

Vollenetoppen 8

innhold

04

Velkommen til Vollenetoppen 8

06

Nøkkelinformasjon/Megler

26

Beliggenhet

28

Plantegning

30

Eiendommen

37

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Vollenetoppen 8

Vollene Seniorsenter borettslag er et borettslag for aldersgruppen 50 +.

Borettslaget består av 63 leiligheter i forskjellige størrelser. De fleste leilighetene har livsløpsstandard. Hovedinngang med postkasser og port telefonforbindelse mellom leilighetene og inngang.

Leiligheten som selges ligger i 2. etg. Dette er en ende leilighet som har vindu på kjøkkenet og leiligheten får inn rikelig med naturlig lys. Fra kjøkkenvinduet ser man også et glimt av sjøen. Her får du også egen solrik balkong på 13 kvm med elektrisk markise montert i 2020, og så er det en vindeltrapp like ved leiligheten hvor man kan ha direkte adkomst til/fra terrenget.

Det er felles storstue med kjøkken for felles arrangement for beboerne eller som hver enkelt beboer kan benytte dersom man skal ha selskap. Og i kjelleren er det et flott trimrom med forskjellige treningsapparater som beboerne kan benytte.

Vollenetoppen 8

Prisantydning	1 590 000
Fellesgjeld	882 000
Omkostninger	1 090
Fellesutgifter	11 211 pr. mnd.
Bruksareal	62,0 m ²
BRA-I	53,0 m ²
BRA-E	9,0 m ²
TBA	13,0
Soverom	1
Etasje	2
Eiendomstype	B/L-leilighet
Eierform	Andelsleilighet
Byggeår	2009



Kontakt vår megler



Marius Engelskjønn

Eiendomsmegler

+47 958 87 379

marius@arendalpartners.no

**& MEGLERHUSET
PARTNERS**
Vestregate 3 4801 Arendal

Innhold

Entré, kjøkken, stue, bad/vaskerom og soverom. Utgang fra stue til balkong. To tilhørende boder i fellesområde.

BRA 62,0 m²

BRA-I 53,0 m²

BRA-E 9,0 m²

TBA 13,0 m²





Vollene Seniorcenter tilbyr hyggelige og sosiale omgivelser med fine fellesarealer.



Trivelig inngangsparti i bygget med postkasser plassert innendørs.



Velkommen til Vollenetoppen 8! Presentert av Marius Engelskjønn v/Meglerhuset & Partners.



Hyggelig fellesareal ved inngangen.



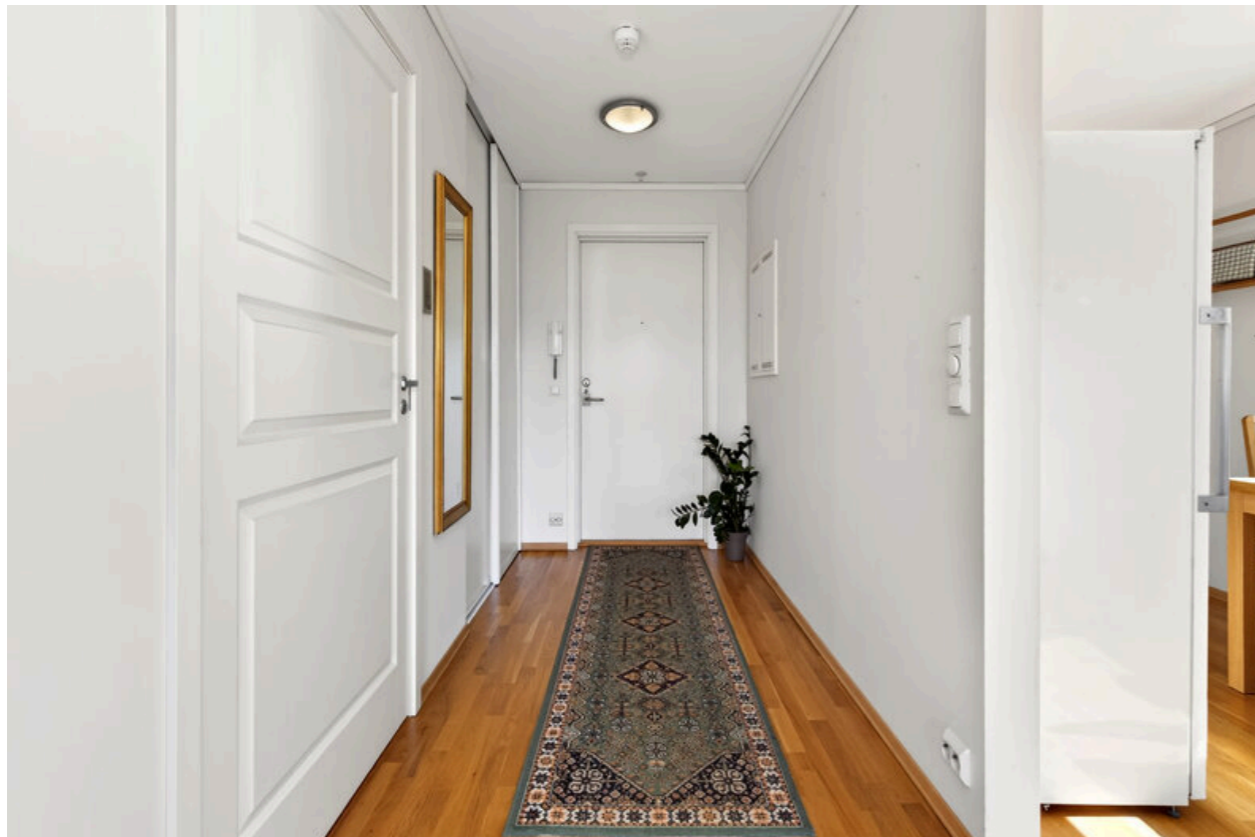
Terrassen er solrik og har utsikt over tunet.



Usjenert og solrik ende terrasse med praktisk levegg, hvor det også er elektrisk terrassemarkise.



Stue, kjøkken og gang med åpen løsning gir en behagelig og god romfølelse. Lettstelt og pent.



Velkommen inn, i gangen er det garderobe med skyvedørsdøsing.



Stuen er passelig stor med flere møbleringsmuligheter.



Godt med skap- og benkeplass for lagring og matlaging.



Store gode vindusflater i stuen gir rikelig med lys og en god romfølelse.



Lyst og pent kjøkken med plass til frokostbord.



Det er utgang til terrassen fra stuen. Da det er ende leilighet så har denne lite innsyn og er usjenert.



Soverommet er stort nok til dobbelt seng og nattbord selv om det i dag er innredet med enkel seng.



Badet har to dører, med adkomst fra både soverom og gang.



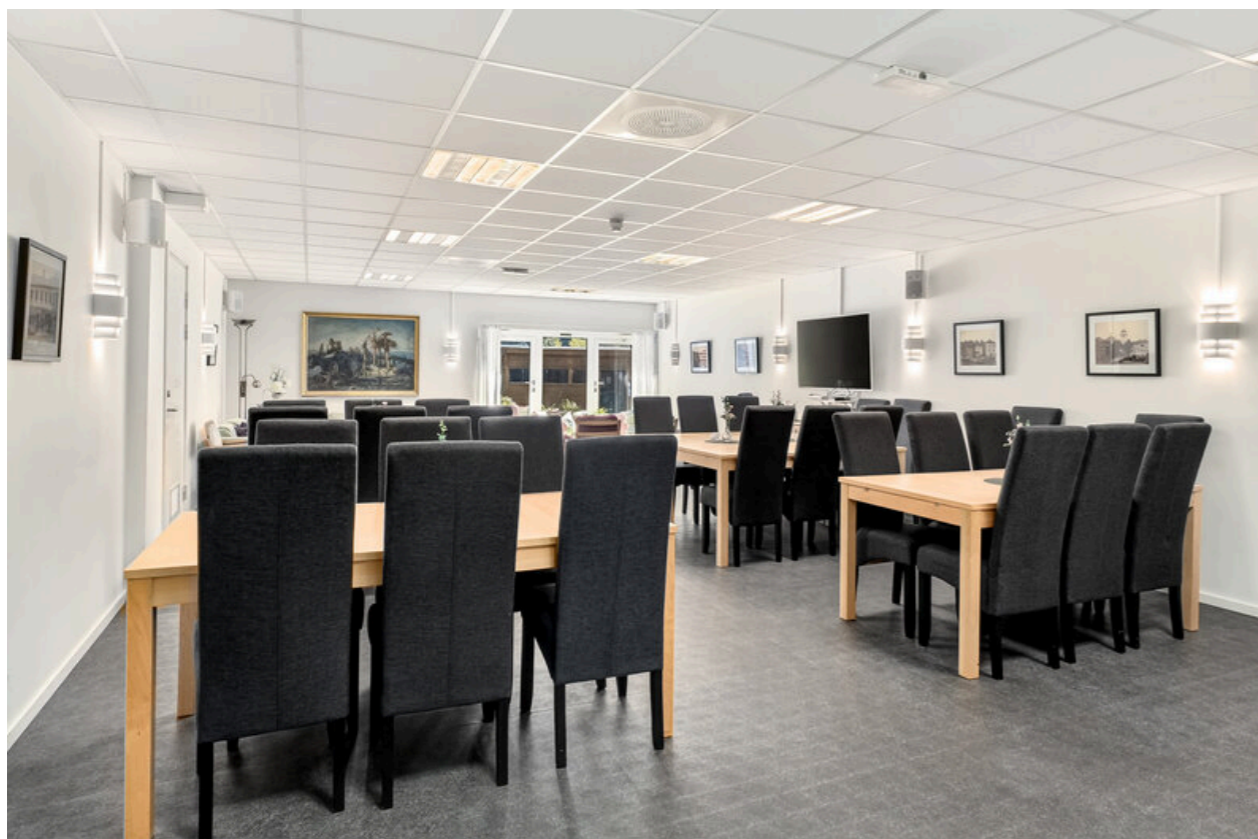
Fint bad/vaskerom med fliser på vegg og gulv, gulvvarme, og opplegg for vaskemaskin.



Lettstelt og fint bad med høyskap i tillegg til servantinnredning.



Meget praktisk med kjøkken tilhørende storstuen som benyttes ved arrangementer.



Storstuen som brukes ved felles arrangement for beboerne, eller som hver enkelt beboer kan benytte dersom man skal ha selskap.



Fellesstuen - hvor beboere kan samles til sosialt samvær, eller du kan leie den til eget selskap.



Bibliotek til disposisjon for beboerne i borettslaget.



Felles treningsrom i byggets u. etasje.



Felles verksted.



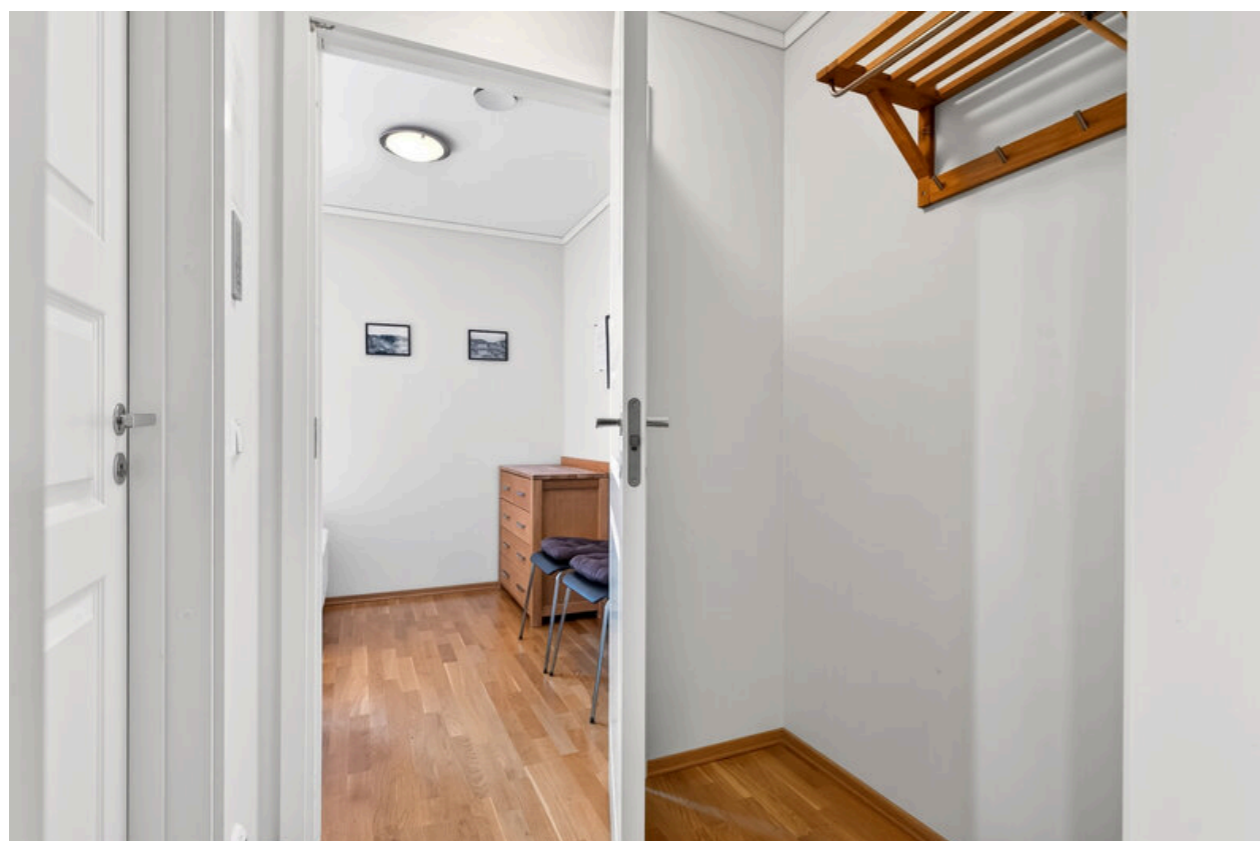
Her kan man trene sammen eller alene etter ønske.



