporter dersom det ikke er behov for disse innad i borettslaget. Oppstår det derimot behov i borettslaget for å leie, må ekstern leietaker umiddelbart sies opp til fordel for internt behov.

All utleie skal dokumenteres med skriftlig avtale undertegnet av begge parter, med kopi til styret.

**DET ER IKKE TILLATT Å LADE FRA VANLIG STIKK-KONTAKT, HVERKEN I CARPORT, GARASJE ELLER FRA BALKONG.**

## § 19 Gyldighet

Husordensreglene ble i utgangspunktet vedtatt i styremøte 9.mars 2010.

Siste endring gjelder parkering og garasjer og carporter

Endret i generalforsamling 08.04.2024

## Budsjett

	Regnskap 31.10.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Inntekter felleskostnader	2 457 000	2 709 000	2 948 400	3 175 200
Inntekter a-konto strøm	0	383 529	0	0
Innbetalte rentekostnader	1 424 440	968 615	1 792 350	2 209 725
Andre driftsinntekter	20 260	20 700	15 000	15 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>3 901 700</b>	<b>4 081 844</b>	<b>4 755 750</b>	<b>5 399 925</b>
<b>Drifts kostnader</b>				
Ljønnskostnader	46 944	46 781	46 781	46 944
Revisjonshonorar	12 500	14 000	15 000	16 000
i rskontigent boligbyggelag	17 100	17 100	17 100	17 100
Forretningsfjrrerhonorar bbl	148 470	171 168	178 166	183 511
Kommunale avgifter	757 704	804 053	847 000	1 015 000
Kabel-tv	300 630	343 065	318 000	346 000
Forsikring	154 657	151 266	183 000	213 000
Vaktmestertjenester abbl	770	770	6 000	7 000
Vedlikehold	223 345	597 583	354 000	398 000
Elektrisk energi	172 695	584 390	336 000	270 000
Andre driftskostnader	330 661	379 067	428 240	438 860
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>2 165 475</b>	<b>3 109 243</b>	<b>2 729 287</b>	<b>2 951 415</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 736 225</b>	<b>972 600</b>	<b>2 026 463</b>	<b>2 448 510</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter	3 697	16 721	30 000	30 000
Renter og avdrag p <sup>3</sup> l <sup>3</sup> n	1 429 137	968 615	1 792 350	2 209 725
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>	<b>-1 425 441</b>	<b>-951 894</b>	<b>-1 762 350</b>	<b>-2 179 725</b>
<b>i rsresultat</b>	<b>310 784</b>	<b>20 706</b>	<b>264 113</b>	<b>268 785</b>
Overfjrt til/fra opptjent egenkapital	0	20 706	0	0
<b>Sum disponert</b>	<b>0</b>	<b>20 706</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

\_\_\_\_\_  
Dag Reiersen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Eva Mona Vedry  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kari Bjrg Samuelsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
d ystein Skaanes-Larsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Steinar J rstad  
Styremedlem

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vollene Seniorsenter Borettslag mandag 08.04.2024 kl. 13:00 - Fellesstua.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder velges Ellen Grestad.

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær velges Ellen Grestad.

### 1.3 Valg av protokollvitne

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Øystein Skaanes-Larsen.

### 1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

**Vedtak:**

27 andelseiere møtte, ingen fullmakter ble levert.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Innkallingen godkjennes.

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Sakslisten godkjennes.

## 2. Årsmelding 2023

**Vedtak:**

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

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

**Vedtak:**

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

### **4. Godtgjørelse til styret**

**Vedtak:**

Styreleder honoreres med kr: 35.000

Styremedlemmer og varamedlemmer honoreres med kr: 1.000

Vertskap honoreres med kr: 1.000

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

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

**Vedtak:**

Som styremedlem for to år velges: Finn Persson

Som styremedlem for to år velges: Eva Utne Nielsen

#### **5.2 Valg av et varamedlem for ett år**

**Vedtak:**

Som varamedlem for ett år velges: Berit Eikelia

Som varamedlem for ett år velges: Øystein Skaanes - Larsen

#### **5.3 Valg av valgkomité til neste års møte**

**Vedtak:**

Til valgkomité for 2025 velges: Marit Olsen og Jan Wold

#### **5.4 Valg av vertskap**

**Vedtak:**

Som vertskap frem til 2025 velges: Ellen Beate Heum

#### **5.5 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling 2024**

**Vedtak:**

Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling velges: Finn Person og EEva

