

# Vollenetoppen 2 A

innhold

04

Velkommen til Vollenetoppen 2 A

06

Nøkkelinformasjon/Megler

13

Plantegning

16

Eiendommen

23

Tekniske dokumenter



Velkommen til

## Vollenetoppen 2 A

Velkommen til Vollenetoppen 2!

En lys og lettstelt leilighet med sentral beliggenhet ca. 1,5 km fra Arendal sentrum. Her har en kort avstand til kollektivtransport, dagligvare og Arendal sentrum. På verandaen er det nydelig utsikt mot Byfjorden og nærområdet. Flere fine turløyper i nærområdet.

Leiligheten ligger solrikt til med nydelig utsikt til Byfjorden. Nyoppusset bad og nye vinduer og balkongdører i hele bygget, tatt i regi av borettslaget. Leiligheten inneholder: Gang, stue, kjøkken, soverom og bad. Koselig balkong hvor en kan ta innover den fine utsikten.

## Vollenetoppen 2 A

Prisantydning	950 000
Fellesgjeld	846 598
Omkostninger	1 350
Fellesutgifter	7 688 pr. mnd.
Bruksareal	45,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	41,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	4,0 m <sup>2</sup>
TBA	7,0
Soverom	1
Etasje	2
Eiendomstype	B/L-leilighet
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	2 970 m <sup>2</sup>
Byggeår	1969



## Kontakt vår megler



**Adrian Hamre Evensen**

Eiendomsmegler

+47 970 06 665

[adrian@arendalpartners.no](mailto:adrian@arendalpartners.no)

**& MEGLERHUSET  
PARTNERS**  
Vestregate 3 4801 Arendal







# Plantegning



# Innhold

2. etasje: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.  
To boder i kjelleren på 1 m<sup>2</sup> og 3 m<sup>2</sup>.

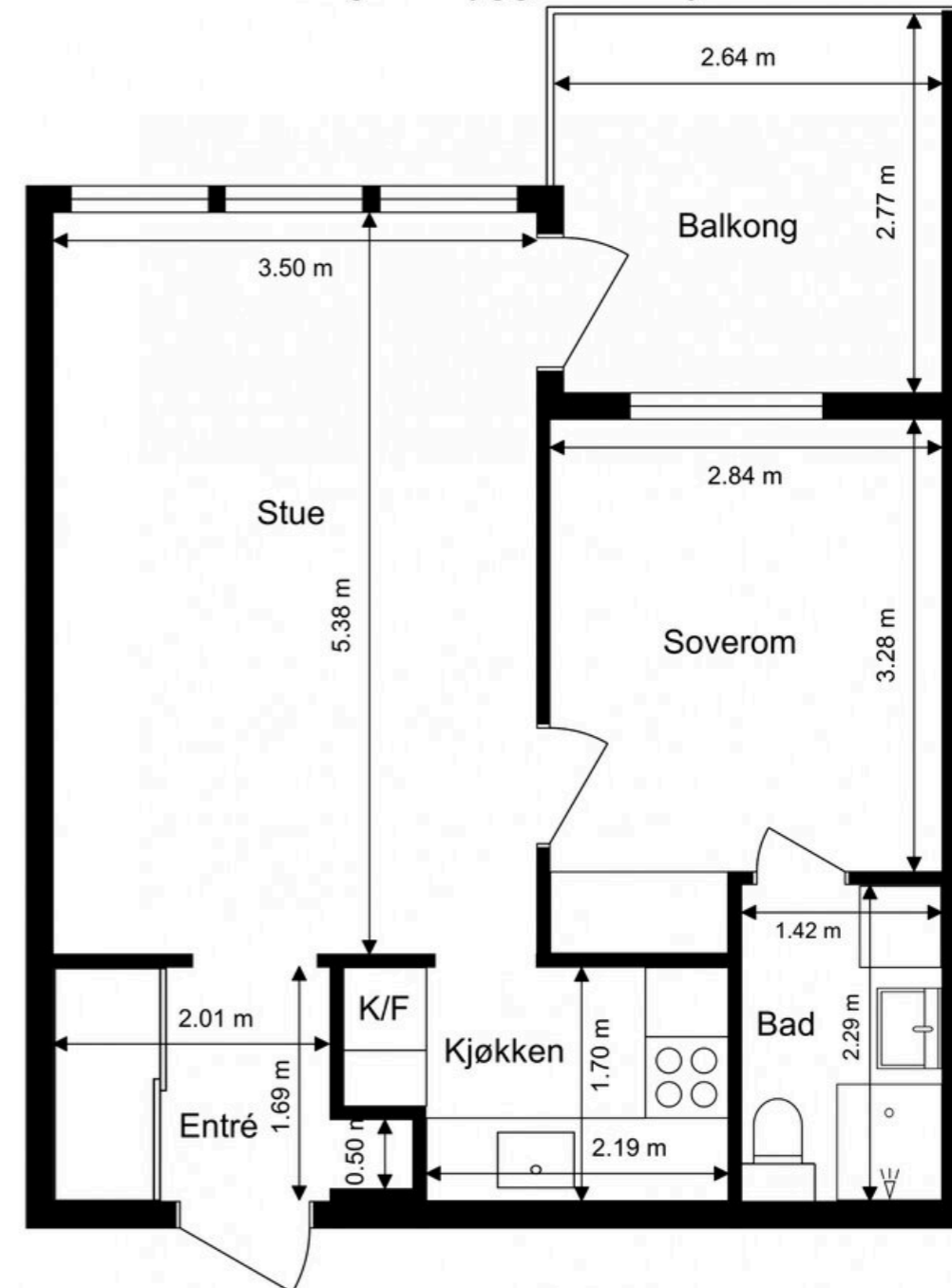
BRA 45,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 41,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 4,0 m<sup>2</sup>

TBA 7,0 m<sup>2</sup>

## Vollenetoppen 2 A, 4842 ARENDAL Leilighetsbygg - 2. etasje



Ordernr. 15081913

 Anticimex®

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

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 45,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 41,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 4,0 m<sup>2</sup>
- BRA-b: m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7,0 m<sup>2</sup>

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 holder gjennomgående normal til god standard med flere oppgraderinger de senere år. Bad, rør og vann/avløp ble renoverert i 2023, og terrassedør samt vindu på soverom ble byttet i 2025. Kjøkkenet har oppgraderte overflater og integrerte hvitevarer, mens badet fremstår moderne med varmekabler og rør-i-rør-system. Gulv består hovedsakelig av laminat og gulvbelegg.

## Oppussing

Badet ble renoverert i regi av borettslaget i 2023. Da ble alt av rør i bygget byttet. Terrassedør og soveromsvinduet byttet i 2025.

## Adkomst

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

## Parkering

Bra med parkering på borettslagets felles tomt.

## Selgers egenerklæringsskjema

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

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

- Ja, nytt arbeid i 2023 utført av faglært. Alt av bad og rør ble renoverert i regi av borettslaget. Utført av Skanska, Kåre Christensen, Egil Bringsverd, Bravida og Ren Ventilasjon AS. Dokumentasjon foreligger.

- 4. I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
- Ja, nytt arbeid i 2025 utført av faglært. Terrassedør og vindu på soverom ble byttet ut. Utført av Skanska. Ingen dokumentasjon.
- 13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
- Ja, nytt arbeid i 2023 utført av faglært. Renovering av alt av vann og avløp i bygget. Utført av Skanska og Egil Bringsverd. Dokumentasjon foreligger.
- 16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
- Ja, nytt arbeid i 2023 utført av faglært. Varmekabler på badet. Utført av Bravida. Dokumentasjon foreligger.
- 20. Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
- Ja, det har vært rotter i kjeller. Det er satt ut feller og forholdet blir fulgt opp.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

## Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

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

Yttertak:

- Inspeksjonsmulighet: Taket er ikke fysisk inspisert grunnet manglende tilkomstmulighet. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

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 1969. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning og fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Pulttak i trekonstruksjoner. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

## Tomt

Denne tomten er eiet.

2970,00 kvm. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfal, belegningsstein, plenarealer, sittegrupper og andre forskjellige beplantninger

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

#### 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 borettslagets vedtekter for utfyllende bestemmelser.

#### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) og varmekabler på bad.

Energikarakter: F - Oransje

Energiforbruk foregående år var kwh.

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

#### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 950 000,-  
Andel fellesgjeld kr 846 598,-

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

545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)

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

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 1 807 638,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 846 598,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

#### Felleskostnader

Kr. 7 688,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

For denne boenheten er de månedlige

felleskostnadene kr 7 688.

Av disse felleskostnadene utgjør pr. dags dato kr 3 635,- rentekostnader for andel fellesgjeld. Avdragene tilknyttet andel fellesgjeld utgjør kr 602- av nevnte felleskostnad.

Alle oppgitte beløp er gitt av forretningsfører Bosør. Felleskostnader, kr 3 251,-, dekker blant annet bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, kommunale avgifter, tv/internett, rengjøring fellesareal.