Inngang til "hotellrom" som kan benyttes av besøkende.



Dette er et av "hotellrommene" som beboerne disponerer ved evt overnattings besøk. Disse har også tilhørende bad.



Inn til et av "Hotellrommene".



Bad tilhørende "hotellrom".

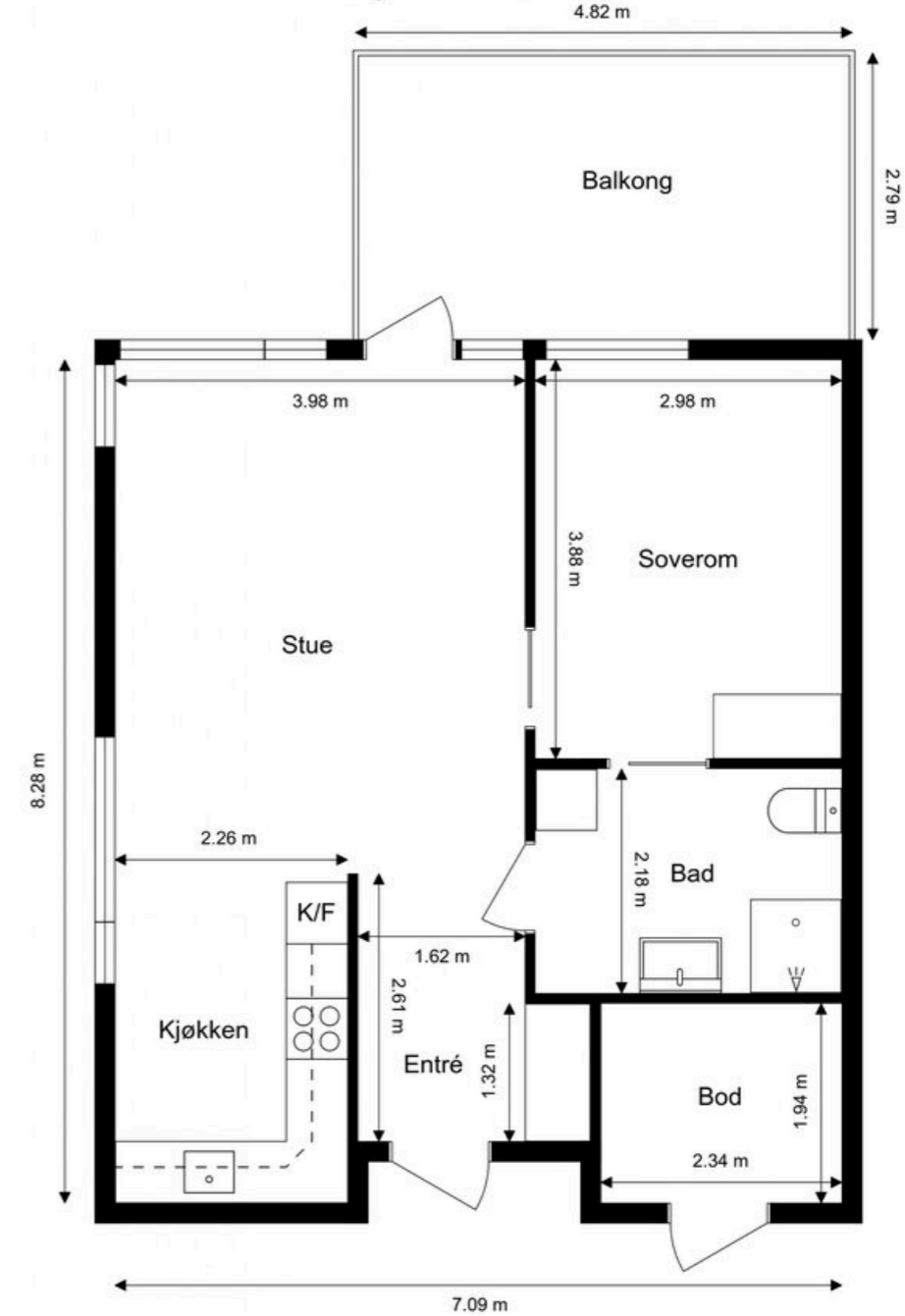


Beliggenhet

Vollene seniorsenter borettslag er beliggende ca. 2,5 km. fra Arendal sentrum.
Kort vei til kolonialforretning på Birkenlund. Det er ikke langt til lysløype med fin natur.
Det kommer servicebuss til Vollene 2 ganger daglig - mandag til fredag.

Plantegning

Vollenetoppen 8, 4842 ARENDAL Leilighet - 2.etasje



Ordernr. 15081890



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

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 62,0 m²

- BRA-i: 53,0 m²
- BRA-e: 9,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 13,0 m²

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

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

Standard

Leiligheten har god standard med lite bruksslitasje. Parkett på alle gulv bortsett fra bad/vaskerom som har fliser med varmekabler. Vegger er malte gipsvegger. Bad/vaskerom har fliser på vegger. Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Kjøkkeninnredning er i lys utførelse.

Adkomst

Boligen merkes med til salgs plakat fra Meglerhuset & Partners.

Åpner du annonsen på finn.no eller Meglerhuset & Partners sin nettside finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil bli skiltet med Meglerhuset & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering

Biloppstillingsplass på felles parkeringsplass.

Selgers egenerklæringsskjema

Det er ikke utarbeidet egenerklæringsskjema da boligen selges som dødsbo.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 3 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 0 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad/vaskerom :

- Overflater gulv: Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger utenfor dusjsone. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.
- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Tekniske anlegg:
- Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Mekanisk ventilasjonsanlegg og tilknyttet utstyr har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Selger informerer om at det blir skiftet filter årlig.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2009. Grunnmur av betong. Fellesområde med blant annet boder i kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning og teglstein. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er belagt med asfaltapp. Brannklassifisert inngangsdør til leiligheten. Vinduer med karmen av plast. Balkongdør med karmen av plast. Leiligheten ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem

Tomt

Felles tomt opparbeidet med blant annet asfaltert innkjørsel og parkeringsplasser, plenareal og diverse beplantning.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest dat. 26.11.2009 for eiendommen.

Adgang til utleie

I henhold til Lov om borettslag § 5-5 kan man med godkjenning fra styret i borettslaget leie ut leiligheten til andre for opp til tre år dersom man har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektenes punkt 4-2 for utfyllende bestemmelser.

Oppvarming / energiforbruk

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av gulvvarme/varmekabler på bad.

Energikarakter: D - Rød

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 1 590 000,-
Andel fellesgjeld kr 882 000,-

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

545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)

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

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 2 483 040,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 882 000,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 11 211,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Forsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt, tv/internett, forretn. førsel til ABBL, vedlikehold, driftsutg. m.m. - kr. 31,- miljøgebyr for papirfaktura.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene.

Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmeidler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter og renovasjon inngår i fellesutgiftene.

Løpende kostnader

Løpende kostnader vil blant annet være strøm da det ikke er inkludert i fellesutgiftene.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 882 000,- pr. 28.04.2026.

Selskapets totale gjeld er kr. 42 806 402,- pr. 28.04.2026.

Eiendomsskatt

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

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l. Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 580 277,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 321 106,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Opgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i

beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Borettslaget

Vollene Seniorsenter Borettslag, Orgnr: 994 787 985
Forretningsfører: Bosør (Tidligere Arendal boligbyggelag):

Forkjøpsrett og styregodkjenning

Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med politenr. NUF-53.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektenes og husordensreglene følger som vedlegg.

Dyrehold

Det må søkes til styret om dyr.

Regulering

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.

Offentlige planer

Ingen kjente.

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

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

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

Boplikt

Ingen boplikt.

Løsøre og tilbehør

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras

uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

Dødsbo

Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fagkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

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

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

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at

eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

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

mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

Lov om burettslag (burettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Unni Øverås Eggen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Vollenetoppen 8. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 507, bnr. 205, andelsnr. 50 i Vollene Seniorsenter Borettslag i Arendal. Andelsnummer: 50.

Vårt oppdragsnummer er 40260178.

Tekniske dokumenter

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 3,600 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 55 000 inkl. mva)

Markedspakke: 12 900,00
Oppgjørshonorar : 6 100,00
Annonsering: 16 500,00
Tilrettelegging: 8 900,00

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

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

Ansvarlig megler er Marius Engelskjønn / +47 95 88 73 79 / marius@arendalpartners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Vollenetoppen 8
4842 ARENDAL
Gnr./Bnr.: 507/205
Arendal kommune

Rapportdato: 28.04.2026
Befaringsdato: 27.04.2026
Referansenummer: 15081890

Areal

Leilighet
Bruksareal: 62 m² (BRA-i: 53 m²)

Totalt bruksareal: 62 m² (BRA-i: 53 m²)

Levert av Anticimex AS

 Tlf: 41414128
 www.anticimex.no
 E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

 Halvard Grina
 90925549

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	27.04.2026
Referansenummer	15081890
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0178
Hjemmelshaver/selger	Unni Øverås Eggen
Bygningssakkyndig inspektør	Halvard Grina
Tilstede på befaringen	Unni Øverås Eggen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8°C
Rapportdato	28.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Vollenetoppen 8
Postnummer/sted	4842 ARENDAL
Kommune	4203 - Arendal
Gnr./Bnr.:	507/205
Andelsnr.	50
Borettslag / Sameie	Vollene Seniorcenter Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2009		

Tomtebeskrivelse

Felles tomt opparbeidet med blant annet asfaltert innkjørsel og parkeringsplasser, plenareal og diverse beplantning.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2009. Grunnmur av betong. Fellesområde med blant annet boder i kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning og teglstein. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er belagt med asfaltapp. Brannklassifisert inngangsdør til leiligheten. Vinduer med karmen av plast. Balkongdør med karmen av plast. Leiligheten ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av gulvvarme/varmekabler på bad.

Boligen inneholder

Entré, kjøkken, stue, bad/vaskerom og soverom.
Utgang fra stue til balkong.
To tilhørende boder i fellesområde.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad/vaskerom		Overflater gulv	9	
		Vann tett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
Tekniske anlegg		Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2.etasje	53	5		58	13
	Entré, kjøkken, stue, bad/vaskerom og soverom.	Bod.			Balkong.
Kjeller/fellesområde		4		4	
		Bod.			
SUM	53	9		62	13
Total bruksareal: 62 m²					

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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



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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringskjema	Fremlagt egenerklæringskjema signert og datert 24.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Plan, snitt og fasadetegninger er fremlagt.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad/vaskerom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system. (Fordelerskap er vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").


-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold rundt sluk - Lekkagesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
-  TG 1 Utført kontroll i tilliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 25,9 prosent, ved 20,7 celsius med duggpunkt på 0,5 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
-  TG 2 Overflater gulv Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger utenfor dusjsone. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.
- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling.




Kjøkken

Fra byggeår. Oppgradert med oppvaskmaskin og opplegg til denne i ettertid. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Komfyr med avtrekksvifte på vegg. Oppvaskmaskin plassert i innredning under kjøkkenvask. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg



Tekniske anlegg fra byggeår. Vannrør med rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad/vaskerom. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i bod ved leiligheten.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
-  TG 2 Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) Mekanisk ventilasjonsanlegg og tilknyttet utstyr har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
- Selger informerer om at det blir skiftet filter årlig.
-  TGIU Varmtvannsbereider Felles varmtvannsbereider for bygget er ikke vurdert.

Andre rom

Leiligheten:
Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Mekanisk balansert ventilasjon.



Bod ved leiligheten:
Gulvflate belagt med gulvbelegg. Malt veggflater. Systemhimling.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon
-  TG 1 Overflate vegg Det er stedvis registrert svelleskader i utforinger ved enkelte vinduer. Årsaken vurderes å være vanninntrengning ved åpne vinduer eller fuktpåvirkning fra potteplanter. Forholdet anses å ha hovedsakelig kosmetisk betydning. Tiltak kan likevel vurderes ved behov.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)


Etasjeskiller av betong.

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

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- 2.etasje
-  TG 1 2.etasje På kjøkken, stue og soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.


Yttervegger inkl. fasader

Leiligheten har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufing av ytterkledning




Vinduer og ytterdører

Vinduer med karmen av plast, og to-lags glass fra byggeår.
Balkongdør med karmen av plast, og to-lags glass fra byggeår.
Brannklassifisert inngangsdør med karmen av tre fra byggeår.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming



Yttertak

Flatt yttertak. Utvendig tekket med asfaltpapp fra byggeår.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Inspeksjonsmulighet - Tekking (med tilhørende beslag) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp
-  TG 1 Inspeksjonsmulighet Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).
-  TGIU Takkonstruksjon På bakgrunn av at ventilasjonen av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivaretatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.