Mona Vedøy



## **6. Endring av ordensregler: Om leie av felles-stua i jule, nyttår, påske og pinsedagene**

Styrets forslag til endring/tillegg i husordensreglene § 5:

*Reservasjonen begrenses til kun til en -1 dag i jule, nyttår, påske og pinsedagene.*

*I praksis vil det da si at en må rigge til, avholde arrangementet og rydde samme dag. På den måten vil det jo bli mulighet for flere beboere til å holde privat sammenkomster på disse dagene.*

*Er stua ledig dagen før og/eller etter, er det selvsagt helt greit å bruke disse til klargjøring og rydding.*

Alle beboere har blittinformert om saken tidligere, i referat fra styremøte 20,09,2023 og 15,01,2024. Det kom ingen tilbakemeldinger til styret.

Det stemmes JA eller NEI til styrets forslag, simpelt flertall kreves.

Blir forslaget nedstemt, vil styret arbeide videre med teksten, og komme tilbake til saken ved en senere anledning.

### **Vedtak:**

Endringen ble enstemmig vedtatt.

## **7. Endring i vedtektene: Om vedlikeholdsplikt av/på balkonger**

Styrets forslag til endring/tillegg i vedtektene, punkt 5-1 (7)

*Det er til enhver tid andelseiers ansvar å vedlikeholde utstyr som er montert/installert på balkong, uansett om dette er montert av nåværende eller tidligere andelseiere. Dette gjelder slikt som markiser, persiener, ekstra levegger, blomsterkasser m.m.*

*Vedlikeholdsansvar gjelder også for vask og maling av gulv på balkongen.*

Alle beboere har blittinformert om saken tidligere, i referat fra styremøte 20,09,2023 og 15,01,2024. Det kom ingen tilbakemeldinger til styret.

Det stemmes JA eller NEI til styrets forslag, kvalifisert flertall kreves.

Blir forslaget nedstemt, vil styret arbeide videre med teksten, og komme tilbake til saken ved en senere anledning.

### **Vedtak:**

Endringen ble enstemmig vedtatt.

## **8. Vedtektsendring: Om fordeling av vedlikeholdskostnader på garasjer og carporter**

På grunnlag av diskusjonen som oppstod på forrige generalforsamling, foreslår styret derfor følgende endring/tillegg i vedtektene, punkt 5-1 (8 nytt punkt)

*Da det bare er ca. halvparten av andelseierne i V.S.B som disponerer p-plass i garasje-carport, er det mest riktig og rettferdig for alle at de som har p-plass der, også dekker vedlikeholdsutgifter på disse byggene, samt garasjeporter og portåpnere. Dette vil i praksis innebære periodisk vedlikehold som vask og maling, samt annet nødvendig vedlikehold.*

*Styret innhenter pristilbud og engasjerer håndverkere, og betaler samlefaktura for utført arbeid. Kostnadene vil deretter bli fordelt på de berørte andelseiere, som vil få tilsendt faktura fra V.S.B.*

Alle beboere har blitt informert om saken tidligere, i referat fra styremøte 15.01.2024. Det kom ingen tilbakemeldinger til styret.

Det stemmes JA eller NEI til styrets forslag, kvalifisert flertall kreves.

Blir forslaget nedstemt, vil styret arbeide videre med teksten, og komme tilbake til saken ved en senere anledning.

### **Vedtak:**

Endringen ble enstemmig vedtatt.

## **9. Søknad fra Jan Vold, leil 2,04, om installasjon av varmepumpe**

Sist generalforsamling søkte vi, Anne Berit og Jan, om å få montere varmepumpe i vår leilighet. Dette ble nedstemt og det kan tenkes at manglende informasjon om hvordan dette skulle gjøres var årsaken.