A-konto varmt vann: 200 ,-

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

#### Kommunale avgifter

Kr. 0,- for 2026.

Kommunale avgifter betales i sin helhet av borettslaget.

#### Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 846 598,- pr. 24.04.2026.

Selskapets totale gjeld er kr.

14 584 044,- pr. 24.04.2026.

#### Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 40 637,- pr. 31.12.2025.

#### Lånevilkår fellesgjeld

Lånummer: 60308128094, Nordea Bank Abp Annuitetslån, 4 terminer per år. Rentesats per 24.04.2026: 5.15% pa. Antall terminer til innfrielse: 152 Saldo per 24.04.2026: 14 584 044 Andel av saldo: 846 598 Første termin/første avdrag: 30.09.2025 ( siste termin 31.03.2064 ) Flytende rente

#### Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning. Borettslagene har tegnet sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS (SBS). Da er du med i en ordning hvor andelseierne er forsikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader, etter nærmere regler. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene sine, må boligen selges, og Borettslagenes Sikringsordning (SBS) kan dekke de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget.

Borettslaget har Ikke IN-ordning - ikke mulighet for å nedbetale andel fellesgjeld

#### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 572 349,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 289 395,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt 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 BORETTSLAG, Orgnr: 854 763 032

Forretningsfører: BOSØR.

#### Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Jfr. borettslagets vedtekter så har de øvrige andelseiere dernest medlemmer i Arendal boligbyggelag forkjøpsrett når en andel skal selges. Utlysing og avklaring av forkjøpsrett foretas av Arendal Boligbyggelag etter budaksept. Overtakelse er avhengig av styrets godkjennelse. Overtagelse kan ikke skje før partene har fått bekreftet at overtagelsen er godkjent av styret, samt at forkjøpsretten ikke er benyttet. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier av andelen, må andelen videreselges for kjøpers regning og risiko.

#### Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenumr. SP0002049544.

#### Vedtekter og husordensregler

Utleie skal godkjennes av styret.

Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg til salgsoppgaven.

#### Dyrehold

Det er ikke tillatt å ha hund eller katt i borettslaget . Andre dyr må ikke holdes uten styrets samtykke.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området. Dette kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge bygninger

etter total skade.

Eiendommen er vist som boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

#### Offentlige planer

Planid: 09062018-1

Formålet med planleggingen Formålet med reguleringsplanarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse er mest aktuelt. Antall boenheter vil avklares i planprosessen – per nå ser en for seg anslagsvis 50 – 60 boenheter. Vei: Hovedatkomst til området planlegges via fv. 22 Gamle Songevei og Vollenetoppen, men det er også mulig å se for seg atkomst via Hutaheitiveien. Skoleveien vil etter all sannsynlighet være via Hutaheitiveien. I dag har Sjølyst atkomst fra østsiden av Vollenesenteret, men det er fysisk mulig å legge atkomst også fra vestsiden av senteret. Enveis-kjørt sløyfe rundt Vollenesenteret er også en mulighet som vil bli vurdert. Det vil ikke påvirke noe utsikt på leiligheten.

#### 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.

Dok. nr. 3145 reg. 07.09.1967 - Bestemmelse om bebyggelse.

Dok. nr. 870300 reg. 23.09.2016 - Best. om vann/kloakkledning

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

Det er ikke boplikt på eiendommen.

#### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Hvitevarer på kjøkkenet.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på

eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

#### **Overtagelse**

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

#### **Om salgsoppgaven**

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

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

#### **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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen 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 tinglysning og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysning 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 Marius Ellingsen.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Vollenetoppen 2 A.  
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 507, bnr. 1209, andelsnr. 13 i VOLLENE BORETTSLAG i Arendal.  
Andelsnummer: 13.

Vårt oppdragsnummer er 40260181.

#### **Megler og meglers vederlag**

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

Fastpris 45 000 inkl. mva

Markedspakke: 12 900,00  
Oppgjørshonorar : 6 100,00  
Annonsering: 14 500,00  
Tilrettelegging: 9 900,00

Meglens vederlag er avtalt til 88 400.

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

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

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

# Tekniske dokumenter

## Vollenetoppen 2A

Nabolaget Barbu søndre/Sjølyst - vurdert av 53 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



### Offentlig transport

Hutaheiti Linje N110, 111	3 min	0.2 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	12 min	1 km
Kristiansand Kjevik	53 min	

### Skoler

Birkenlund skole (1-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	11 min	1 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 187 elever, 15 klasser	23 min	1.9 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	24 min	2 km
Moltemyr skole (1-10 kl.) 341 elever, 21 klasser	5 min	2.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	14 min	
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	22 min	1.9 km

### Ladepunkt for el-bil

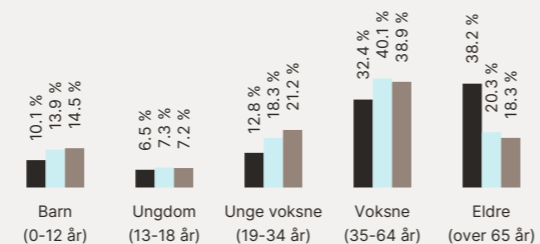
Solhaug Eldresenter - Arendal ko...	5 min
Birkenlund Skole - Arendal kommu...	11 min

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 ...)	12 min	1 km
Nyli barnehage (1-5 år)	11 min	1 km
Gullfakse barnehage (0-5 år)	13 min	1.1 km

### Dagligvare

Coop Extra Havstad Post i butikk, PostNord	6 min	0.6 km
Bunnpris Arendal PostNord, søndagsåpent	12 min	1 km

### Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 86/100

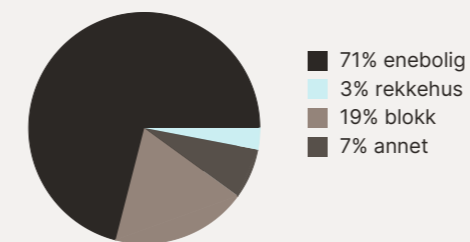
Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 84/100

Kollektivtilbud  
Veldig bra 84/100

### Sport

Solåsen/neptunvn Ballspill	9 min	0.8 km
Ribberåsen balløkke Ballspill	10 min	0.8 km
MOVA Arendal Sentrum	21 min	
Medvind Trening	22 min	

### Boligmasse



«Et trivelig sted. Sentralt og rolig samtidig.»