Balkonger

Utgang fra stue til balkong. Balkongen er oppført i trekonstruksjoner og belagt med terrassebord. Rekkverkshøyden er målt til 100cm.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter
-  HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):
Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:
Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:
El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:
Nei.

Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang i anlegget:
Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:
Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

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

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?
Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

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

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

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

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

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

Er det synlig tegn på andre termiske skader:
Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:
Nei.

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

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:
Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

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

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

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

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

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

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

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

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

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

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

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

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

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er monteret komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, annek, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Meglerhuset & Partners,
Arendal



Egenerklæring

Vollenetoppen 8, 4842 ARENDAL

24 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vollenetoppen 8	Vollenetoppen 8	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Des 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Eggen, Unni Øverås

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

Gyldighet

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

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90925549



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

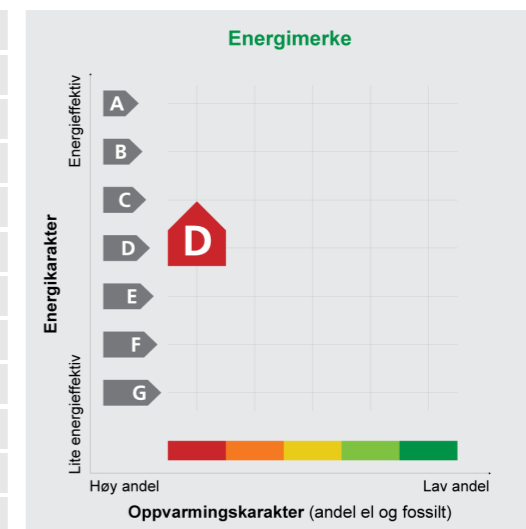
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 39526114

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Vollenetoppen 8
Postnr	4842
Sted	Arendal
Andels-/leilighetsnr.	50 / 50
Gnr.	507
Bnr.	205
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0222
Merkenr.	A2018-881744
Dato	07.05.2018
Innmeldt av	Anita Nordvik



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

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

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

Postadresse:	Serviceboks 650, 4809 Arendal	Telefon:	37013000	Telefax:	37013013	Bankgiro:	2800.05.15991
Besøksadresse:	Sam Eydes plass 2						
Org.nr.:	940493021						

Vedtekter

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

ARENDALE boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet **ARENDALE** 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 tilfredsstiller

1

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) Nekte 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.

2

(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. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

3

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 brukers 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

4

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 oppsteking 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

5

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 pantessikkerhet

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 pantessikkerhet

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 tomta 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. åta 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 boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8

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.

9

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.

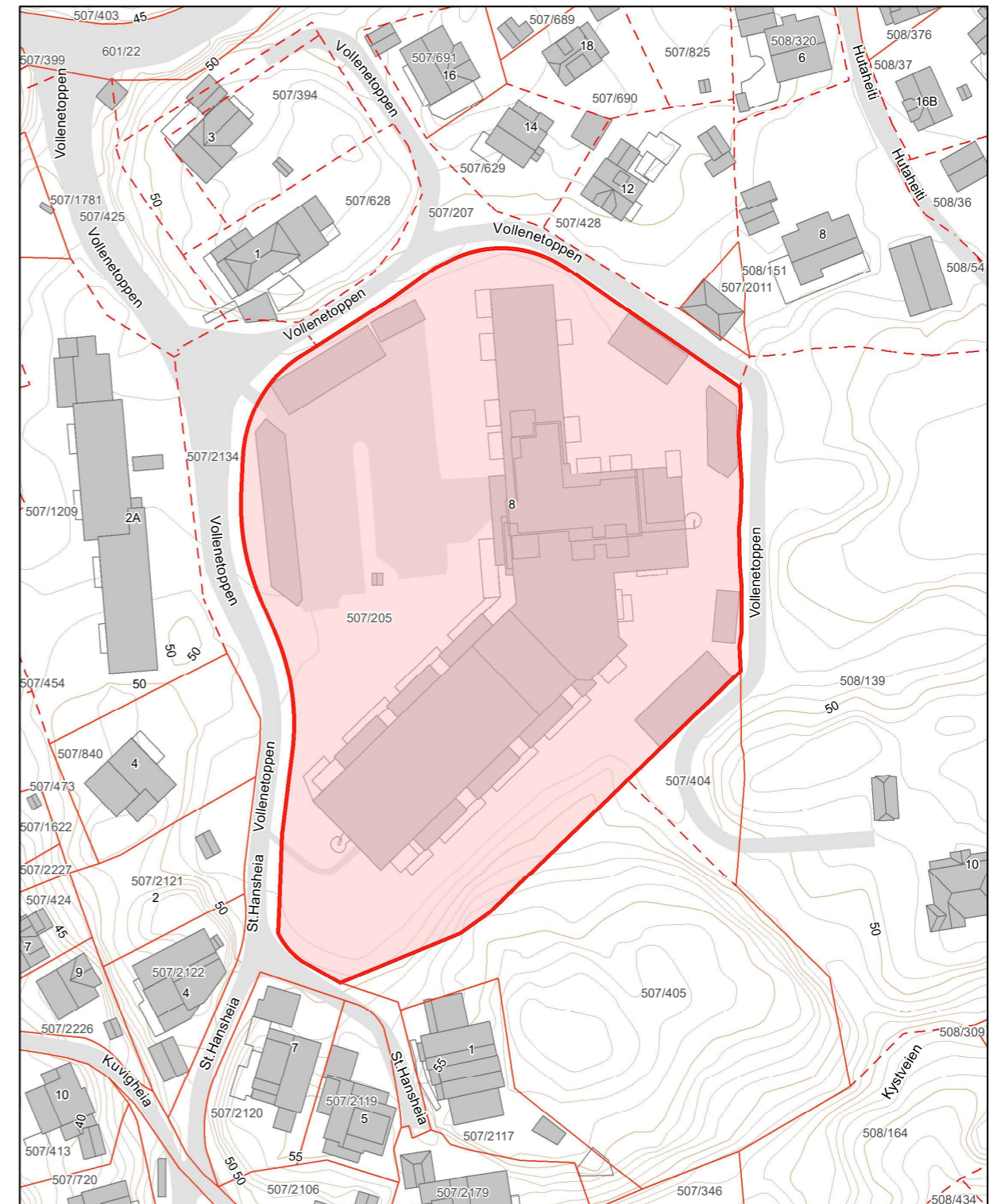
Oversiktskart

Adresse: Vollenetoppen 8, 4842 Arendal
Gnr/Bnr: 507/205/0/0



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 10179 m²
Dato: 2026-05-04



Matrikkelkart

Adresse: Vollenetoppen 8, 4842 Arendal
Gnr/Bnr: 507/205/0/0

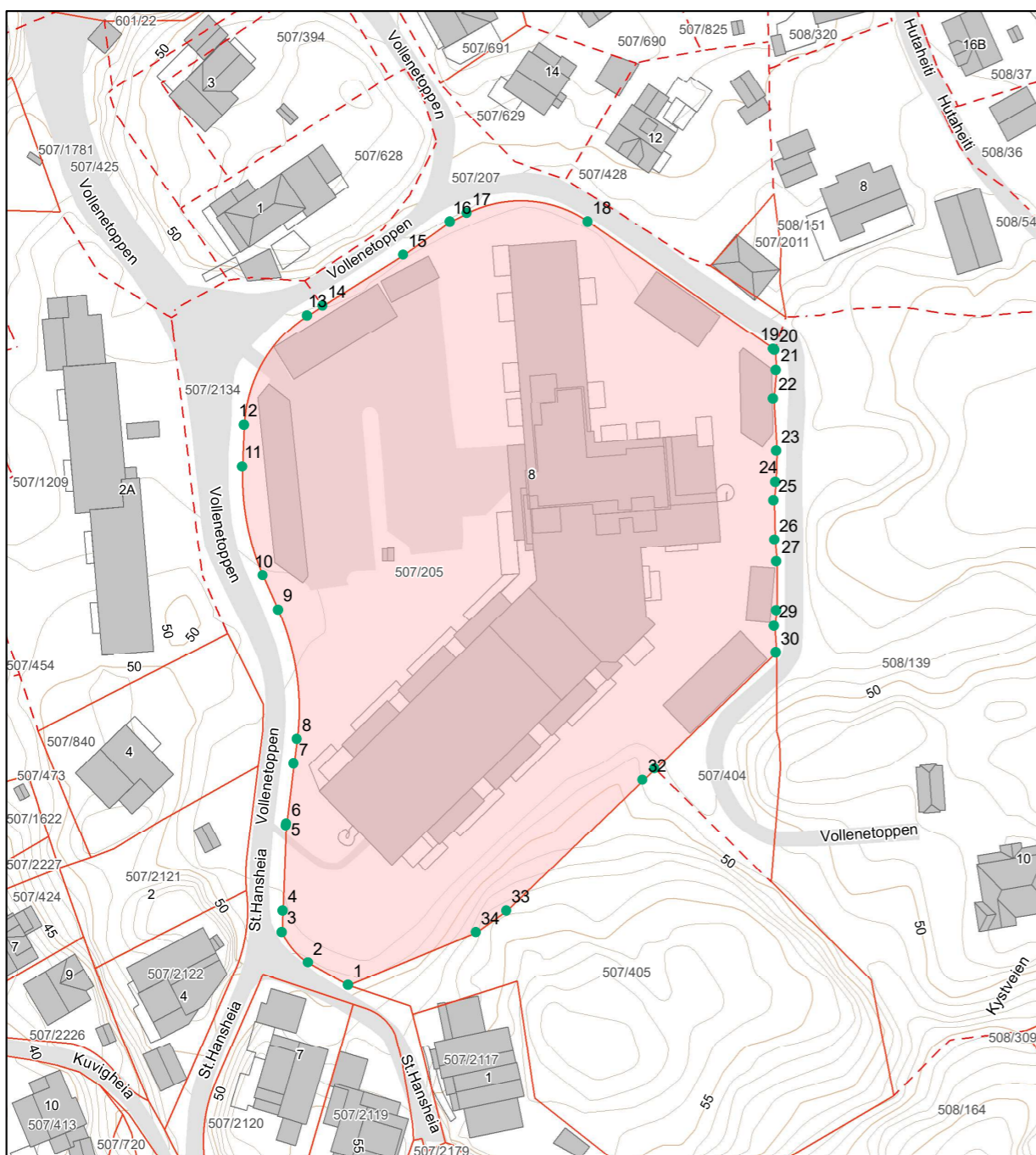


ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 10179 m²
Dato: 2026-05-04



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunkttrapport

Rapportdato : 4.5.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
10179.2		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkttrappert

Rapportdato : 4.5.2026

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6480471.15536	487332.588012	Ikke spesifisert	8.41	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6480475.23884	487325.245509	Ikke spesifisert	7.53	Umerket		Terrengmålt	14	15.019
3	6480480.85664	487320.371762	Ikke spesifisert	3.95	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6480484.80016	487320.52967	Ikke spesifisert	15.67	Umerket		Terrengmålt	14	0
5	6480500.4251	487321.174863	Ikke spesifisert	0.4	Umerket		Terrengmålt	14	0
6	6480500.82094	487321.229414	Ikke spesifisert	11.2	Ukjent		Terrengmålt	14	0
7	6480511.92089	487322.610604	Ikke spesifisert	4.53	Ukjent		Terrengmålt	14	0
8	6480516.41165	487323.170559	Ikke spesifisert	24.34	Umerket		Terrengmålt	14	45.054
9	6480540.15723	487319.689881	Ikke spesifisert	6.9	Umerket		Terrengmålt	14	0
10	6480546.46289	487316.899623	Ikke spesifisert	20.57	Umerket		Terrengmålt	14	45.053
11	6480566.46218	487313.113052	Ikke spesifisert	7.73	Umerket		Terrengmålt	14	0
12	6480574.16846	487313.42501	Ikke spesifisert	24.17	Umerket		Terrengmålt	14	25.03
13	6480594.25433	487325.037453	Ikke spesifisert	3.36	Umerket		Terrengmålt	14	0
14	6480596.053	487327.883481	Ikke spesifisert	17.59	Ukjent		Terrengmålt	14	0
15	6480605.43242	487342.730588	Ikke spesifisert	10.53	Umerket		Terrengmålt	14	0
16	6480611.5226	487351.296696	Ikke spesifisert	3.53	Umerket		Terrengmålt	14	0
17	6480613.07862	487354.455159	Ikke spesifisert	23.4	Umerket		Terrengmålt	14	22.028
18	6480611.51119	487376.678312	Ikke spesifisert	41.34	Umerket		Terrengmålt	14	0
19	6480588.13613	487410.698804	Ikke spesifisert	0.34	Umerket		Terrengmålt	14	0
20	6480587.95047	487410.976061	Steingjerde	3.72	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
21	6480584.24057	487411.188158	Steingjerde	5.27	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
22	6480578.99939	487410.755581	Steingjerde	9.64	Steingjerde		Terrengmålt	14	0