Det ble fattet et vedtak den gangen, men det er ingen ting i veien for å omgjøre dette og fatte nytt vedtak. Dette ifølge juristen til Arendal bolig byggelag.

Derfor tar vi oss den frihet å søke på nytt og håper på et bedre resultat denne gangen.

I dag er det flere og flere borettslag som aksepterer varmepumper der det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Vår søknad går ut på å montere utedelen på kortveggen mot nord, hvor bare vi har et lite kjøkken vindu.

Her vil utedelen bli kledd og malt i samme farge som resten av veggen og bli lite synlig for de aller fleste.

Alle kostnader ved montering og drift blir selvsagt dekket av søker.

Mvh  
Anne Berit og Jan  
Leilighet 2-04.

### **Vedtak:**

Endringen ble enstemmig vedtatt.

Styret utarbeider retningslinjer for vedlikeholdsansvar av varmepumpen.

## **10. Infosak: Solceller på taket**

Styret har undersøkt en del om dette, og Øystein Skaanes-Larsen informerte om hva de har funnet ut.

Det er hentet inn tilbud på solcellepaneler tiltenkt på syd fløyen, og gjort prisberegninger på kostnader og inntjening. Det anslås at det vil gå 13-15 år før disse vil gi inntjening.

Styret har derfor konkludert med at det ikke er aktuelt å gå videre med dette på det nåværende tidspunkt