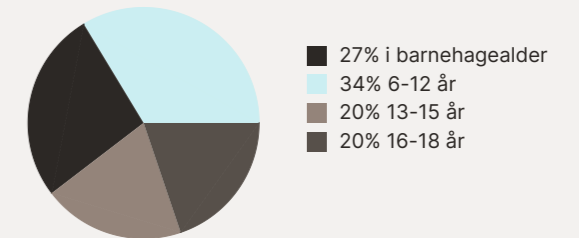
Sitat fra en lokalkjent



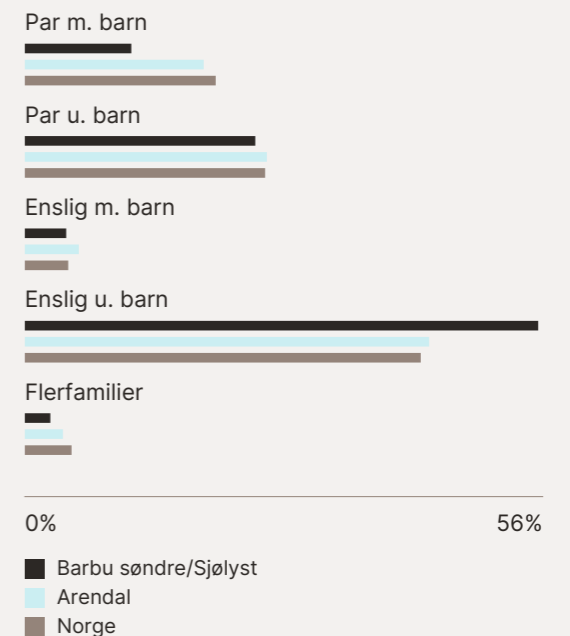
### Varer/Tjenester

ALTI Arena	21 min
Boots apotek Arendal	18 min

### Aldersfordeling barn (0-18 år)

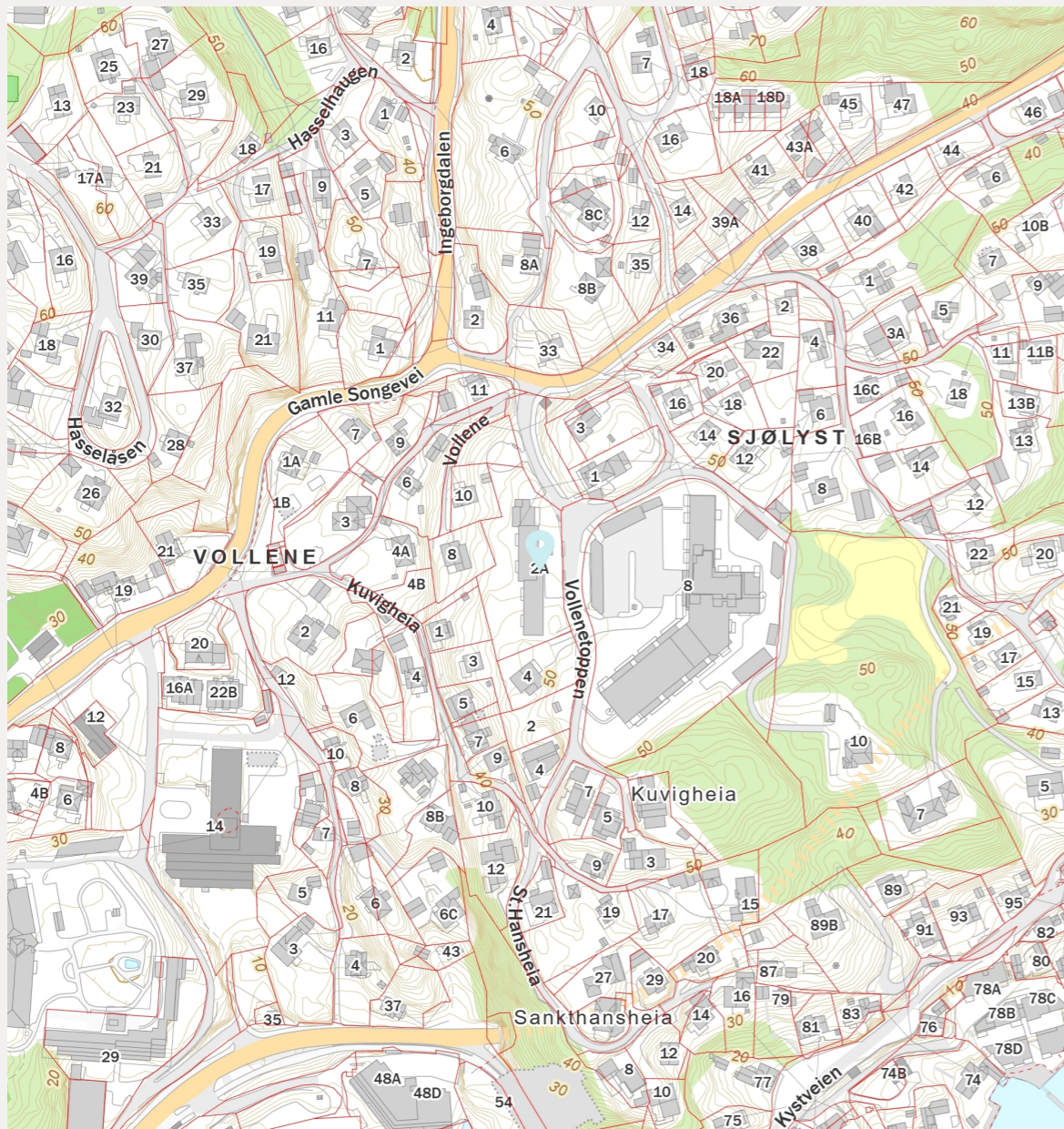
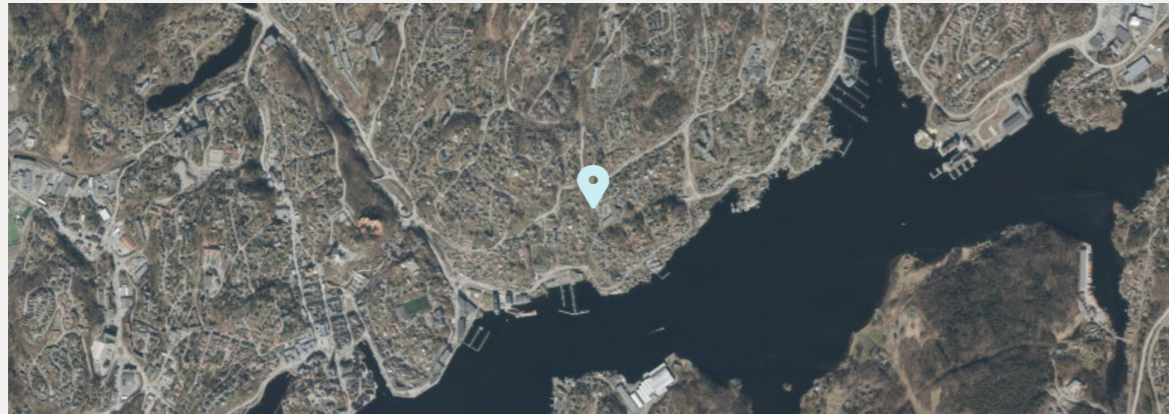


### Familiesammensetning



### Sivilstand

	Barbu søndre/Sjølyst	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 2A

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	3 min ⤴ 0.2 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	12 min ⤴ 1 km
Kristiansand Kjevik	53 min ⤴

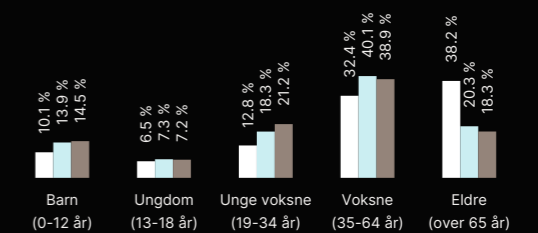
### Skoler

Birkenlund skole (1-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	11 min ⤴ 1 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 187 elever, 15 klasser	23 min ⤴ 1.9 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	24 min ⤴ 2 km
Moltemyr skole (1-10 kl.) 341 elever, 21 klasser	5 min ⤴ 2.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	14 min ⤴
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	22 min ⤴ 1.9 km

### Ladepunkt for el-bil

Solhaug Eldresenter - Arendal ko...	5 min ⤴
Birkenlund Skole - Arendal kommu...	11 min ⤴

### 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 ...)	12 min ⤴ 32 barn	1 km
Nyli barnehage (1-5 år)	11 min ⤴ 43 barn	1 km
Gullfakse barnehage (0-5 år)	13 min ⤴ 63 barn	1.1 km

### Dagligvare

Coop Extra Havstad Post i butikk, PostNord	6 min ⤴ 0.6 km
Bunnpris Arendal PostNord, søndagsåpent	12 min ⤴ 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

# Tilstandsrapport

## Andelsleilighet

Vollenetoppen 2 A  
4842 ARENDAL  
Gnr./Bnr.: 507/1209  
Arendal kommune

Rapportdato: 04.05.2026  
Befaringsdato: 30.04.2026  
Referansenummer: 15081913

## Areal

Leilighetsbygg  
Bruksareal: 45 m<sup>2</sup> (BRA-i: 41 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 45 m<sup>2</sup> (BRA-i: 41 m<sup>2</sup>)

## Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningsakkyndig:

Svein Ove Gjeruldsen  
90632614

## 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 redigjor 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 fraviker 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 bygningsfaglige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningsfaglige vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringdagen, 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	30.04.2026
Referansenummer	15081913
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0181
Hjemmelshaver/selger	Marius Ellingsen
Bygningssakkyndig inspektør	Svein Ove Gjeruldsen
Tilstede på befaringen	Marius Ellingsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	14°C
Rapportdato	04.05.2026

### Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Vollenetoppen 2 A
Postnummer/sted	4842 ARENDAL
Kommune	4203 - Arendal
Gnr./Bnr.:	507/1209
Andelsnr.	13
Borettslag / Sameie	VOLLENE BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

### Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighetsbygg	1969		

#### Tomtebeskrivelse

Felles tomt opparbeidet med blant annet asfal, belegningsstein, plenarealer, sittegrupper og andre forskjellige beplantninger.

#### Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1969. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning og fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Pulttak i trekonstruksjoner. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

#### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) og varmekabler på bad.

#### Boligen inneholder

2. etasje: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	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

Leilighetsbygg	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2.etasje	41	4		45	7
	Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.	En bod på 1m2 og en bod på 3m2 i fellesarealer.			Balkong
SUM	41	4		45	7
<b>Total bruksareal: 45 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til arealmålingen

Utgang fra stue til balkong på 7m2.  
Leiligheten disponerer to boder i fellesarealer på 1m2 og 3m2.

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 lovlig mangler, 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
Egenerklærings skjema	Fremlagt egenerklærings skjema signert og datert 28.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Fremlagt energiattest datert 24.04.2026.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV dokumentasjon vedrørende leiligheten.
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

Baderom fra byggeår, oppgradert i 2023 (ifølge huseier). Gulvflate belagt med gulvbelegg. Plater på veggflater. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av rør-i-rør og synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Ventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system.