side: 2

Grensepunkttrappert

Rapportdato : 4.5.2026

23	6480569.38565	487411.30617	Steingjerde	5.72	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
24	6480563.67859	487411.155907	Steingjerde	3.39	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
25	6480560.3084	487410.796275	Steingjerde	7.34	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
26	6480552.97749	487410.981952	Steingjerde	3.83	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
27	6480549.07124	487411.351975	Steingjerde	9.09	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
28	6480539.9943	487411.293127	Steingjerde	2.78	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
29	6480537.2497	487410.867422	Steingjerde	4.98	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
30	6480532.28684	487411.191774	Steingjerde	30.84	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
31	6480510.97919	487389.963167	Ikke spesifisert	3.04	Umerket		Terrengmålt	14	0
32	6480508.85061	487385.79825	Ikke spesifisert	34.83	Umerket		Terrengmålt	14	0
33	6480484.81607	487361.656417	Fiell	6.87	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
34	6480480.80989	487356.101216	Fiell	25.45	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0

side: 3

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-507/205/0

Bruksnavn	PA VOLLENE	Beregnet areal	10 179.2
Etablert dato	03.11.1879	Historisk oppgitt areal	10 188.8
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
VOLLENE SENIORSENTER BORETTSLAG	994787985	H - Hjemmelshaver		Malmbyggen	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
GJ - Grensejustering	01.09.2005		P 84/122	
GJ - Grensejustering	01.09.2005		P 84/122	
KF - Kartforretning	01.09.2005		P 84/122	
SF - Sammenslåing	29.08.2005			
ON - Omnummerering	07.01.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	03.06.1984			
DL - Kart- og delingsforretning	07.09.1967			
DL - Kart- og delingsforretning	15.12.1954		P17/285	
DL - Kart- og delingsforretning	10.05.1924			
DL - Kart- og delingsforretning	18.07.1914			
DL - Kart- og delingsforretning	03.11.1879			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.09.2005	10 179.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
23256908	0	181 - Garasjeuthus annekst til bolig	TB - Tatt i bruk
23256924	0	181 - Garasjeuthus annekst til bolig	TB - Tatt i bruk
23256932	0	181 - Garasjeuthus annekst til bolig	TB - Tatt i bruk
23256940	0	181 - Garasjeuthus annekst til bolig	TB - Tatt i bruk
23256959	0	181 - Garasjeuthus annekst til bolig	TB - Tatt i bruk
23256975	0	181 - Garasjeuthus annekst til bolig	TB - Tatt i bruk
23256983	0	181 - Garasjeuthus annekst til bolig	TB - Tatt i bruk
166981484	0	141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	TB - Tatt i bruk

Bygning 23256908: 181 - Garasjeuthus annekst til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	04.04.2006	02.03.2007
IG - Igangsettingstillatelse	04.04.2007	02.02.2011
TB - Tatt i bruk	04.04.2010	02.02.2011

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 23256924: 181 - Garasjeuthus annekst til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	130.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	130.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	04.04.2006	02.03.2007
IG - Igangsettingstillatelse	04.04.2007	02.02.2011
TB - Tatt i bruk	04.04.2010	02.02.2011

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	130.0	130.0	0.0

Bygning 23256932: 181 - Garasjeuthus annekst til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	04.04.2006	02.03.2007
IG - Igangsettingstillatelse	04.04.2007	02.02.2011
TB - Tatt i bruk	04.04.2010	02.02.2011

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 23256940: 181 - Garasjeuthus annekst til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	80.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	80.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	04.04.2006	02.03.2007
IG - Igangsettingstillatelse	04.04.2007	02.02.2011
TB - Tatt i bruk	04.04.2010	02.02.2011

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	80.0	80.0	0.0

Bygning 23256959: 181 - Garasjeuthus annekst til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	04.04.2006	02.03.2007
IG - Igangsettingstillatelse	04.04.2007	02.02.2011
TB - Tatt i bruk	04.04.2010	02.02.2011

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 23256975: 181 - Garasjeuthus annekst til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	04.04.2006	02.03.2007
IG - Igangsettingstillatelse	04.04.2007	02.02.2011
TB - Tatt i bruk	04.04.2010	02.02.2011

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 23256983: 181 - Garasjeuthus annekst til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	110.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	110.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	04.04.2006	02.03.2007
IG - Igangsettingstillatelse	04.04.2007	02.02.2011
TB - Tatt i bruk	04.04.2010	02.02.2011

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	110.0	110.0	0.0

Bygning 166981484: 141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	6 385.0
Antall boenheter	63	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	6 385.0
Avløp		Har heis	<input checked="" type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	50.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	51.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	51.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	66.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0105	56.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0106	52.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0107	63.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0108	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0109	73.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0110	79.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0111	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0112	95.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0113	63.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0114	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0115	67.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0116	65.0	2	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0117	65.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0118	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0119	58.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0120	91.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0121	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0122	68.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0123	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0124	68.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0125	68.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0126	50.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0127	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0128	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	49.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	52.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	52.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	66.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0205	56.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0206	52.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0207	65.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0208	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0209	76.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0210	49.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0211	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0212	74.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0213	75.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0214	71.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0215	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0216	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0217	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0218	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0219	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0220	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0221	56.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0222	55.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0223	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0224	63.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0225	63.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0226	63.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0227	63.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0228	63.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0229	105.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0230	72.0	2	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0231	71.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	91.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	76.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	78.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	31	2 470.0	0.0	2 470.0	0.0
H01	28	2 577.0	0.0	2 577.0	0.0
H03	4	408.0	0.0	408.0	0.0
K01	0	930.0	0.0	930.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
166981484-1	O - Ombygging	TB - Tatt i bruk	15.06.2020

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	278.0	0.0	278.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse		26.02.2008
TB - Tatt i bruk	06.06.2012	10.06.2013

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
166981484-2	P - Påbygg	TB - Tatt i bruk	15.06.2020

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	2 173.0	0.0	2 173.0	0.0	0.0	0.0
H03	0	273.0	0.0	273.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	04.04.2006	01.03.2007
IG - Igangsettingstillatelse	06.06.2012	10.06.2013
TB - Tatt i bruk	06.06.2012	10.06.2013

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
166981484-3	O - Ombygging	TB - Tatt i bruk	15.06.2020

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse		26.02.2008
TB - Tatt i bruk	03.05.2012	03.05.2012

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Vollenetoppen	8		4842 ARENDAL

ARENDALE KOMMUNE

Planbestemmelser for Del av Vollene, Arendal

Arkivsak: 05/3355
Arkivkode: REG 2215r11

Vedtatt i Arendal bystyre: 30.03.06, sak 52/06
Bestemmelsene er sist revidert: 07.11.05

Tilhørende plankartets utarbeidingsdato: 15.09.05
Plankartet er sist revidert: 12.10.05

§ 1

GENERELT.

- 1.01 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart i M 1:1000, datert 15.09.05, sist revidert 12.10.05.
- 1.02 Området er regulert til følgende formål i henhold til Plan og bygningslovens (PBL) §25:

Bygeområde

- Bygeområde for boliger/offentlig bygg, **B/O**

Trafikkområder (offentlige)

- Planlagt kjørevei, **TK1**
- Planlagt fortau, **TK2**
- Annet trafikkformål, **TA 1-4**

Spesialområder

- Spesialområde privat kjøreveg, **SPT**
- Spesialområde privat annet trafikkformål, **SPTA 1-3**

Fellesområder (private)

- Felles planlagt avkjørsel, **FPA**
- Lekeplass, **FPL 1-2**

§ 2

FELLESBESTEMMELSER.

- 2.01 Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- 2.02 Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplanen og dens bestemmelser.

§ 3

BYGGEOMRÅDE.

- 3.01 Grad av utnyttning er satt til 50 % BYA. Parkeringsareal som ikke er overbygd inngår ikke i BYG.
- 3.02 På tomten må det settes av 1 parkeringsplass pr. leilighet pluss 20 % gjeste-parkeringsplasser. Felles garasjeanlegg kan plasseres i bygningens underetasje.
- 3.03 Eksisterende bygg tillates ombygd/tilbygd/påbygd i en form som harmonerer med dagens utforming. Bygningen kan ha maksimal gesimskote inntil + 55,10. Bygningen skal ha flatt tak. Det tillates mindre takoppbygg.
- 3.04 Ved utforming av tilbygg bør det i størst mulig grad forsøkes å beholde den eksisterende vegetasjonen i området.
- 3.05 Frittliggende boder og carport/garasje kan oppføres med gesimshøyde på maksimalt 3,0 meter over ferdig planert terreng. Disse kan ha skråtak og ligge inntil nabogrense.

§ 4

TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE).

- 4.01 Området **TK1** skal nyttes til kjørevei.
- 4.02 Området **TK2** skal nyttes til fortau langs TK1 som vist på plan.

- 4.03 Områdene **TA 1-4** skal nyttes til annet trafikkformål, veggrunn. Det tillates ført avkjørsler og adkomster til boligene over disse områdene.
- 4.04 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på en annen måte for å få et tiltalende uttrykk.
- 4.05 Innenfor frisiktsonene skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning i frisiktsonene (ikke hekk eller trær) tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

§ 5

SPESIALOMRÅDER

- 5.01 Området **SPT** skal benyttes som privat kjøreveg for tilstøtend eeiendommer.
- 5.02 Områdene **SPTA 1-4** skal benyttes som privat annet trafikkformål. Det tillates ført avkjørsler og adkomster til eiendommene over disse områdene.

§ 6

FELLESOMRÅDER (PRIVATE)

- 6.01 Området **FPA** skal benyttes som felles privat avkjørsel for område B/O i planen.
- 6.02 Området **FPL 1** skal opparbeides som kvartalslekeplass og benyttes av beboere innenfor planområdet. Det skal minimum monteres 2-3 lekeapparater, sandkasse og sittebenker. Området skal gjerdes inn.
- 6.03 Området **FPL 2** skal opparbeides som aktivitetsområde, eks. boulebane eller lignende og benyttes av beboere innenfor planområdet.

§ 7

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 7.01 Fortau **TK2** må seinest være ferdig opparbeidet når den 15. leiligheten tas i bruk.
- 7.02 Felles lekeplass **FPL 2** må seinest være ferdig opparbeidet når den 15. leiligheten tas i bruk.

Arendal, 10.07.06

Lisbet Rake Zeiffert



ARENDALE KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	507	Bnr.:	205	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Vollenetoppen 8, 4842 Arendal					Dato:	10.04.2026 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse, kombinert i samsvar med bestemmelser Bolig/offentlig
Hensynssone 570; bevaring 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	Del av Vollene <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	30.03.2006

Formål:

Bolig/offentlig; B/O

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:	NEI	<input checked="" type="checkbox"/> 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)