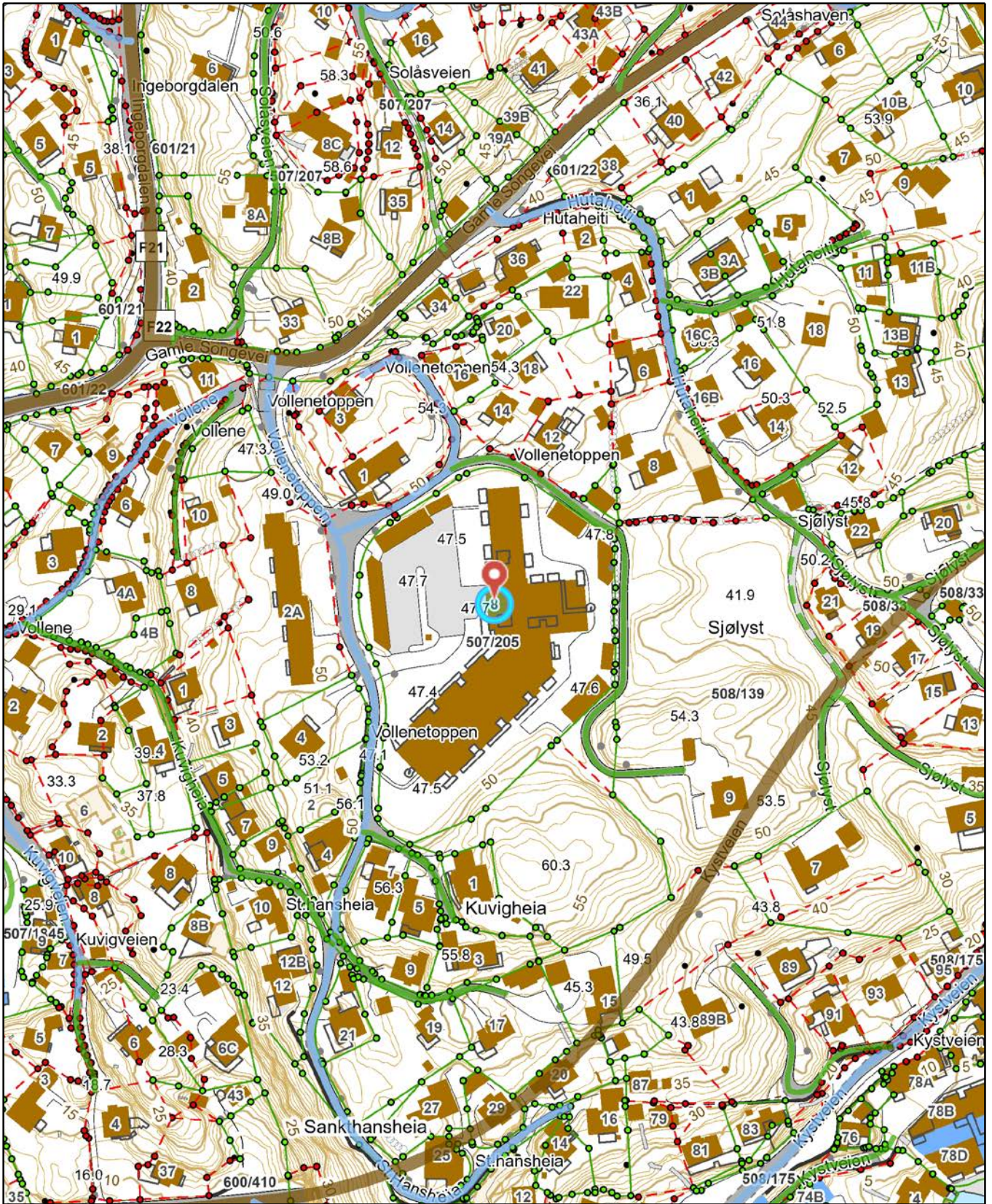
### **Vedtak:**




Tatt til orientering.

## Protokoll for Vollene Seniorsenter Borettslag

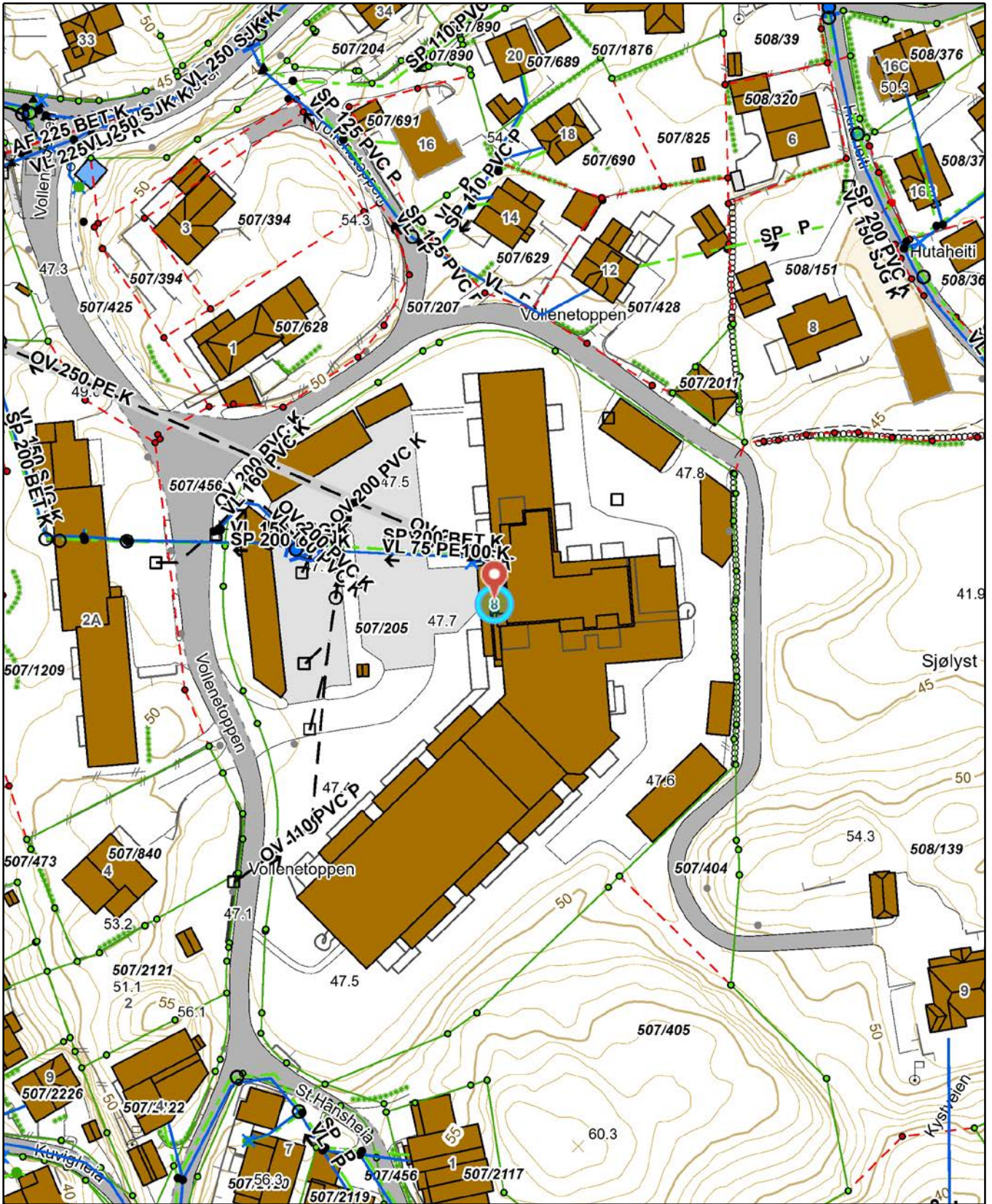
Dokumentet er signert elektronisk av:




Møteleder	Ellen Grestad (sign.)	26.04.2024
Sekretær	Ellen Grestad (sign.)	26.04.2024
Protokollvitne	Øystein Skaanes-Larsen (sign.)	27.04.2024



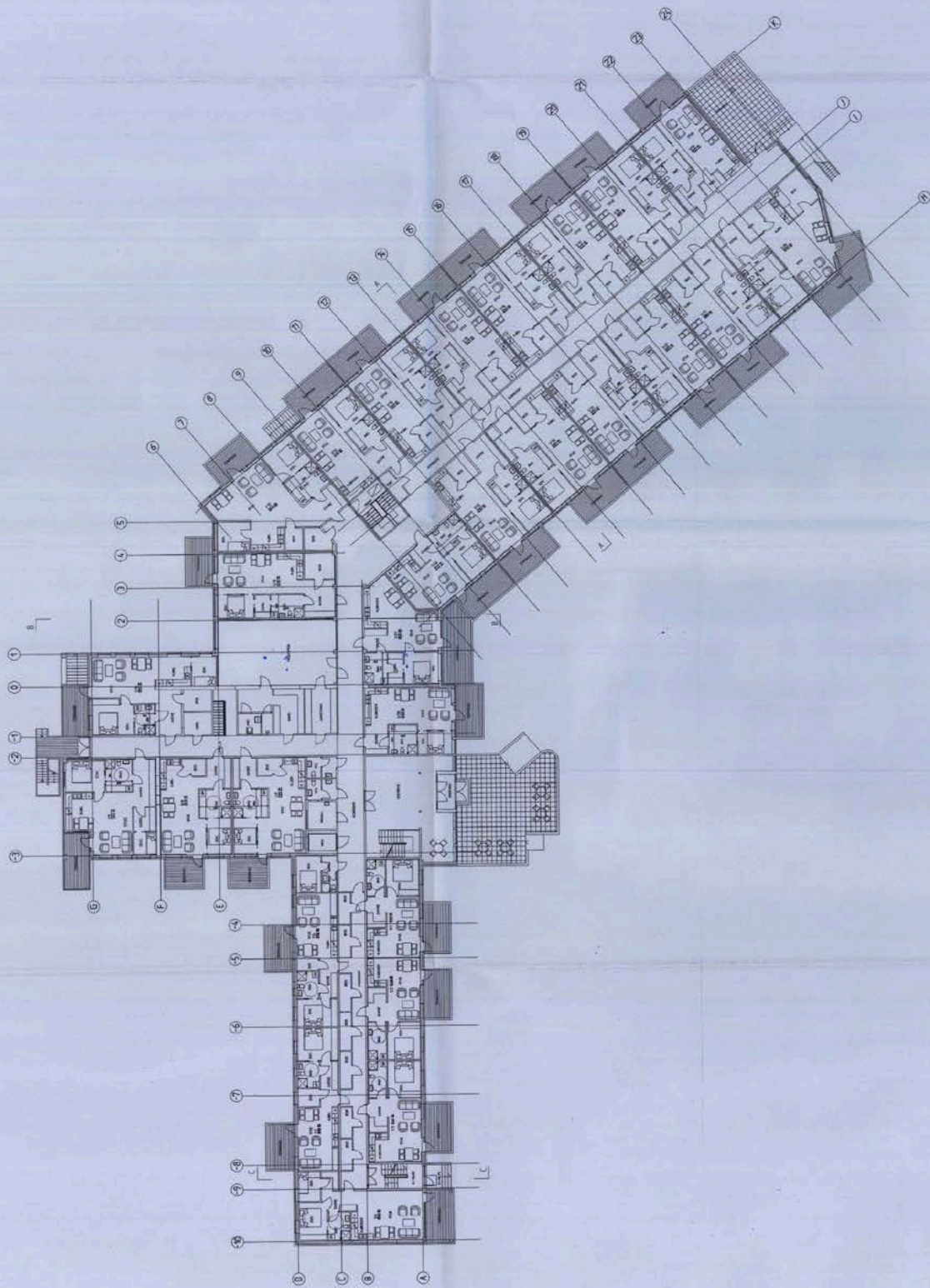
 <p><b>ARENDA KOMMUNE</b></p>	<b>507/205 Vegstatuskart</b>		
	Dato: <b>18.08.2022</b> Sign: hital		