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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkagesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

 TGIU Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført **På grunn av våtrommets utforming og bruk (vegger mot fellesarealer og annen leilighet) er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.**

## Kjøkken


Fra byggeår, ukjent alder og omfang på oppgraderinger. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenskiv med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Ventilator i overskap. Synlige forkrommede rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med gulvbelegg. 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


Vannrør med rør-i-rør system og synlige forkrommede rør. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

 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 - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

## Andre rom


Gulvflate belagt med laminat og gulvbelegg. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

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

## 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. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

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


 TG 1 2.etasje **I stue og på soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 14 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.**

## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Ytterkledding av stående trekledning og fasadeplater.

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


Overflatebehandling - Ytterkledding (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner

 TGIU Lufting av ytterkledding **Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkleddingen har tilstrekkelig luften- og drengspalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet er skjult av andre bygningsdeler. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.**

Gnagersikring **Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkleddingen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.**

## Vinduer og ytterdører


Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkong med karm/ramme av tre (fra 2025). Vinduer med karm/ramme av tre (fra 2007-2025).

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


Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming


## Yttertak

Yttertak av pulttakskonstruksjon. Det er ikke kjent eksakt hvilket tekkingsmateriale som ligger på taket.

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

Takrenner og utvendige nedløp

 TG 2 Inspeksjonsmulighet **Taket er ikke fysisk inspisert grunnet manglende tilkomstmulighet. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.**

 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.**



Tekking (med tilhørende beslag)

Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)

Takgjennomføringer (takhatte o.l.)

## Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 7m2. Rekkverkshøyde er målt til 0,92 meter. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Balkongen har utebelysning og markise.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter - Membraner og vanntett sjikt
-  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. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket er ikke utformet slik at det forhindrer klatring. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

## 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 undersøkelser 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:

Fra byggeår oppgradert i nyere tid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, brannilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

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?

Eier er ikke kjent med at det er 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 gang utenfor leiligheten. 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 byggetegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningsakkyndige 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 befaringsstidspunktet, 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:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

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

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) bygget og godkjent:

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?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

### Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

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. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

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

Ikke relevant.

### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

### Geologiske forhold

Det er 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 befaringsstidspunktet. 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:

Nei.

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?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

## Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

### Kjøkken:

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

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

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

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

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

### Toalettrom:

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

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

### Andre rom (eksklusive spesialrom):

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

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

### Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

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

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

### Loft (innredet loftetasjerom):

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

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

### Plassbygde spesialrom:

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

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

### Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

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

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

### Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

### Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

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

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

### Krypkjeller:

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

### Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

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

### Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

### Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

### Yttertak:

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

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

### Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

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

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

### Septiktank, 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 2 A, 4842 ARENDAL

24 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vollenetoppen 2 A	Vollenetoppen 2 A	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

#### Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

#### Når kjøpte du boligen?

03.2023

#### Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

3 år . Kjøpte i mars 2023

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

Ellingsen, Marius

### 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.

## 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: 90632614



## Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 2.1.2 Årstall  
2023
- 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Alt av bad og rør ble renoverert i regi av borettslaget.
- 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Skanska, Kåre Christensen, Egil Bringsverd, Bravida, Ren Ventilasjon AS.
- 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall  
2025
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Terrassedør og vindu på soverom ble byttet ut
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Skanska
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei



## 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
- 13.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 13.1.2 Årstall  
2023
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Renovering av alt av vann og avløp i bygget.
- 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Skanska, Egil Bringsverd
- 13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja  Nei

### 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

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstill

2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmekabler på badet

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bravida

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Skjevheter og sprekker

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vært rotter i kjeller, men er satt ut feller og blir fulgt opp.

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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



### 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

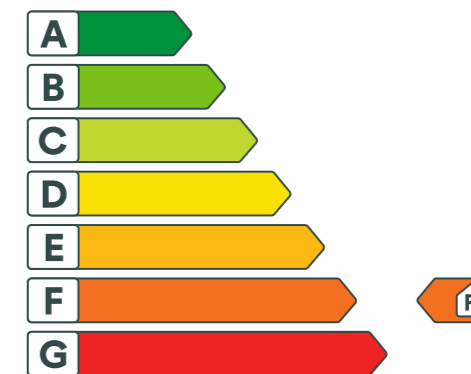
Forsikringsnummer 39402446



## Energiattest



Adresse <b>Vollenetoppen 2A, 4842 ARENDAL</b>	
Dato for energimerking <b>24.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-286616</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>166974585</b>
Gårdsnummer <b>507</b>	Bruksnummer <b>1209</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0205</b>



### Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



### Boliginformasjon

Byggeår <b>1969</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>42,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>37,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Annen/Ukjent ventilasjon</b>	



### Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**277,02 kWh/m²**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**264,97 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**9 804 kWh**

# Vedtekter

For **Vollene Borettslag** org nr **854 763 032**

tilknyttet

## **Arendal Boligbyggelag**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den **19. juni 1967**, sist endret den **21. mai 2020**.

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

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

**Vollene 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 **Arendal Kommune** og har forretningskontor i **Arendal Kommune**.

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

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på **kroner 100**.

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

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

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

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

### **2-2 Sameie i andel**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

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

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

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

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

(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. Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

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

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

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

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

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

### 4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) 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.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens

oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av **en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-3 varamedlemmer.**

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

### 8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 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
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## Ordensregler for Vollene borettslag!

1. Hver andelseier plikter å sørge for orden og ro i sin leilighet. Og for at han, hans husstand, fremleietaker og alle han gir adgang til leiligheten eller gården forøvrig ikke volder støy, ubehag eller ulempe for noen. Bråk i ganger og fellesrom må unngås.
2. Radio, tv og musikkanlegg må dempes slik at naboene ikke sjeneres. Spesielt må en være varsom med radio og musikkanlegg på verandaene på sommeren.
3. Banking av tepper og risting av klær, gulvtepper og matter må ikke foretas fra veranda eller vindu.
4. Alle må kildesortere og store ting må på avfallsmottak. Juletrær må ikke kastes på eiendommen.
5. Sykler og sparkesykler etc skal anbringes til kjelleren i de dertil avsatte to rom. Sykler etc må ikke henges i hovedinngangen. Det er forbudt å oppbevare motorkjøretøyer i kjelleren ( Jfr.Brannvernloven). Pga brannfare må el-sykler lades hjemme under tilsyn. Fellesrommet skal være avlåst.
6. All snø skal fjernes fra verandaen.
7. Vinduene i fellesarealene skal være lukket om vinteren. I vintertiden må også kjellervinduene, inngangsdørene til kjelleren og ventilene i kjelleren holdes godt tillukket slik at frost unngås. Ved bruk av ytterdørene skal disse straks lukkes. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at frysing av vann-og kloakkledninger kan unngås. Ting som kan tette rørene må ikke kastes i klosettet (Filler, kluter mm)
8. Det er ikke tillatt å ha hund eller katt i borettslaget . Andre dyr må ikke holdes uten styrets samtykke.
9. Det er ikke lov med oppbevaring eller bruk av gassbeholder over 5 kilo til oppvarming av boenheter. Det er kun lov med en gassbeholder pr leilighet.

Vedtatt på generalforsamling 14.03.2024

# Vollene Borettslag

## Velkommen til ordinær generalforsamling

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

**Tidspunkt: Onsdag 25.03.2026 kl. 19:00**  
**Sted: Sam Eyde møterom hos Bosør**

Hilsen styret i  
Vollene Borettslag.



## Innkalling til ordinær generalforsamling i Vollene Borettslag

**Tidspunkt:** Onsdag 25.03.2026, kl. 19:00  
**Sted:** Sam Eyde møterom hos Bosør.

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 saksliste

### 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. Saker fra styret

#### 4.1 Valg av tv/internett operatør

Beholde Telia med ny binding og bedre pris, eller bytte til Telenor. Bjørn har innhentet tilbud.

**Forslag til vedtak:** Styret ber generalforsamlingen om innspill i saken.

### 5. Saker fra eierne

**Forslag til vedtak:** Ingen saker fra eierne.

## 6. Styrehonorar

**Forslag til vedtak:** Styreleder honoreres med 20.000,-  
Styremedlem honoreres med kr 5.000,-  
Varamedlem honoreres med kr 300,- per møte

## 7. Valg til styret

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

Styreleder, Ingrid Eng Finckenhagen  
Styremedlem, Alf Gunnar Jøssang  
Styremedlem, Eli Stenberg  
Varamedlem, Bjørn Budt Andreassen

Leder og styremedlemmer ble valgt for to år i fjor, men det ønskes å velge ytterligere et styremedlem til styret.