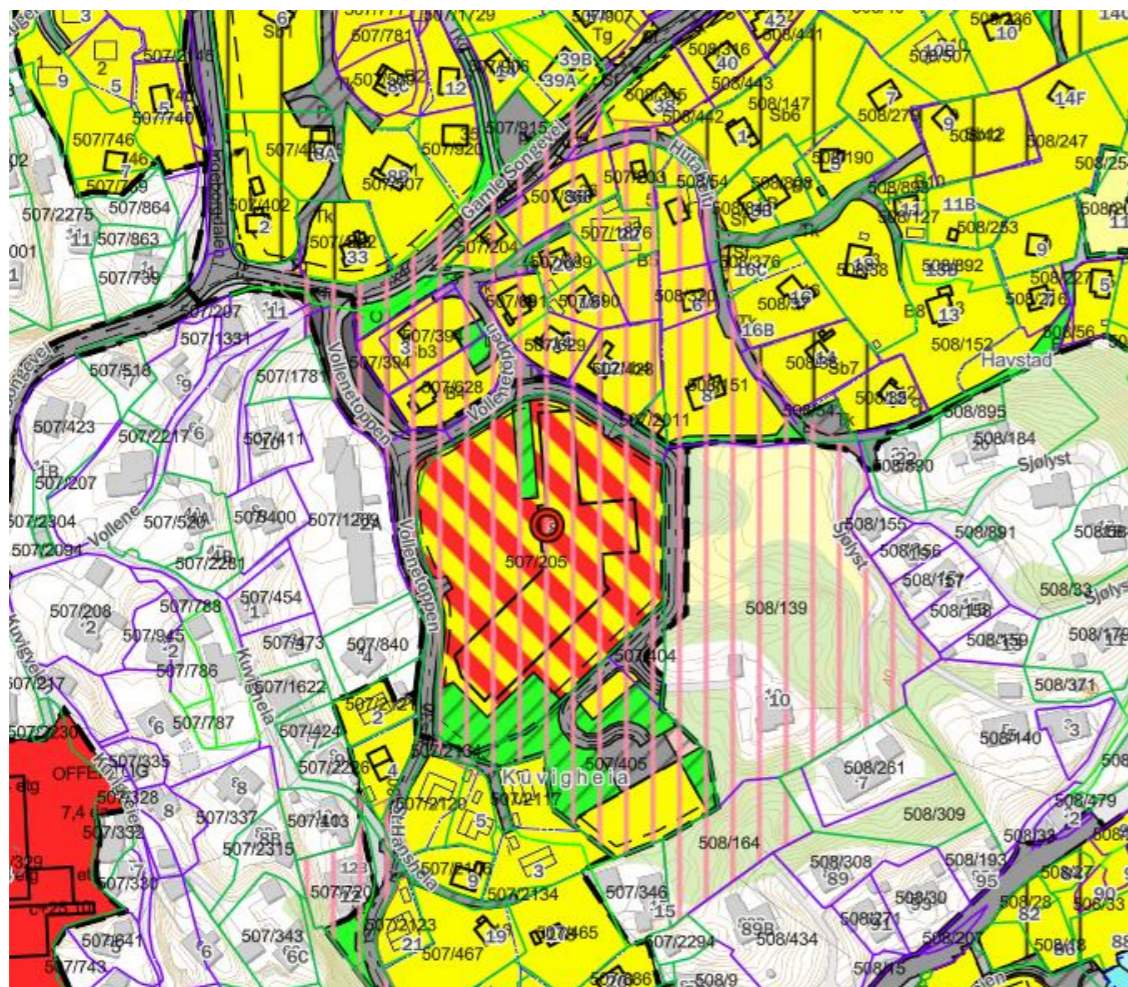
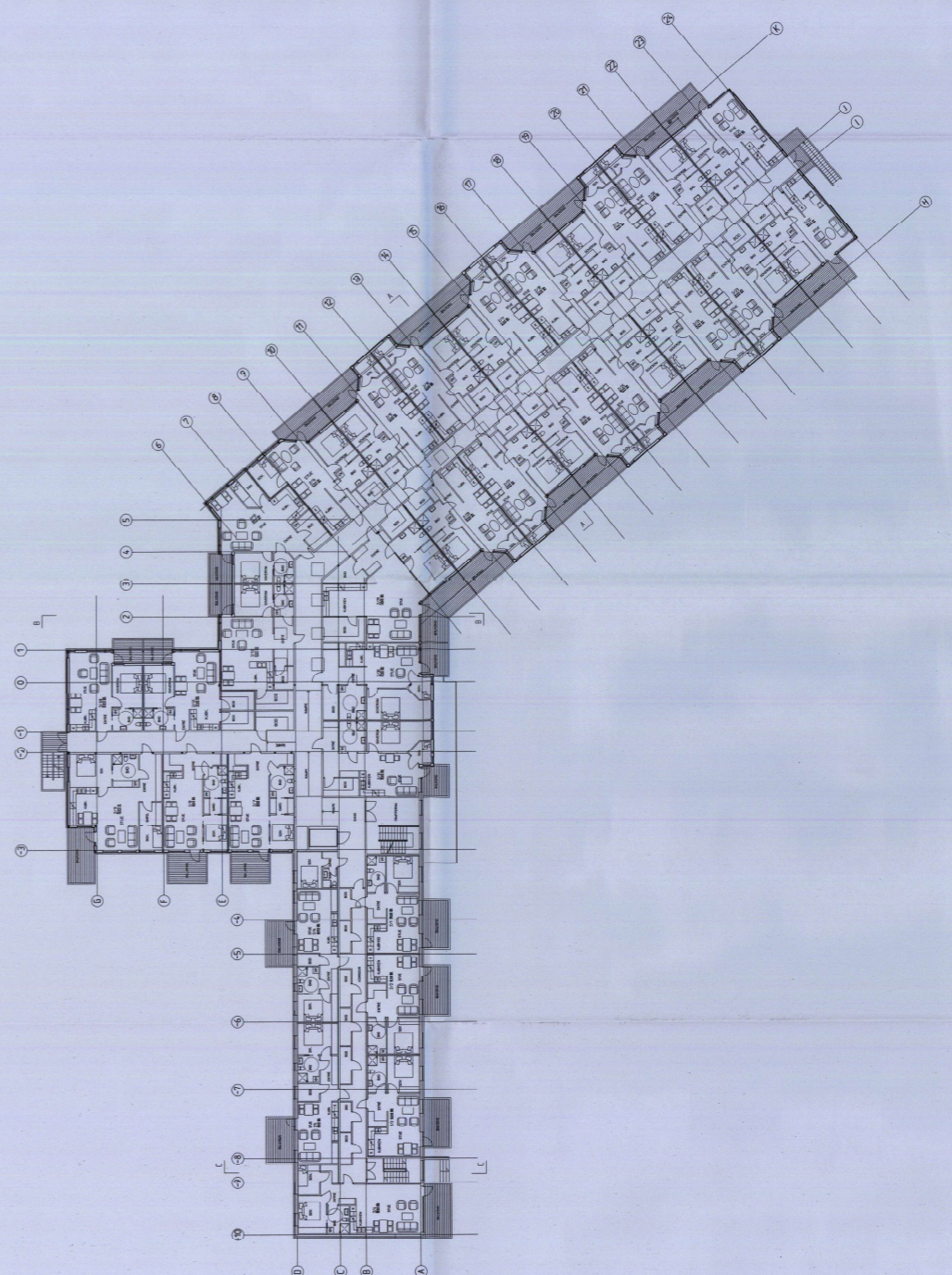
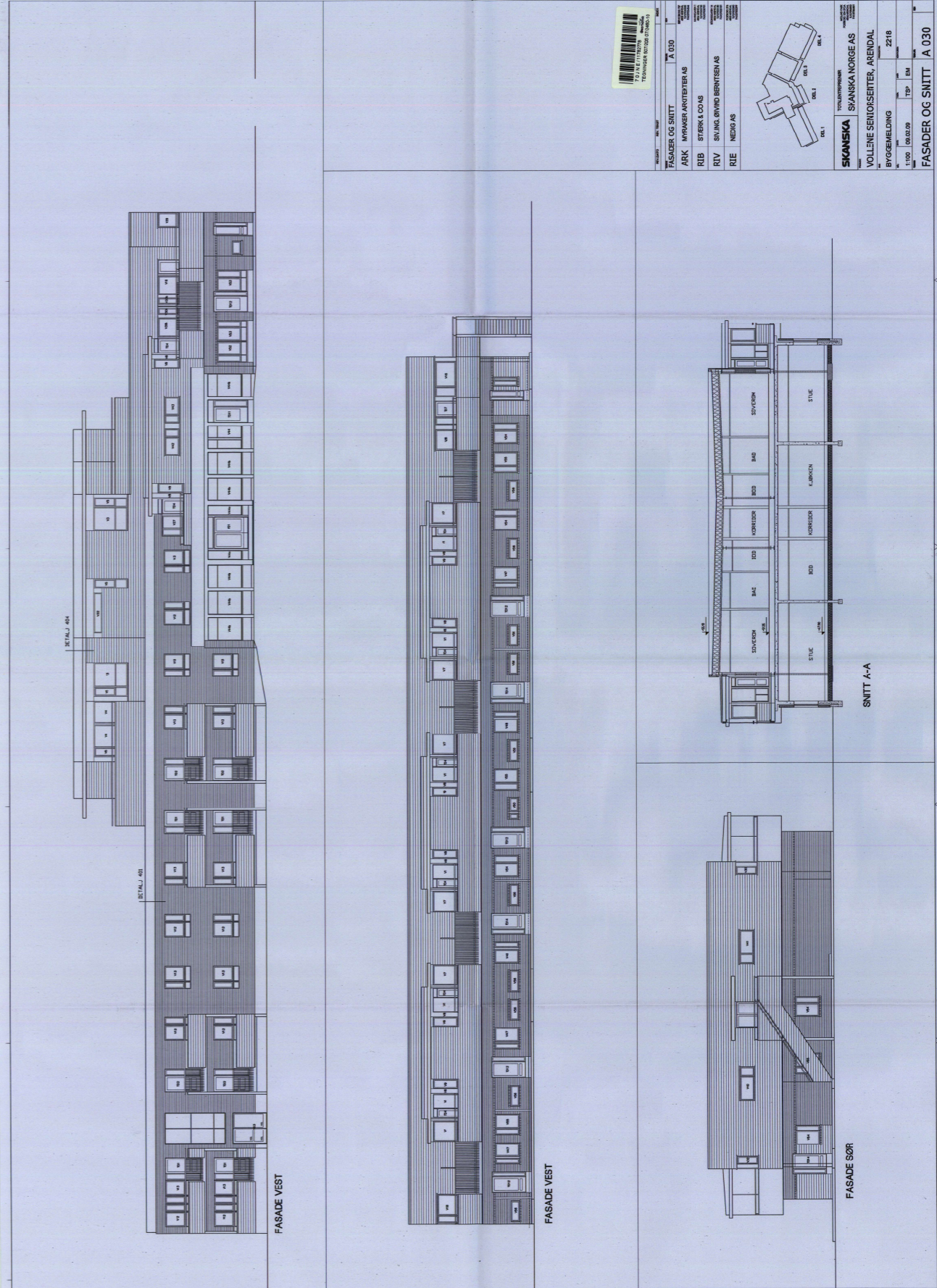
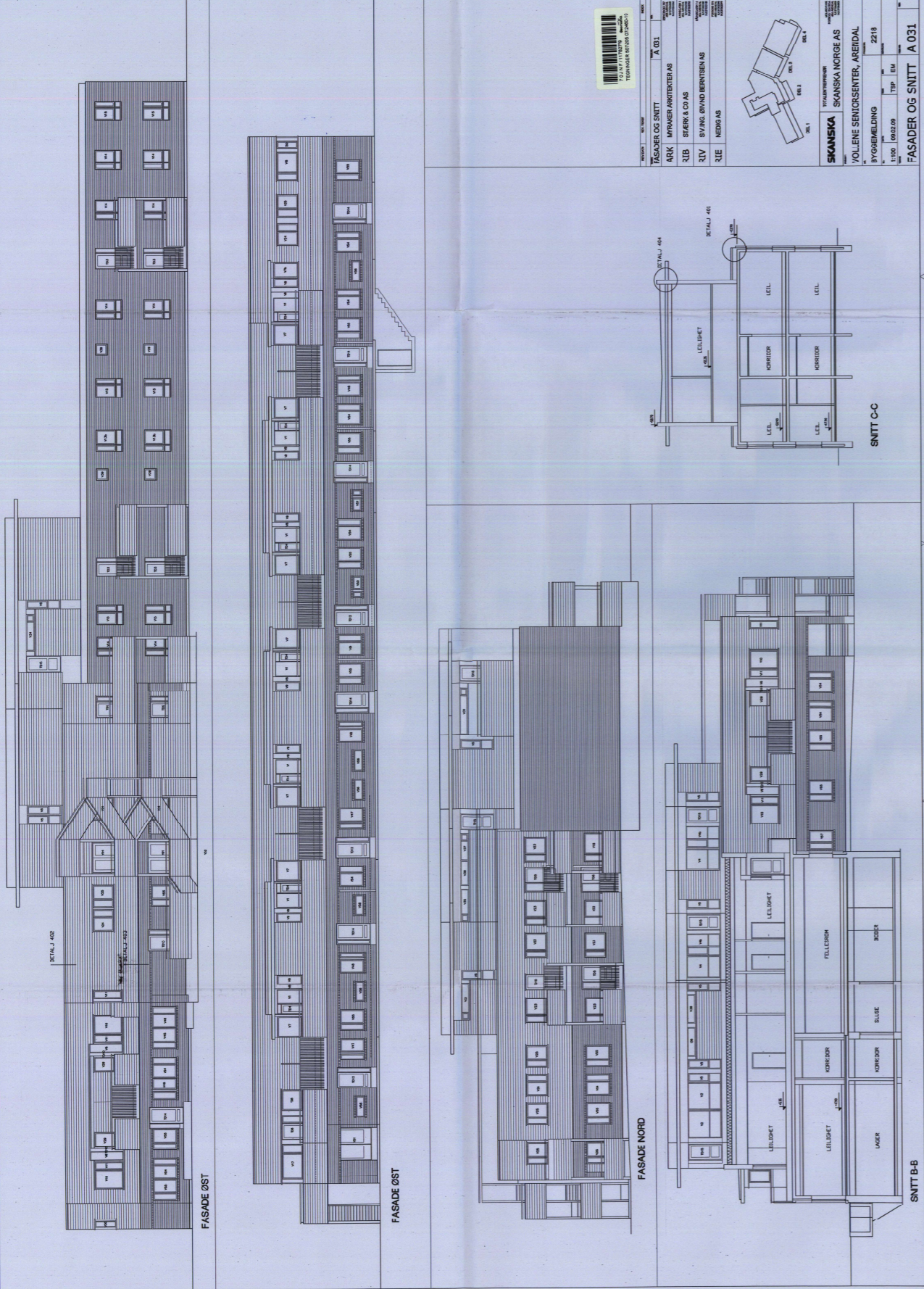


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



PLAN 2	A 012
ARK	IMPREGNER ARKITEKTEN AS
RIB	STERNA & CO AS
RIV	SVANE ØYND BERENTEN AS
RUE	NEDIG AS
SKANSKA SKANSKA NORGE AS VOLLENE SENIORSENTER, ARENDAL BYGGEDELING 2218 1:500 08.02.09 TSP EM	
PLAN 2 A 012	





Endring av felleskostnader i Vollene Seniorsenter Borettslag

Styret har behandlet og vedtatt budsjettet for 2024. For å dekke inn faste utgifter, vedlikehold og generell prisøkning, har styret vedtatt å øke felleskostnadene.