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

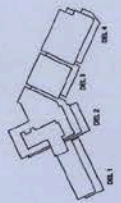


 <p><b>ARENDAL KOMMUNE</b></p>	<b>507/205 Ledningskart</b>		
	Dato: 18.08.2022 Sign: hital		

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnet. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.



ARK	MYRAKER ARKITEKTER AS
RIB	STREIK & CO AS
RIV	SVING BRIND BERTSEN AS
RIE	NEDOS AS



TOTAL ENDRINGSKOST	
<b>SIKANSKA</b>	SIKANSKA NORGE AS
VOLLENE SEINORSENTER, ARENDAL	
BYGGEMELDING	
1:200	09.02.09
TOP	EM
PLAN 1	
A 011	

# ARENDALE KOMMUNE

## Rådhuset

Myraker Arkitekter AS  
Serviceboks 709

4808 ARENDAL

Dato: 26.11.2009

Vår ref:  
L.nr: 60093/09  
Arkivsaksnr: 07/2460  
Arkivkode: BS 507/205  
Saksbeh: Tone Sandnesauet  
Saksbeh.tlf: 37013169  
Deres ref:

### FERDIGATTEST

GNR. 507, BNR. 205 OG 455, VOLLENETOPPEN - OMBYGGING  
SENIORSENTRENE AS

<i>Tiltakshaver:</i>	<i>Seniorsentrene AS</i>
<i>Ansvarlig kontrollerende for prosjektering</i>	<i>Agder Consult AS</i>
<i>Ansvarlig kontrollerende for utførelse</i>	<i>Böttger &amp; Co AS</i>
<i>Ansvarlig kontrollerende for utførelse</i>	<i>Isola AS, Entreprenøravdelingen</i>
<i>Ansvarlig utførende</i>	<i>Jobbservice NUF</i>
<i>Ansvarlig søker</i>	<i>Myraker Arkitekter AS</i>
<i>Ansvarlig prosjekterende</i>	<i>Nedig AS</i>
<i>Ansvarlig prosjekterende</i>	<i>Sinus AS Kristiansand</i>
<i>Ansvarlig kontrollerende for prosjektering</i>	<i>Siv.ing. Ø.B. Berntsen AS</i>
<i>Ansvarlig utførende</i>	<i>Skanska Norge AS</i>
<i>Ansvarlig kontrollerende for prosjektering</i>	<i>Stærk &amp; CO AS</i>
<i>Ansvarlig kontrollerende for utførelse</i>	<i>Th.Bredesen efft.</i>
<i>Ansvarlig kontrollerende for utførelse</i>	<i>YIT Building Systems AS</i>

Attesten utstedes på grunnlag av **Anmodning om ferdigattest** mottatt her 25.11.09.

De kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

For Arendal kommune

Tone Sandnesauet  
Saksbehandler

Kopi til: Seniorsentrene AS, Thor Dahlsgt. 1A, 3210 SANDEFJORD



Ref. nr. 1001

Kommune	Arendal 0906	940493021
---------	--------------	-----------

## MÅLEBREV

 uten grensejustering  
 med grensejustering

J.nr.	151/05
Målebrev nr.	84/122
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

## Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	507	205	
Bruksnavn/adresse			
Vollenetoppen 2B			
Areal (m <sup>2</sup> )	10188.8		

## Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	26/8 2005
Rekvirent	Arendal kommune v/ Karsten Anfinsen
Bestyrer	Roald Ellefsen
Forretning	Grensejusteringer: Arealene A og B= 940.0 m <sup>2</sup> , justeres fra gnr. 507 bnr. 205 til gnr. 507 bnr. 456 som er kommunal veigrunn. Areal C= 29.8 m <sup>2</sup> , justeres fra gnr. 507 bnr. 456 til gnr. 507 bnr. 205. Grensejusteringene ble godkjent av Karsten Anfinsen pva. Arendal kommune, eier av gnr. 507 bnr. 205,456.

## Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Oppmålingsmyndigheten	Underskrift
Arendal	01.09.2005	<i>Roald Ellefsen</i>	Roald Ellefsen	

ARENDALE KOMMUNE

## GAB

Registreringsstempel
----------------------

## Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

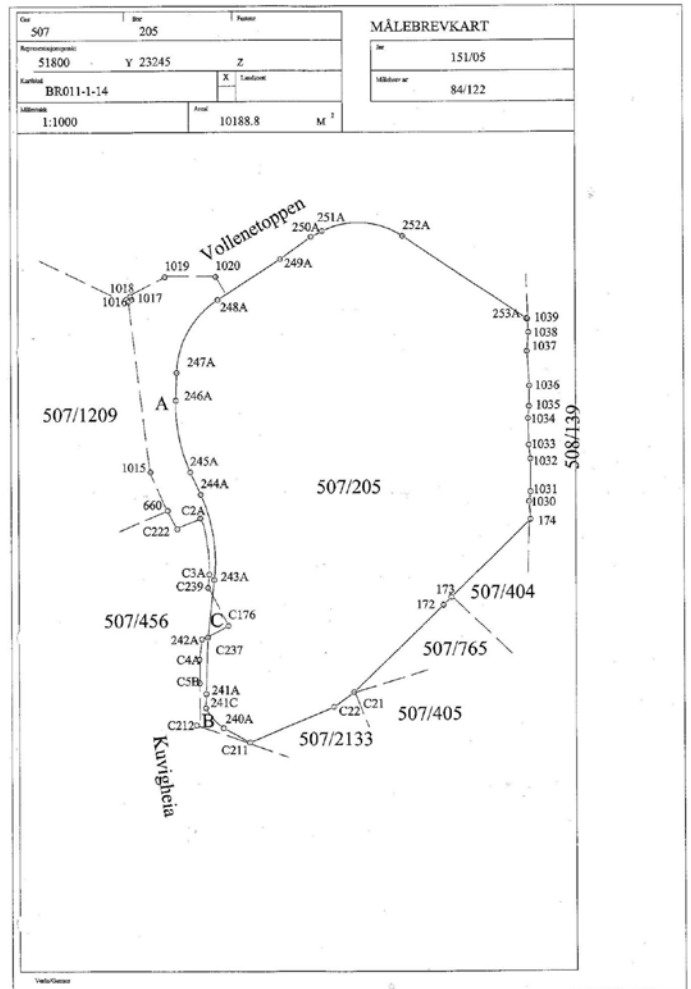
Dagbokstempel
TINGLYST
DAGBOKNR: 7431
- 7 SEPT. 2005
STATENS KARTVERK

## Påtegninger (rettelser o.l.)

--

*T. Tangen*  
 Turid E. Tangen  
 e.l.