### 7.1 Valg av styremedlemmer

**Forslag til vedtak:** Som styremedlem foreslås: Bjørn Budt Andreassen

### 7.2 Valg av varamedlemmer

**Forslag til vedtak:** Som varamedlem for ett år foreslås: Skage Samuel Aargaard

### 7.3 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

## Resultatrapport klient 1014 Vollene Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		1 503 021	1 502 971	1 503 048	1 548 139
Oppvarming		39 551	0	38 400	38 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 542 572</b>	<b>1 502 971</b>	<b>1 541 448</b>	<b>1 586 539</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	9 925	9 125	9 625	7 940
Styrehonorar	2	30 600	32 301	30 800	36 000
Forretningsførerhonorar		72 072	84 396	72 075	74 954
Rådgivningstjenester		16 175	58 892	17 500	17 175
Kontingent boligbyggelag		6 460	6 460	6 460	5 100
Vaktmestertjenester		1 675	2 706	4 000	2 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	2 397	2 721	4 343	5 076
Vedlikehold/serviceavtaler	4	1 092 538	621 623	97 000	212 000
Tv/internett		107 202	100 386	105 500	116 000
Forsikring		28 760	25 389	30 500	31 726
Kommunale avgifter		262 614	182 387	186 050	214 100
Strøm		64 183	61 288	75 600	94 400
Renhold, fellesareal		23 585	23 665	25 000	25 000
Andre driftsutgifter	5	23 485	16 392	23 015	28 438
Avskrivninger		1 108	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 742 779</b>	<b>1 227 732</b>	<b>687 468</b>	<b>869 909</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-200 207</b>	<b>275 239</b>	<b>853 980</b>	<b>716 630</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		40 914	41 253	25 000	30 000
Rentekostnad		781 052	774 783	820 000	750 430
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-740 138</b>	<b>-733 530</b>	<b>-795 000</b>	<b>-720 430</b>
<b>Arsresultat</b>	6, 7	<b>-940 346</b>	<b>-458 291</b>	<b>58 980</b>	<b>-3 800</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		940 346	458 291	58 980	-3 800
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>940 346</b>	<b>458 291</b>	<b>58 980</b>	<b>-3 800</b>

## Balanserapport klient 1014 Vollene Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 10	10 035 694	10 035 694
Andre driftsmidler	9	32 130	0
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 067 824</b>	<b>10 035 694</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 913	7 570
Andre fordringer		38 709	74 769
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		675 420	571 126
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>6</b>	<b>717 041</b>	<b>653 465</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 784 865</b>	<b>10 689 159</b>

Vollene Borettslag

Side 6 av 14

## Balanserapport klient 1014 Vollene Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		1 700	1 700
Annen egenkapital		-3 228 669	-3 228 669
Arets resultat		-940 346	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7, 8</b>	<b>-4 167 315</b>	<b>-3 226 969</b>
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Annen lagsiktig gjeld	10, 11	14 614 949	13 488 545
Borettsinnskudd	10, 11	295 100	295 100
Andre innskudd		22 000	22 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 932 049</b>	<b>13 805 645</b>
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	23 447
Leverandørgjeld		17 006	83 911
Annen kortsiktig gjeld		3 125	3 125
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>6</b>	<b>20 131</b>	<b>110 483</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 952 180</b>	<b>13 916 128</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 784 865</b>	<b>10 689 159</b>

Vollene Borettslag

20.02.2026

(Signert elektronisk)

\_\_\_\_\_  
Ingrid Eng Finckenhagen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Eli Stenberg  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Alf Gunnar Jøssang  
Styremedlem

Vollene Borettslag

Side 7 av 14

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet 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

Arsregnskapet 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	9 925	9 125
<b>Sum</b>	<b>9 925</b>	<b>9 125</b>

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

## Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	17 000	19 301
5334 Gavekort utbetalt som styrehonorar	13 600	13 000
<b>Sum</b>	<b>30 600</b>	<b>32 301</b>

## Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	2 397	2 721
<b>Sum</b>	<b>2 397</b>	<b>2 721</b>

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

## Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	32 018	545 728
6603 Vedlikehold vvs	0	18 971
6604 Vedlikehold elektro	4 960	1 677
6605 Vedlikehold utv. anlegg	49 613	25 472
6630 Brøyting	16 563	29 775
6640 Vedlikehold jfr vedlikeholdsplan	989 385	0
<b>Sum</b>	<b>1 092 538</b>	<b>621 623</b>

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

## Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7710 Kostnader vedr.styret	0	348
7720 Generalforsamling	0	1 250
7770 Bankomkostninger	7 299	2 615
7790 Andre kostnader	16 187	12 179
<b>Sum</b>	<b>23 485</b>	<b>16 392</b>

## Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>542 982</b>	<b>1 097 796</b>
Arets resultat	-940 346	-458 291
Tilbakeføring avskrivninger	1 108	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-33 238	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 126 404	-96 523
<b>B. Arets endringer i disponible midler</b>	<b>153 928</b>	<b>-554 814</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>696 910</b>	<b>542 982</b>
Omløpsmidler	717 041	653 465
- Kortsiktig gjeld	20 131	110 483
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>696 910</b>	<b>542 982</b>

## Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	1 700	1 700
Annen egenkapital 01.01	-3 228 669	-2 770 378
Arets resultat	-940 346	-458 291
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-4 167 315</b>	<b>-3 226 969</b>

**Note 9 - Anleggsmidler**

	Robotgressklipper	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	10 035 694
Arets tilgang :	33 238	0
Arets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	33 238	10 035 694
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 108	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	32 130	10 035 694
Arets avskrivninger :	1 108	0
Anskaffelsesår :	2025	1967
Antatt levetid i år :	5	

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

**Note 10 - Pantstillelser**

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	14 910 049	13 783 645
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	10 035 694	10 035 694

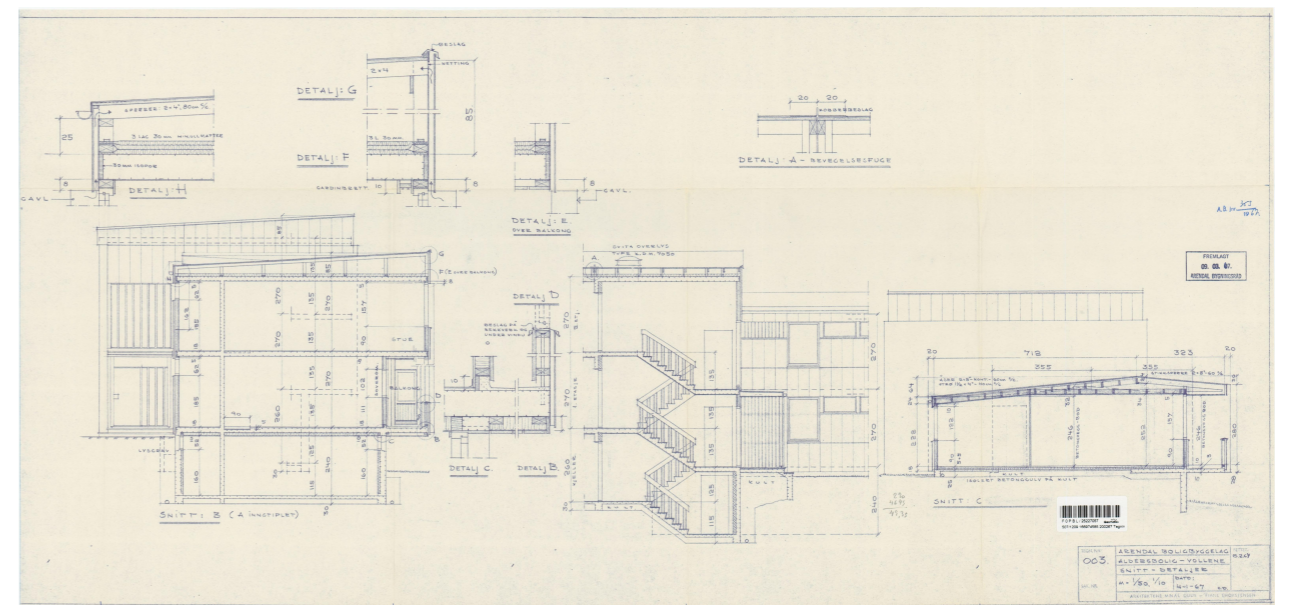
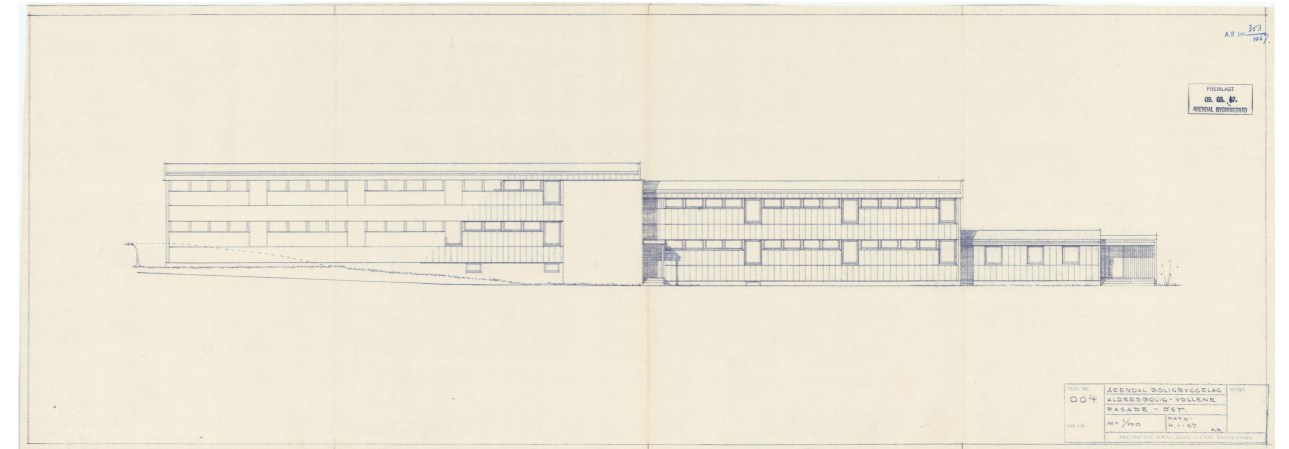
**Note 11 - Pantegjeld**