Dine felleskostnader vil øke med 300,- kr. fra og med 1. januar 2024

For å finne ut nøyaktig hva du må betale fra 1 januar neste år, kan du sjekke meny punkt **Felleskostnader** under **Min bolig** på **Min Side** (<https://minside.bbl.no/arendal/>) Der vil du vil til en hver tid finne en oppdatert oversikt over felleskostnadene.

Mottar du i dag faktura i posten vil du få tilsendt nye med justert beløp i januar 2024. I nettbanken kan du opprette avtale om Avtalegiro/e-faktura.

Har du allerede Avtalegiro/e-faktura så endres den automatisk. Husk å sjekke at eventuell beløpsgrense dekker det nye beløpet.

Arendal 08.11.2023

For styret i
Vollene Seniorsenter Borettslag

Endring av felleskostnader i Vollene Seniorsenter Borettslag

Styret har behandlet og vedtatt budsjettet for 2025. For å dekke inn faste utgifter, vedlikehold og generell prisøkning, har styret vedtatt å øke felleskostnadene.

Dine felleskostnader vil øke med 300 kr. fra og med 1. januar 2025

For å finne ut nøyaktig hva du må betale fra 1 januar neste år, kan du sjekke meny punkt **Felleskostnader** under **Min bolig** på **Min Side** (<https://mitt-arendal.bbl.no/minside>) Der vil du vil til en hver tid finne en oppdatert oversikt over felleskostnadene.

Mottar du i dag faktura i posten vil du få tilsendt nye med justert beløp i januar 2025. I nettbanken kan du opprette avtale om Avtalegiro/e-faktura.

Har du allerede Avtalegiro/e-faktura så endres den automatisk. Husk å sjekke at eventuell beløpsgrense dekker det nye beløpet.

Selve budsjettet finner du i postkassen på **Min Side**.

Arendal 27.11.2024

For styret i
Vollene Seniorsenter Borettslag

Budsjett

	Regnskap 31.10.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	2 646 000	2 948 400	3 175 200	3 402 000
Innbetalte rentekostnader	1 809 209	1 798 047	2 209 725	2 135 000
Andre driftsinntekter	33 650	24 500	15 000	25 000
Sum inntekter	4 488 859	4 770 947	5 399 925	5 562 000
Driftskostnader				
Lønnskostnader	46 781	46 944	46 944	102 690
Revisjonshonorar	13 125	15 000	16 000	16 625
Årskontigent boligbyggelag	22 800	17 100	17 100	22 800
Forretningsførerhonorar bbl	152 925	178 164	183 511	177 812
Kommunale avgifter	809 797	905 101	1 015 000	1 015 000
Kabel-tv	286 524	328 167	346 000	360 000
Forsikring	177 640	184 846	213 000	248 000
Vaktmestertjenester abbl	0	1 850	7 000	7 000
Vedlikehold	596 881	273 261	398 000	330 500
Elektrisk energi	171 565	247 349	270 000	250 000
Andre driftskostnader	501 934	428 537	438 860	524 773
Sum driftskostnader	2 779 971	2 626 319	2 951 415	3 055 200
Driftsresultat	1 708 888	2 144 628	2 448 510	2 506 800
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	646	46 117	30 000	45 000
Renter og avdrag på lån	1 811 507	1 798 047	2 209 725	2 135 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	-1 810 861	-1 751 930	-2 179 725	-2 090 000
Årsresultat	-101 973	392 698	268 785	416 800
Overført til/fra opptjent egenkapital	0	392 698	0	0
Sum disponert	0	392 698	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Trond Berli
Styreleder

Eva M. Utne Nielsen
Styremedlem

Eva Mona Vedøy
Styremedlem

Kari Bjørg Samuelsen
Styremedlem

Husordensregler for Vollene Seniorsenter borettslag Vollenetoppen 8, 4842 Arendal

§ 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 leies til kr 700,- for 1 døgn, 1.200 for 2 døgn, 1.500 for 3 døgn, etter den 4. dagen betales kr. 250,00 pr. dag. Etter utleie belastes andelseier med kr. 400,00 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 trenings sykler, 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 antenkelig 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/ leietaker 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. Symaskinolja 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 lyspærskift 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 naboer 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

	ARENDALE KOMMUNE		
	Postboks 123, 4891 Grimstad		
	Telefon: 37 01 30 00		

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.
Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.
Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	507	Bnr.:	205	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Vollenetoppen 8, 4842 Arendal				Dato:	04.05.26 HT	

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Privat avløpsanlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vannmåler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Arendal kommune jobber aktivt med tilsyn av private avløpsløsninger. For husstander som har innlagt vann, privat eller kommunalt, og ikke er koblet til det kommunale avløpsnettet, må det forventes tilsyn av anlegget ved eiendommen og potensiell kostnad for utbedring av avløpsanlegget.

Bygninger med slamavskiller som er tilknyttet offentlig avløp kan få pålegg om utkopling av slamavskilleren.

Dersom ledningsnettet krysser privat grunn kan det foreligge spesiell avtale om dette. Avtalen kan enten være tinglyst eller den kan foreligge i kommunens arkiv.

Grunneier vil være ansvarlig for å gjennomføre/bekoste eventuelle tiltak med hensyn til utbedring av lekkasje på private stikkledninger for vann/avløp.

Pålegg Vann/Avløp gitt **Ja** **Nei**

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr faktureres i sin helhet til Vollenetoppen seniorsenter borettslag, Malmbyggen, Vestre gate 2

Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen. Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 985,- pr år.



OPPLYSNINGER VED SALG AV ANDELER OG SEKSJONER MED FORRETNINGSFØRSEL TILKNYTTET BOSØR

For alle typer boliger:

Eierskiftegebyr: kr. 6 570,- inkl. mva. Fra og med 1.1.26 er eierskiftegebyret kr. 6 725,- inkl. mva. Det nye gebyret vil gjelde bestillinger gjort fra og med 4.12.25 hvor overtagelse er fra og med 1.1.26.

Eierskifte og bestilling av forkjøpsrett meldes via vår felles API-løsning mot meglernes fagsystem.

Overdragelsen vil ikke finne sted i våre systemer før overtagelsesprotokoll er mottatt.

NB! Kjøper vil få tilsendt nye giroer for felleskostnader gjeldende fra og med overtagelsesdato. Det skal ikke gjøres avregninger mellom kjøper og selger, og kjøper skal IKKE bruke selgers giroer til betaling av felleskostnader.

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

Særskilt for tilknyttede borettslagsboliger.

Forhåndsavklaring forkjøpsrett: kr. 8 212,- inkl. mva. Gebyret øker 1.1.26 til kr. 8 406,- inkl. mva.

Hvis forkjøpsrett benyttes på prøvinger med fastpris påløper gebyr på kr. 8 212,- inkl. mva. Vi oppfordrer til at dette også tas med i oppgjøret. Gebyret øker 1.1.26 til kr. 8 406,-.

Ved forhåndsavklaring må boligen selges senest innen 3 måneder fra datoen boligbyggelaget mottar meldingen for at utlysningen fortsatt skal gjelde (ref § 4-15, 1. ledd i Lov om burettslag). Det påløper ingen ytterligere kostnader ved å utlyse boligen på ny forhåndsavklaring før fristen utløper.

NB! Kjøper(ne) må være medlem i Bosør før overdragelse kan finne sted. Innmelding gjøres via «Bli medlem» her: <http://bosor.no/>

For utlysning av forkjøpsrett må dette rapporteres Bosør innen mandag kl. 14.00 for å bli annonsert på vår nettside påfølgende tirsdag (Endringer kan forekomme i forbindelse med helligdager/fridager).

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 28.04.26 Side 1 av 2

Vollene Seniorsenter Borettslag	Vår ref.:	1109/50	Fødselsdato eier:	14.07.1935
Vollenetoppen 8	Type:	Borettslag		
4842 ARENDAL	Eiere:	Sigrun Nordbustad Øverås		
Organisasjonsnr:	994 787 985	Andelsnr:	50	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 11 211

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter	4 500
	Avdrag IN ordning	2 967
	Renter på IN lån	3 744

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	882 000	Gjeld siste årsoppg.:	891 000
Klient ajourf. lån:	42 806 402,88	Klient gj. s. årsoppg.:	33 732 201

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94957028939, Handelsbanken Norge NUF

Serialån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.04.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 98

Saldo per 28.04.2026: 32 741 473

Andel av saldo: 882 000

Første termin: 30.12.2020 Første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2050)

P.T. lån flytende rente

IN lån, kan innfris ved terminatp. Flytende rente, avdragsfritt frem til 30.12.25

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tom Erik Hansen

Adresse: Revesandveien 507

Postnr/-sted: 4818 FÆRVIK

Telefon: Mob.: 90150151

E-post: vollenetoppen@boligpost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 28.04.2026

Utestående saldo:	-41	Restanse:	0
Felleskostnader:	-41	Forskudd:	0
Gebyr:	0	Overdekning:	41
Rente:	0		

6: Ligning - 2025

Annen formue:	21 308	Gjeld:	891 000	Andre inntekter:	1 045
		Utgifter:	49 421		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	50	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 507/205

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 28.04.26 Side 2 av 2

Vollene Seniorsenter Borettslag	Vår ref.: 1109/50	Fødselsdato eier: 14.07.1935
Vollenetoppen 8	Type: Borettslag	
4842 ARENDAL	Eiere: Sigrun Nordbustad Øverås	
Organisasjonsnr: 994 787 985		

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisen: SP0002048791

Vollene Seniorsenter Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

Tidspunkt: Onsdag 06.05.2026 kl. 13:00
Sted: Fellesstua

Hilsen styret i
Vollene Seniorsenter Borettslag.



Innkalling til ordinær generalforsamling i Vollene Seniorsenter Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 06.05.2026, kl. 13:00

Sted: Fellesstua.

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

4. Styrehonorar

Det er forhånds avtalt et årlig honorar på kr 100.000,- til styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med kr 100.000,-
Øvrige styremedlemmer, varamedlemmer og vertskap honoreres
med kr: 1.000

5. Valg til styret

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

Styreleder, Tom Erik Hansen
Styremedlem, Berit Eikelia
Styremedlem, Kari Bjørg Samuelsen
Styremedlem, Eva Utne Nielsen
Styremedlem, Henry Eriksen Hallaraune
Varamedlem, Jan Tore Wold

Eva Utne Nielsen står på valg men kan stille til gjenvalg.
Kari Bjørg Samuelsen og Berit Eikelia ønsker å gå ut av styret.

5.1 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Som styremedlem for 2 år foreslås: Eva Utne Nielsen, Aud Larsen og Barbro Søderholm

5.2 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås: Eva Mona Vedøy, Jan Wold og Øystein Skaanes-Larsen

5.3 Valg av vertskap

Forslag til vedtak: Som vertskap foreslås: Anne Berit Landbø og Jan Wold

5.4 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Vollene Seniorcenter Borettslag onsdag 06.05.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV ANDELSNUMMER:

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Vollene Seniorcenter Borettslag 2025

Vollene Seniorcenter Borettslag (org. nr: 994787985) ligger i Arendal kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

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

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

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Tom Erik Hansen, Revesandveien 507
Styremedlem, Berit Eikelia, Vollenetoppen 8
Styremedlem, Kari Bjørg Samuelsen, Vollenetoppen 8
Styremedlem, Eva Utne Nielsen, Vollenetoppen 8
Styremedlem, Henry Eriksen Hallaraune, Vollenetoppen 8
Varamedlem, Jan Tore Wold, Vollenetoppen 8

Styrets arbeid i 2025

Styret har i perioden avholdt flere styremøter og mange oppgaver er utført.

Det har vært flere vannlekkasjer og utbedringer på taket er utført men det trengs en vurdering om det må gjøres en større jobb.

Det er innhentet tilbud om maling av hele bygget, garasjer og søppelboder. Arbeidet blir satt i gang fortløpende.

Nord og østveggen på den gamle muren skal belegges med plater. Arbeidet venter på godkjenning fra Kommunen.

Mye arbeid gjøres på dugnad og styret er takknemlig for alle bidrag.

Det har siden siste generalforsamling kommet mange nye leietagere og vi håper de vil trives

Årsmeldingen er godkjent av styret.

DUGNADSGJENGEN 2025/26

SOM TIDLIGERE ÅR ER DET GJORT MYE ARBEID PÅ EIENDOMMEN OG VI KAN VÆRE GLADE SOM HAR ARBEIDSKRAFT OG ORK TIL Å STÅ PÅ ÅR ETTER ÅR .DET HAR VEL MED TIDEN BLITT FÆRRE SOM STILLER OPP, MEN NOEN KOMMER IGJEN OG IGJEN OG BIDRAR MED BLOMSTER OG PYNT.

PLENER ER SLÅTT, FILTERBYTTE I ALLE LEILIGHETER OG BRANNØVELSE ER UTFØRT.

NYE LAMPER I TAKET I GANGEN I FØRSTE ETG ER PÅBEGYNT OG DE VI KLARER Å REDDE FÅR NYE LYSRØR SÅ LANGT DET FINNES.

VERTSKAP 25/26

ET NYTT ÅR ER FORBI OG DET HAR VÆRT MYE UMLEIE BÅDE I STUA OG HOTELL ROM.