Punkt	Punktmerke	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
C211	Umerket pkt.	51728.88	23216.38	8.40	15.00
240A	Umerket pkt.	51732.90	23209.00	7.53	
241C	Umerket pkt.	51738.48	23204.07	3.94	15.66
241A	Umerket pkt.	51742.42	23204.20	16.12	
242A	Umerket pkt.	51758.07	23204.70	24.31	-45.00
243A	Umerket pkt.	51774.08	23206.56	6.89	
244A	Umerket pkt.	51797.81	23202.86	20.54	45.00
245A	Umerket pkt.	51804.09	23200.02	7.72	
246A	Umerket pkt.	51824.06	23196.05	24.15	25.00
247A	Umerket pkt.	51831.78	23196.30	20.93	
248A	Umerket pkt.	51851.99	23207.73	10.52	22.00
249A	Umerket pkt.	51863.33	23225.33	3.52	
250A	Umerket pkt.	51869.50	23233.85	23.36	22.00
251A	Umerket pkt.	51871.09	23236.99	41.29	
252A	Umerket pkt.	51869.72	23259.23	0.34	1039
253A	Umerket pkt.	51846.65	23293.47	3.72	
1039	Gr.pkt. i steingj.	51846.46	23293.73	5.26	1038
1038	Gr.pkt. i steingj.	51842.75	23293.99	9.64	
1037	Gr.pkt. i steingj.	51837.50	23293.61	5.71	1036
1036	Gr.pkt. i steingj.	51827.89	23294.25	3.39	
1035	Gr.pkt. i steingj.	51822.18	23294.15	7.33	1034
1034	Gr.pkt. i steingj.	51818.80	23293.82	3.94	
1033	Gr.pkt. i steingj.	51811.47	23294.06	9.08	1031
1032	Gr.pkt. i steingj.	51807.56	23294.47	2.77	
1031	Gr.pkt. i steingj.	51798.48	23294.49	4.97	1030
1030	Gr.pkt. i steingj.	51795.73	23294.10	30.81	
174	Gkj. bolt i stein	51790.77	23294.46	3.05	173
173	Ofst.gkj. genn. i jord	51769.25	23272.42	34.79	
172	Umerket pkt.	51767.09	23270.27	6.86	C21
C21	Gkj. bolt i fjell	51742.82	23245.34	25.43	
C22	Gkj. bolt i fjell	51738.75	23239.82		C211
C211	Umerket pkt.	51728.88	23216.38		
C212	Umerket pkt.	51733.67	23201.52		C3A
C3A	Umerket pkt.	51745.35	23202.41		
C4A	Umerket pkt.	51751.97	23202.41		C239
C237	Umerket pkt.	51757.62	23203.08		
C176	Umerket pkt.	51761.35	23210.44		C3B
C239	Umerket pkt.	51771.93	23204.78		
C3A	Umerket pkt.	51775.61	23205.21		C2A
C2A	Umerket pkt.	51791.22	23202.77		
C22	Umerket pkt.	51788.26	23196.30		660
660	Umerket pkt.	51793.40	23193.60		
1015	Umerket pkt.	51804.12	23188.87		C212
1016	Umerket pkt.	51851.46	23182.75		
1017	Umerket pkt.	51852.15	23183.73		C21
1018	Umerket pkt.	51852.97	23183.31		
1019	Umerket pkt.	51858.39	23193.07		C211
1020	Umerket pkt.	51858.43	23207.19		





# 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!**



**Jan Erik Kristensen**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 37

Mob.: 97 99 43 03

[janerik.kristensen@sor.no](mailto:janerik.kristensen@sor.no)



**Mette Fidje Andersen**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 15

Mob.: 97 99 42 17

[mette.fidje.andersen@sor.no](mailto:mette.fidje.andersen@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 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://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 kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**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, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). 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 eiendomsmeglere.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Vollenetoppen 8, 4842 ARENDAL

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**

**HELGA SVERDRUP HVASS** | Eiendomsmegler MNEF | **404 08 025**

**helga.hvass@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. ARENDAL** | Vesterveien 1B | 37 02 05 00