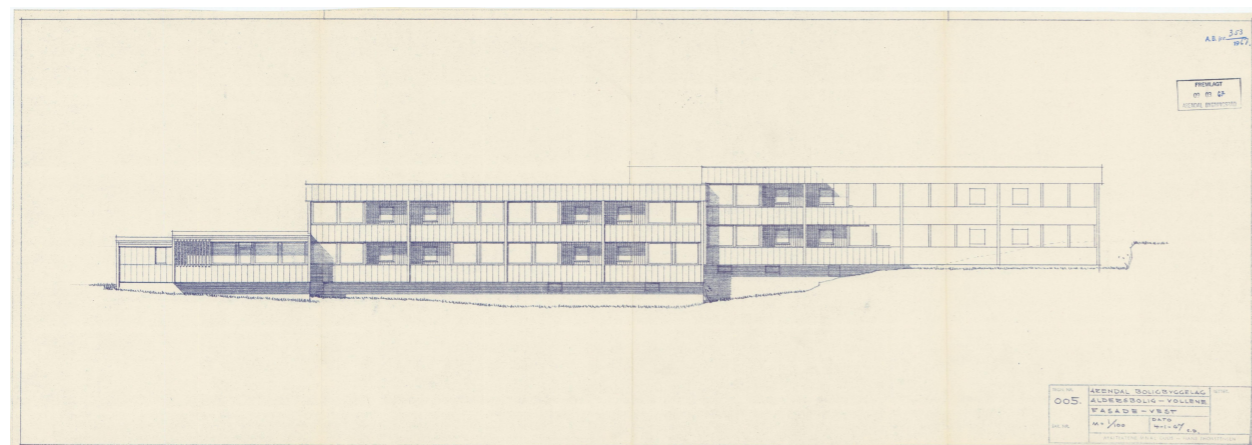
Kreditor:	Nordea Bank Abp	Nordea Bank Norge ASA
Formål:	Refinansiering og opplåning	Refinansiering og påkostning eiendom
Lånenummer:	60308128094	60308116975
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2023
Rentesats:	5.15 %	5.40 %
Betingelser:	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.03.2064	02.05.2025
Opprinnelig lånebeløp:	14 700 000	14 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	13 488 545
Avdrag i perioden:	85 051	13 488 545
Opptak i perioden:	14 700 000	0
Lånesaldo 31.12:	14 614 949	0

**Pantegjeld**

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308128094	1	1 040 673	1 040 673
	16	848 392	13 574 272

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





#### Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
 Bruksnavn: VOLLENETOPPEN NR 2  
 Etableringsdato: 07.09.1967  
 Skyld: 0  
 Er tinglyst: Ja  
 Har festegrunner: Nei  
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal (m2) Kommentar
Beregna areal for 507 / 1209	2 970,6

#### Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		854763032	Vollene Borettslag		Malmbyggen Vestre gate 2 4836 ARENDAL	1 / 1

#### Forretninger

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Omnummerering			07.01.1992			smatmynd
			Omnummerert til:	0906 - 507/1209		
			Omnummerert fra:	0903 - 7/1209		
Kart- og delingsforretning			07.09.1967			
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	0903 - 7/455	0	
			Mottaker	0903 - 7/1209	0	
Kart- og delingsforretning			07.09.1967			
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	0903 - 7/425	0	
			Mottaker	0903 - 7/1209	0	

09.06.2016 08:28

Side 2 av 7

### Matrikkelrapport MAT0001 Samlet rapport for matrikkelenhet

#### For matrikkelenhet:

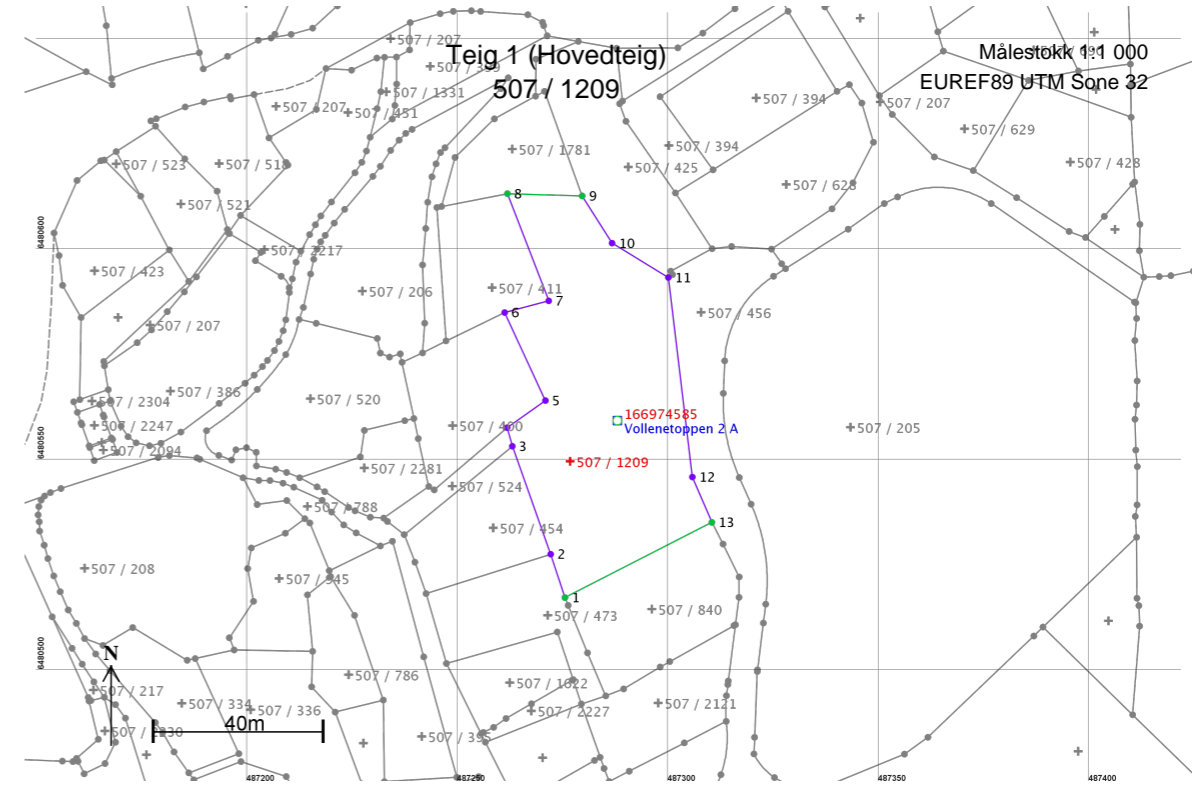
Kommune: 0906 - ARENDAL  
 Gårdsnummer: 507  
 Bruksnummer: 1209

Utskriftsdato/klokkeslett: 09.06.2016 kl. 08:28  
 Produsert av: Ellen Magnussen - 0906

09.06.2016 08:28

Side 1 av 7

55238 Vollenetoppen 2 A	H0108	Bolig	0	0	0	0	507/1209
55238 Vollenetoppen 2 A	H0109	Bolig	0	0	0	0	507/1209
55238 Vollenetoppen 2 A	H0201	Bolig	0	0	0	0	507/1209
55238 Vollenetoppen 2 A	H0202	Bolig	0	0	0	0	507/1209
55238 Vollenetoppen 2 A	H0203	Bolig	0	0	0	0	507/1209
55238 Vollenetoppen 2 A	H0204	Bolig	0	0	0	0	507/1209
55238 Vollenetoppen 2 A	H0205	Bolig	0	0	0	0	507/1209
55238 Vollenetoppen 2 A	H0206	Bolig	0	0	0	0	507/1209
55238 Vollenetoppen 2 A	H0207	Bolig	0	0	0	0	507/1209
55238 Vollenetoppen 2 A	H0208	Bolig	0	0	0	0	507/1209



09.06.2016 08.28

Side 4 av 7

09.06.2016 08.28

Side 6 av 7

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Kart- og delingsforretning			07.09.1967			