STUA HAR VÆRT BRUKT TIL ALT FRA JUBILEER, BARNEDÅP TIL BEGRAVELSER. TROR ALLE SOM HAR LEID ER GODT FORNØYDE.

9 UMLEIER AV STUA OG 101 DØGN PÅ HOTELL.

STUA BRUKES JO MEST AV BEBOERE OG VI MÅ BERØMME DEM FOR AT DE HOLDER DET SÅ FINT..

HILSEN ANNE BERIT OG JAN

Resultatrapport klient 1109 Vollene Seniorcenter Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		3 402 000	3 175 200	3 402 000	3 402 000
Inndekning av renter		1 999 478	2 149 430	2 135 000	1 804 000
Innbetalt avdrag IN ordningen		436 799	0	0	1 427 200
Andre driftsinntekter		49 250	43 900	25 000	30 000
Sum inntekter		5 887 527	5 368 530	5 562 000	6 663 200
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	16 500	15 750	16 625	12 000
Styrehonorar	2	87 000	57 667	90 000	110 000
Forretningsførerhonorar		177 816	183 510	177 812	185 000
Rådgivningstjenester		93 900	7 938	96 900	19 500
Kontingent boligbyggelag		23 940	22 800	22 800	18 900
Vaktmestertjenester		24 284	23 887	32 000	30 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	12 267	8 131	12 690	15 510
Vedlikehold/serviceavtaler	4	594 994	1 016 581	490 000	448 000
Tv/internett		368 347	343 829	360 000	430 000
Forsikring		238 464	212 358	248 000	250 000
Kommunale avgifter		1 023 361	1 018 372	1 015 000	1 020 000
Strøm		230 829	218 871	250 000	210 000
Renhold, fellesareal		194 588	199 958	200 000	200 000
Andre driftsutgifter	5	37 480	31 882	43 373	27 850
Sum driftskostnader		3 123 770	3 361 534	3 055 200	2 976 760
Driftsresultat		2 763 758	2 006 996	2 506 800	3 686 440
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		65 832	60 586	45 000	45 000
Rentekostnad		1 999 478	2 149 430	2 135 000	1 804 240
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 933 647	-2 088 844	-2 090 000	-1 759 240
Arsresultat	6, 7	830 111	-81 847	416 800	1 927 200
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-830 111	81 847	416 800	1 927 200
Sum disponering av resultat		-830 111	81 847	416 800	1 927 200

Vollene Seniorcenter Borettslag

Balanserapport klient 1109 Vollene Seniorcenter Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 9	116 904 350	116 904 350
Garasjer	8, 9	85 000	85 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		116 989 350	116 989 350
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		15 328	13 680
Andre fordringer		1 772 426	342 802
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 735 171	1 283 566
Sum omløpsmidler	6	3 522 925	1 640 048
SUM EIENDELER		120 512 275	118 629 398

Vollene Seniorcenter Borettslag

Balanserapport klient 1109 Vollene Seniorcenter Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		315 000	315 000
Annen egenkapital		1 048 040	1 048 040
Årets resultat		830 111	0
Sum egenkapital	7	2 193 151	1 363 040
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen lagsiktig gjeld	9, 10	33 732 201	36 780 000
Nedbetalt IN beboere	9, 10	22 531 000	19 920 000
Borettsinnskudd	9, 10	60 204 350	60 204 350
Sum langsiktig gjeld		116 467 551	116 904 350
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	15 824
Leverandørgjeld		197 921	326 644
Skyldig off. myndigheter		24 459	8 183
Påløpne renter		10 328	11 356
Annen kortsiktig gjeld		1 618 864	0
Sum kortsiktig gjeld	6	1 851 572	362 007
Sum gjeld		118 319 123	117 266 357
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		120 512 275	118 629 398

Vollene Seniorcenter Borettslag

01.04.2026

(Signert elektronisk)

Tom Erik Hansen
StyrelederKari Bjørg Samuelsen
StyremedlemHenry Eriksen Hallaraune
StyremedlemBerit Eikelia
StyremedlemEva Utne Nielsen
Styremedlem

Vollene Seniorcenter Borettslag

Side 9 av 17

Noter 2025

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	16 500	15 750
Sum	16 500	15 750

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

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	87 000	57 667
Sum	87 000	57 667

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	12 267	8 131
Sum	12 267	8 131

Borettslaget har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Vollene Seniorcenter Borettslag

Side 10 av 17

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	193 883	148 454
6603 Vedlikehold vvs	0	12 730
6604 Vedlikehold elektro	84 160	25 677
6605 Vedlikehold utv. anlegg	40 621	43 547
6608 Service/V edlikehold heis	29 052	14 891
6614 Egenandel skader	0	10 000
6616 Brannsikring/alarmer -V edlikeholdsavtale	92 431	79 094
6629 Service/vedlikehold ventilasjon	39 834	59 095
6630 Brøyting	115 013	282 828
6640 Periodisk vedlikehold bygg	0	340 266
Sum	594 994	1 016 581

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7710 Kostnader vedr.styret	7 824	1 769
7720 Årsmøte	1 376	2 726
7770 Bankomkostninger	4 317	4 258
7790 Andre kostnader	23 962	23 130
Sum	37 480	31 882

Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	1 278 040	1 359 888
Årets resultat	830 111	-81 847
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-436 799	0
B. Årets endringer i disponible midler	393 312	-81 847
C. Disponible midler UB	1 671 353	1 278 040
Omløpsmidler	3 522 925	1 640 048
- Kortsiktig gjeld	1 851 572	362 007
Disponible midler 31.12	1 671 353	1 278 040

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	315 000	315 000
Annen egenkapital 01.01	1 048 040	1 129 888
Årets resultat	830 111	-81 847
Sum egenkapital 31.12	2 193 151	1 363 040

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygning	Garasje/Parkeringsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	116 904 350	85 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	116 904 350	85 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	116 904 350	85 000
Anskaffelsesår :	2009	2009
Antatt levetid i år :		

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

Note 9 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	116 467 551	116 904 350
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	116 989 350	116 989 350

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken Norge
	NUF
Formål:	Fellesgjeld til borettslaget
Låne nummer:	94957028939
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2013
Rentesats:	5.15 %
Betingelser:	Pt lån flytende rente, avdragsfritt frem til 30.12.25
Beregnet innfridd:	30.09.2050
Opprinnelig lånebeløp:	43 680 000
Lånesaldo 01.01:	36 780 000
Avdrag i perioden:	3 047 799
Lånesaldo 31.12:	33 732 201
Andelssaldo 01.01:	6 900 000
Innbetalt IN i perioden:	2 691 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	80 000
Andelssaldo 31.12:	9 511 000
Sum pantegjeld for lån:	43 243 201

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94957028939	32	891 000	28 512 000

Pantegjeld

2	495 000	990 000
1	445 500	445 500
8	396 000	3 168 000
1	277 200	277 200
1	191 000	191 000
1	148 500	148 500

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

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

Resultat og balanse med noter for Vollene Seniorsenter Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vollene Seniorsenter Borettslag

Styreleder	Tom Erik Hansen (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Kari Bjørg Samuelsen (sign.)	11.04.2026
Styremedlem	Henry Eriksen Hallaraune (sign.)	18.04.2026
Styremedlem	Eva Utne Nielsen (sign.)	14.04.2026
Styremedlem	Berit Eikelia (sign.)	15.04.2026

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-04-21 14:41:55 UTC+02:00

Ole-Kristen Stenberg

 **bankID**

NO BankID - 9578-5999-4-1246715

Til generalforsamlingen i Vollene Seniorcenter Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Kristiansand, 21. april 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

VALGKOMITEEN !

VALGKOMITEEN HAR I ÅR BESTÅTT AV
EVA MONA WEDØY OG JAN WOLD.

VI HAR KJEMPET EN HARD KAMP FOR Å FÅ NYE
MEDLEMMER INN I STYRET. KAN VEL SI AT DET
IKKE ER SÅ ENKELT, MEN HELDIGVIS VAR DET TO
STYKKER SOM TAKKET JA.

VALGKOMITEEN LEGGER DERFOR FREM DISSE TO
OG HÅPER DE BLIR GODT TATT IMOT.

DE TO ER

AUD LARSEN OG BARBRO SØDERHOLM.

VALGKOMITEEN FORTSETTER SOM FØR MEN HAR
FÅTT MED SEG ØYSTEIN SKAANE-LARSEN PÅ
LAGET.

BERIT EIKELIA OG KARI-BJØRG SAMUELSEN GÅR
UT AV STYRET OG VI TAKKER HJERTELOG FOR
ARBEIDET DE HAR LAGT NED I STYREPERIODEN.

VERTSKAP SER UT TIL Å VÆRE EN EVIGVARENDE
ANSETTELSE SÅ ANNE BERIT OG JAN TAR ET ÅR
TIL.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vollene Seniorsenter Borettslag tirsdag 02.03.2021 kl. 12:00
- Skriftlig med stemmesedler.

1. Konstituering.

1.1 Valg av møteleder.

Vedtak:

Som møteleder foreslås styreleder Dag Reiersen.

1.2 Valg av sekretær.

Vedtak:

Arendal Boligbyggelag skriver protokoll når stemmefristen er utgått.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder og sekretær velges Marit Olsen.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter.

Vedtak:

38 andelseiere leverte stemmeseddel.

1.5 Godkjenning av innkalling.

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakliste.

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning.

Vedtak:

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

3. Årsmelding 2020.

Se eget vedlegg.

Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret, vertskap, dugnadsgjeng og huskomite tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret.

Vedtak:

Styreleder honoreres med kr: 35.000
Styremedlemmer honoreres med kr: 300 pr deltatt møte.

Styreleder og vertskap får kr 1.000 i telefongodtgjørelse.

5. Valg til styret.

5.1 Valg av styreleder for to år.

Styreleder Dag Reiersen er på valg.

Vedtak:

Som styreleder for to år foreslås: Dag Reiersen.

5.2 Valg av styremedlemmer for to år.

Magny Anette Neline Risdal og Arvid Sivertsen er på valg.

Nå som Arvid gir seg i styret, i hvert fall for en periode, ønsker vi å takke ham for innsatsen som styremedlem, og selvsagt også for alt dugnadsarbeidet du har utført med plenklipping og elektrisk arbeid på huset.

Tusen takk Arvid.

Vedtak:

Som styremedlem for to år foreslås: Magny Anette Neline Risdal.
Som styremedlem for to år foreslås: Eva Mona Vedøy

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år.

Kari Bjørg Samuelsen og Eva Mona Vedøy er på valg.

Siden Vedøy har sagt seg villig til å stille som styremedlem og ingen andre har meldt seg så fortsetter styret med ett varamedlem mindre fra 2021.

Vedtak:

Som varamedlem for ett år foreslås: Kari Bjørg Samuelsen.

5.4 Valg av valgkomité til neste års møte.

Valgkomiteen har i år bestått av Marit Olsen og Jan Wold.

Vedtak:

Til valgkomité for 2022 foreslås: Marit Olsen og Jan Wold.

5.5 Valg av vertskap

Vertskapet har bestått av Jan Wold og Berit Landbø.

Vedtak:

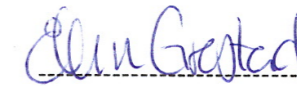
Til vertskap det kommende året foreslås: Jan Wold og Berit Landbø.


5.6 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling den 31.05.2021.

Vedtak:

Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling foreslås: Dag Reiersen og Øystein Skaanes-Larsen.


Dag Reiersen
Møteleder


Ellen Grestad
Sekretær


Marit Olsen
Protokollvitne

Øverås, Sigrun Nordbustad
c/o Unni Øverås Eggen
Nordre Kirkefjell 10
4843 ARENDAL
N - Norge

Utstedt dato: 06.04.2025

Årsoppgave for 2024 Andel av boligselskapets skattemessige beløp

Andelsnummer: 50 **Bolignummer:** H0222
Boenhetens gatenavn: VOLLENETOPPEN
Boenhetens husnummer: 8 **Boenhetens husbokstav:**

Andel av inntekt i boligselskap: 962
Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel av kostnader i boligselskap: 51 411
Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel i fritidsboligselskap: *
Bolig og eiendeler > Bolig og eiendom

Andel av formue i boligselskap: 20 455
Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel av gjeld i boligselskap : 900 000
Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andelshavers fødselsnr: 140735 38492 **Eiertid:** 15 01 - 31 12
Eierandel: 1 / 1
Oppgavegivers org.nr: 994 787 985 **Bruksoverlating:** Nei

Oppgavegivers navn og adresse:

Vollene Seniorsenter Borettslag
v/ARENDAL BOLIGBYGGELAG, Malmbryggen, Vestregate 2
4836 ARENDAL

Opplysningene er innrapportert skattemyndighetene

* Forretningsfører innrapporterer kun formuesverdi dersom boligselskaper består av fritidsboliger og boliger i utlandet.
For alle andre boligselskaper fastsettes nå formuesverdi ut i fra arealbasert takseringssystem, og er et forhold direkte mellom boligeier og skattemyndighetene.

De som har spørsmål rundt fastsettelsen av formuesverdien for sin bolig, må ta kontakt med Skatteetaten direkte.
Har du avsluttet ditt eierforhold til boligen før 31.12 er formuesverdi 0.

Sigrun Nordbustad Øverås
c/o Unni Øverås Eggen
Nordre Kirkefjell 10
4843 ARENDAL
NO - Norge

Erstatningsoppgave

Dette er en erstatningsoppgave til tidligere
tilsendt årsoppgave og erstatter denne.

Utstedt dato: 04.05.2026

Årsoppgave for 2025 Andel av borettslagets skattemessige beløp

Andelsnummer: 50 **Bolignummer:** H0222
Boenhetens gatenavn: VOLLENETOPPEN
Boenhetens husnummer: 8 **Boenhetens husbokstav:**
Andel inntekt i borettslag: 1 045
Tema: Bolig og eiendeler. Post 2.8.1.1
Andel kostnader i borettslag: 49 422
Tema: Bolig og eiendeler. Post 3.3.4.1
Andel formuesverdi i borettslag: *
Tema: Bolig og eiendeler(Post 4.3.3 Andel fritidsboligselskap) (Post 4.6.1 Formue av fast eiendom i utlandet)
Andel formue i borettslag: 21 308
Tema: Bolig og eiendeler / Post 4.5.3
Andel gjeld i borettslag: 891 000
Tema: Bolig og eiendeler. Post 4.8.2
Andelseiers fødselsnr: 140735 38492
Eiertid: 0101 - 3112 **Eierandel:** 1/1
Oppgavegivers org.nr: 994 787 985 **Bruksoverlating:** Nei

Oppgavegivers navn og adresse:

Vollene Seniorsenter Borettslag
v/Bosør, Rådhusgata 14 B
4611 KRISTIANSAND

* Forretningsfører innrapporterer kun formuesverdi dersom boligselskapet består av fritidsboliger og boliger i utlandet.
For alle andre boligselskaper fastsettes nå formuesverdi ut fra arealbasert takseringssystem, og er et forhold mellom boligeier og skattemyndighetene.

De som har spørsmål rundt fastsetting av formuesverdien for sin bolig, må ta kontakt med Skatteetaten direkte. Har du avsluttet ditt eierforhold til boligen før 31.12 er formuesverdi 0.

Opplysningene er innrapportert til skattemyndighetene

Vollenetoppen 8

Nabolaget Barbu søndre/Sjølyst - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Hutaheiti Linje N110, 111	4 min ⚡ 0.3 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	13 min ⚡ 1.2 km
Kristiansand Kjevik	53 min ⚡

Skoler

Birkenlund skole (1-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	13 min ⚡ 1.1 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 187 elever, 15 klasser	7 min ⚡ 2.2 km
Arendal vgs - Mølleheia	15 min ⚡
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	24 min ⚡ 2 km

Ladepunkt for el-bil

Solhaug Eldresenter - Arendal ko...	6 min ⚡
Birkenlund Skole - Arendal komm...	12 min ⚡

«Et trivelig sted. Sentralt og rolig samtidig.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

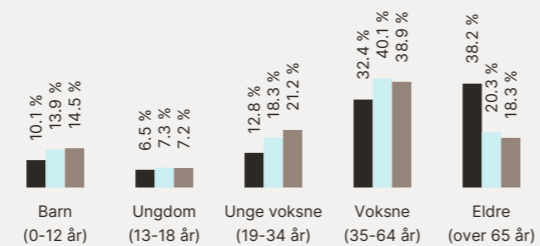


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Barbu søndre/Sjølyst	1 042	605
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5 ...)	13 min ⚡ 32 barn 1.1 km
Nyli barnehage (1-5 år)	13 min ⚡ 43 barn 1.1 km
Gullfakse barnehage (0-5 år)	14 min ⚡ 63 barn 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Havstad	8 min ⚡
Post i butikk, PostNord	0.7 km
Bunnpris Arendal	14 min ⚡
PostNord, søndagsåpent	1.1 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

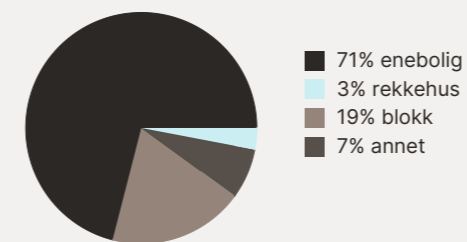


Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Sport

Solåsen/neptunvn Ballspill	11 min ⚡ 0.9 km
Ribberåsen balløkke Ballspill	11 min ⚡ 0.9 km
MOVA Arendal Sentrum	22 min ⚡
Medvind Trening	23 min ⚡

Boligmasse



«Nærme byen ;)»

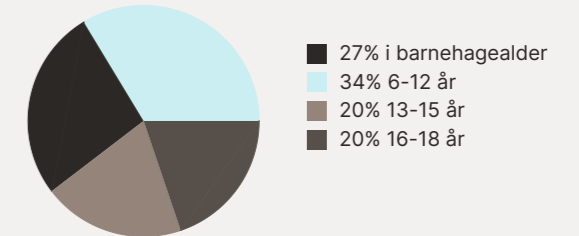
Sitat fra en lokalkjent



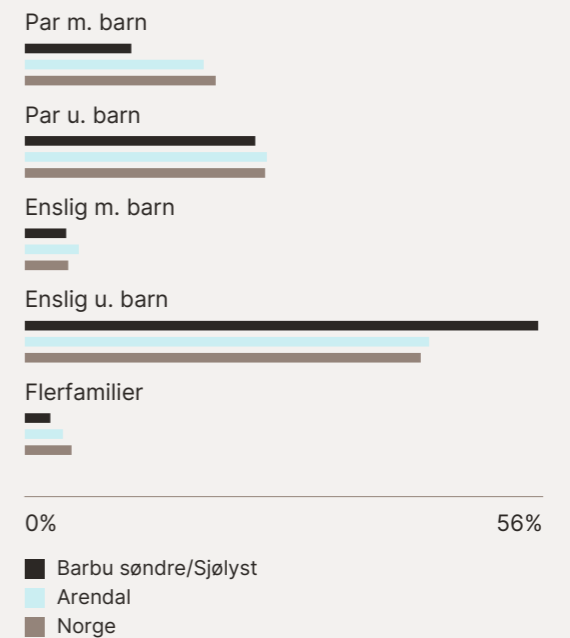
Varer/Tjenester

ALTI Arena	22 min ⚡
Boots apotek Arendal	19 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)

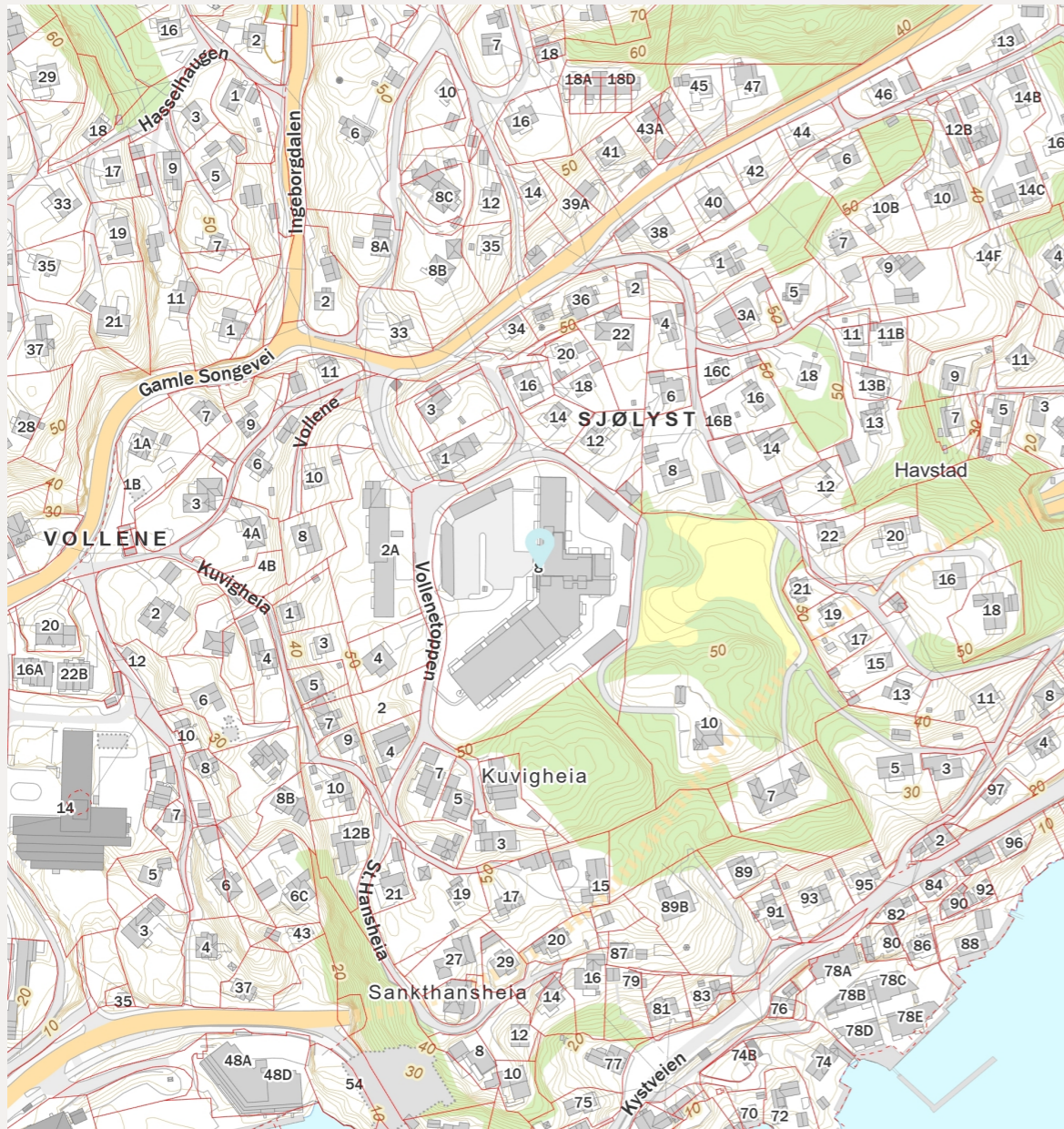
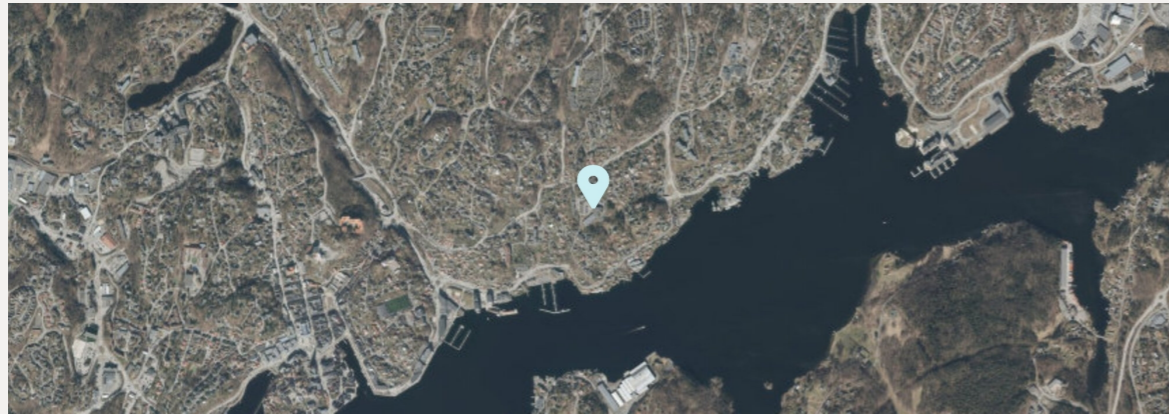


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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

Vollenetoppen 8

Nabolaget Barbu søndre/Sjølyst - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Offentlig transport

Hutaheiti Linje N110, 111	4 min	0.3 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	13 min	1.2 km
Kristiansand Kjevik	53 min	

Skoler

Birkenlund skole (1-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	13 min	1.1 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 187 elever, 15 klasser	7 min	2.2 km
Arendal vgs - Mølleheia	15 min	
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	24 min	2 km

Ladepunkt for el-bil

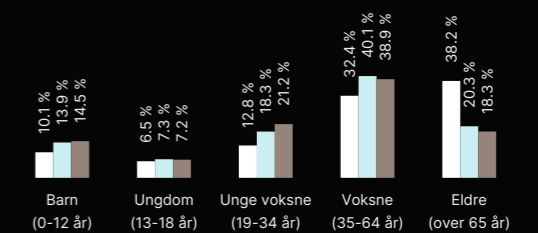
Solhaug Eldresenter - Arendal ko...	6 min
Birkenlund Skole - Arendal komm...	12 min

«Et trivelig sted. Sentralt og rolig samtidig.»

Sitat fra en lokalkjent



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Barbu søndre/Sjølyst	1 042	605
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5 ...)	13 min	32 barn	1.1 km
Nyli barnehage (1-5 år)	13 min	43 barn	1.1 km
Gullfakse barnehage (0-5 år)	14 min	63 barn	1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Havstad Post i butikk, PostNord	8 min	0.7 km
Bunnpris Arendal PostNord, søndagsåpent	14 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 40260178

Adresse: Vollenetoppen 8, 4842 ARENDAL

Betegnelse: GNR 507, BNR 205, snr 50 i Arendal kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDSKRIFT:

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