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0903 - 7/205	-2 972
Mottaker	0903 - 7/1209	2 972

Adresser		Kretser	
Adresstypenavn	Adressenavn	Adressekode	Adressenr
Vegadresse	Vollenetoppen	55238	2A

Grunnkrets:	5403 SJØLYST
Valgkrets:	15 BIRKENLUND
Kirkesogn:	05070301 Barbu
Postnr.område:	4842 ARENDAL
Tettsted:	3511 Arendal

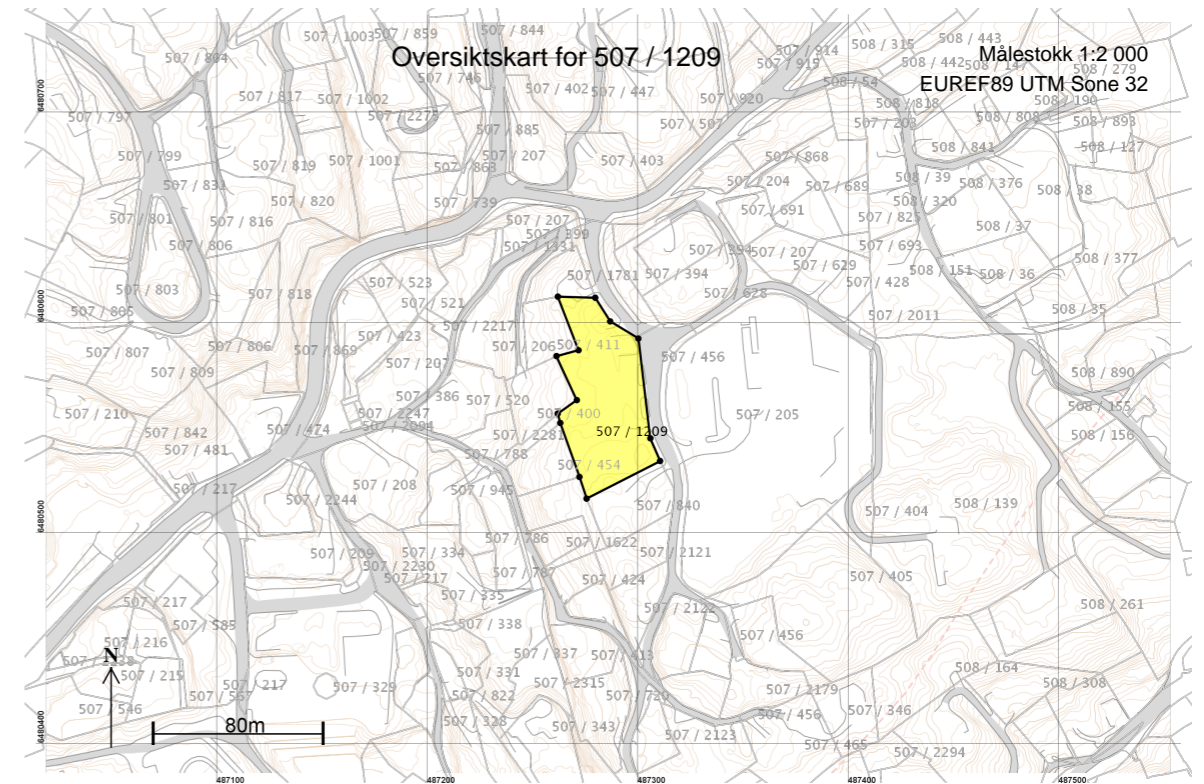
Bygning og bygningsendring		Bygningstype		Næringsgruppe		Bygningsstatus	
Bygningsnr:	166 974 585	Bo- og servicesenter	Bolig	Tatt i bruk			
Løpnr:		Bygningsendringskode:		Energikilder:			
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	17	Datoer:			
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:			
BRA annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettillatelse:			
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:			
Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:			
Alternativt areal 2:	0	Oppvarming:		Ferdigattest:			

Etasje		BRA bolig		BRA annet		BRA totalt	
Etasje	Antall boenheter	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenheter		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bolig	Bolig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55238 Vollenetoppen 2 A	H0101	Bolig	Bolig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	507/1209
55238 Vollenetoppen 2 A	H0102	Bolig	Bolig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	507/1209	
55238 Vollenetoppen 2 A	H0103	Bolig	Bolig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	507/1209	
55238 Vollenetoppen 2 A	H0104	Bolig	Bolig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	507/1209	
55238 Vollenetoppen 2 A	H0105	Bolig	Bolig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	507/1209	
55238 Vollenetoppen 2 A	H0106	Bolig	Bolig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	507/1209	
55238 Vollenetoppen 2 A	H0107	Bolig	Bolig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	507/1209	

09.06.2016 08.28

Side 3 av 7



09.06.2016 08.28

Side 5 av 7

**Areal og koordinater**

Areal: 2 970,6 Arealmerknad:  
 Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6480550 Øst: 487277

**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensning**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6480517,97	487275,52	Ikke spesifisert Umerket 10,84 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	14	
2	6480528,27	487272,14	Ikke spesifisert Ukjent 27,20 Ikke hjelpelinje	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	6480553,90	487263,04	Ikke spesifisert Ukjent 4,58 Ikke hjelpelinje	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
4	6480558,31	487261,80	Ikke spesifisert Ukjent 11,13 Ikke hjelpelinje	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	6480564,74	487270,89	Ikke spesifisert Ukjent 23,03 Ikke hjelpelinje	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
6	6480585,64	487261,22	Ikke spesifisert Ukjent 10,82 Ikke hjelpelinje	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
7	6480588,41	487271,68	Ikke spesifisert Ukjent 27,27 Ikke hjelpelinje	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
8	6480613,86	487261,88	Ikke spesifisert Bolt 17,74 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	14	
9	6480613,33	487279,61	Ikke spesifisert Bolt 13,26 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	14	
10	6480602,12	487286,70	Ikke spesifisert Ukjent 15,65 Ikke hjelpelinje	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
11	6480593,96	487300,06	Ikke spesifisert Ukjent 47,71 Ikke hjelpelinje	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
12	6480546,59	487305,76	Ikke spesifisert Ukjent 11,70 Ikke hjelpelinje	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
13	6480535,84	487310,39	Ikke spesifisert Umerket 39,18 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	14	

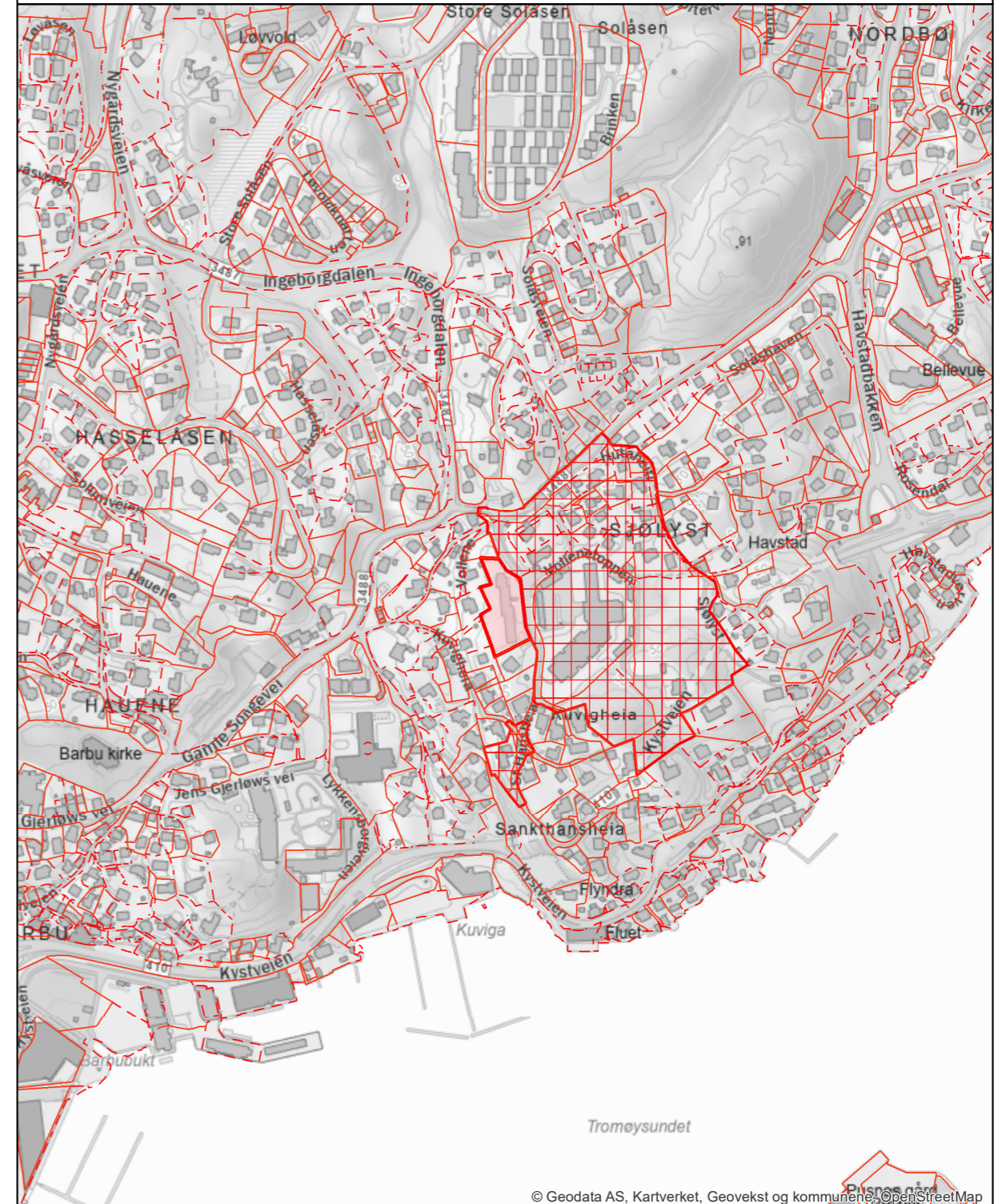
09.06.2016 08.28

Side 7 av 7

**Arealplaner under arbeid****ARENDALE KOMMUNE**

Adresse: Vollenetoppen 2A, 4842 ARENDAL  
 Gnr/Bnr: 507/1209/0/0  
 Planident: 09062018-1,2115r12  
 Plannavn: Gnr. 507, bnr. 720, Sjølyst

Målestokk: 1:5,000  
 Dato: 2026-04-28



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

# Kommuneplan

Adresse: Vollenetoppen 2A, 4842 ARENDAL

Gnr/Bnr: 507/1209/0/0

Planident: 42032022-8

Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023

Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)

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

Formål:



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk:

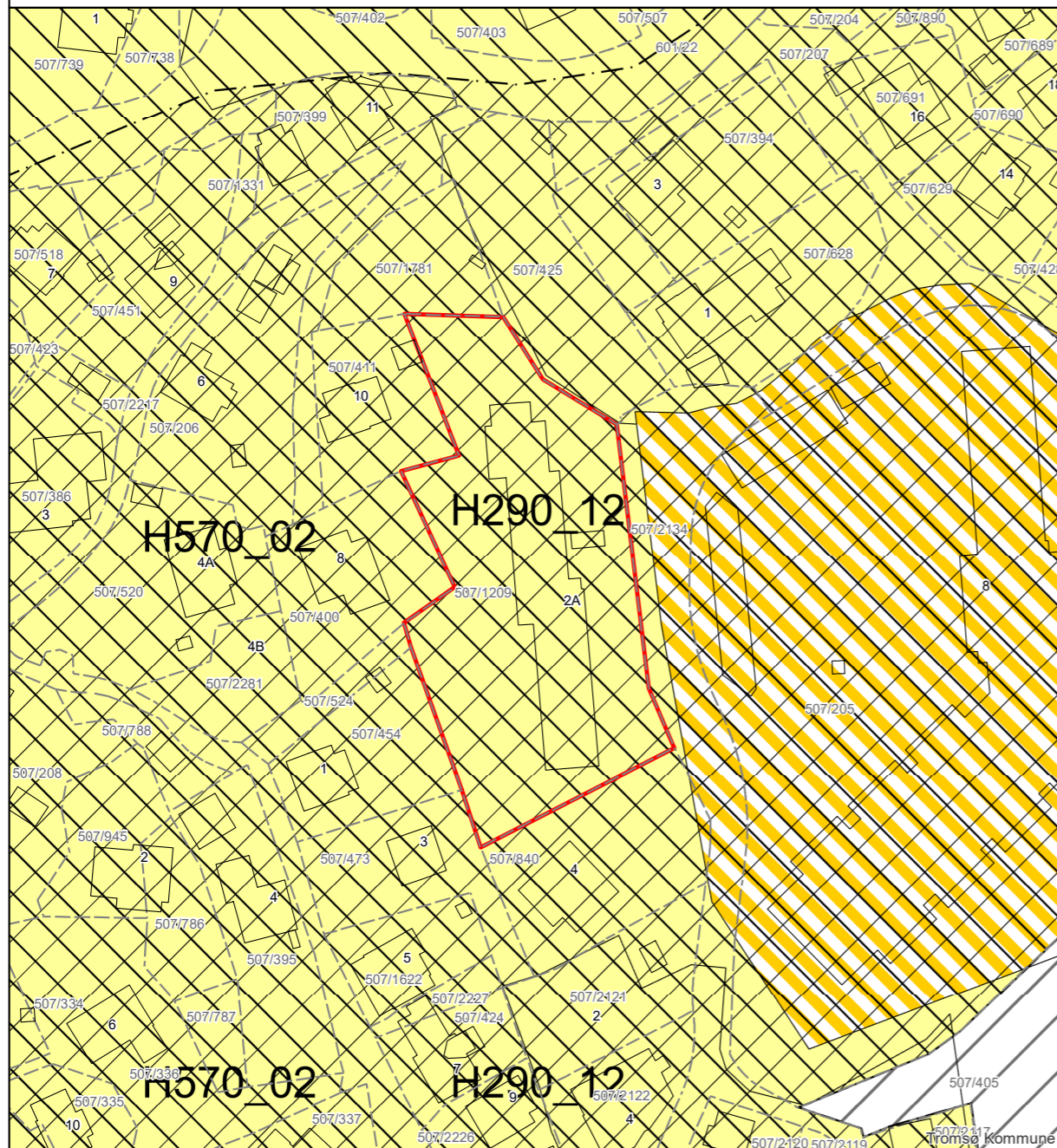
1:1,000

Dato:

2026-04-28



Hensynssone: Kp Angitt hensynssone, Kp Støysone



## Tegnforklaring - Kommuneplan

### Eiendomsgrenser noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

- E18 - Båndleggingszone

### KpSamferdselLinje

#### KSL\_Presentasjon

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

### KpJuridiskLinje

#### KPJURLINJE

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

### KpHensynssoneOmrade OBJTYPE

- Kp Sikringszone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingszone
- Kp Gjennomføringszone
- Kp Detaljeringssone

### KpArealformalOmrade

KpOmrade

Til offentlige instanser,  
grupper/organisasjoner  
og berørte parter/grunneiere

DERES REF.:

VÅR REF.: THK

ARENDAL, 09.02.18

## DETALJREGULERING FOR SJØLYST, ARENDAL KOMMUNE VARSEL OM IGANGSETTING AV PLANARBEID

Det kunngjøres med dette at nevnte område tas opp til regulering iht. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-8. Området skal detaljreguleres jf. pbl § 12-3. Det kunngjøres også oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale iht. pbl. § 17-4.

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning etter pbl. § 12-3 tredje ledd, jf. § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning.

### Formålet med planleggingen

Formålet med reguleringsplanarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse er mest aktuelt. Antall boenheter vil avklares i planprosessen – per nå ser en for seg anslagsvis 50 – 60 boenheter.

Vei: Hovedatkomsten til området planlegges via fv. 22 Gamle Songevei og Vollenetoppen, men det er også mulig å se for seg atkomst via Hutaheiteveien. Skoleveien vil etter all sannsynlighet være via Hutaheiteveien.

I dag har Sjølyst atkomst fra østsiden av Vollenesenteret, men det er fysisk mulig å legge atkomst også fra vestsiden av senteret. Enveis-kjørt sløyfe rundt Vollenesenteret er også en mulighet som vil bli vurdert.

### Planområdet

Planområdet ligger på Sjølyst i Arendal kommune. Se fig. 1. Planavgrensningen følger i all hovedsak eiendomsgrensene til grunneiendommene gnr/bnr 507/139, 507/404, 507/405 og 508/164. For å dekke flere atkomstmuligheter og skolevei er Hutaheiti tatt med. Det planlegges ingen boliger innenfor dette området.

Planområdet er på ca. 46 dekar. Det forventes at endelig planområde får et redusert omfang.

Sørlige deler av planområdet ligger over Havstادتunnelen på fv. 410.

Området er avsatt boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel og planleggingen er i samsvar med overordnet plan. Området omfattes av hensynssone kulturmiljø/bevaringsverdig bebyggelse (H570). Deler av området omfattes av reguleringsplan for Del av Vollene.

### Forslagsstiller

Forslagsstiller er Øivind Melby. Stærk & Co. a.s. er ansvarlig for planleggingen.

rådgivende ingeniører

**Stærk**

adresse Stærk & Co as, Havnegate 1, 4836 Arendal telefon 37 00 57 50 faks 37 00 57 51 epost post@staerk.no web www.staerk.no  
bankgiro 2801 06 87987 foretaksregister NO 983 944 655 MVA

**Stærk.**

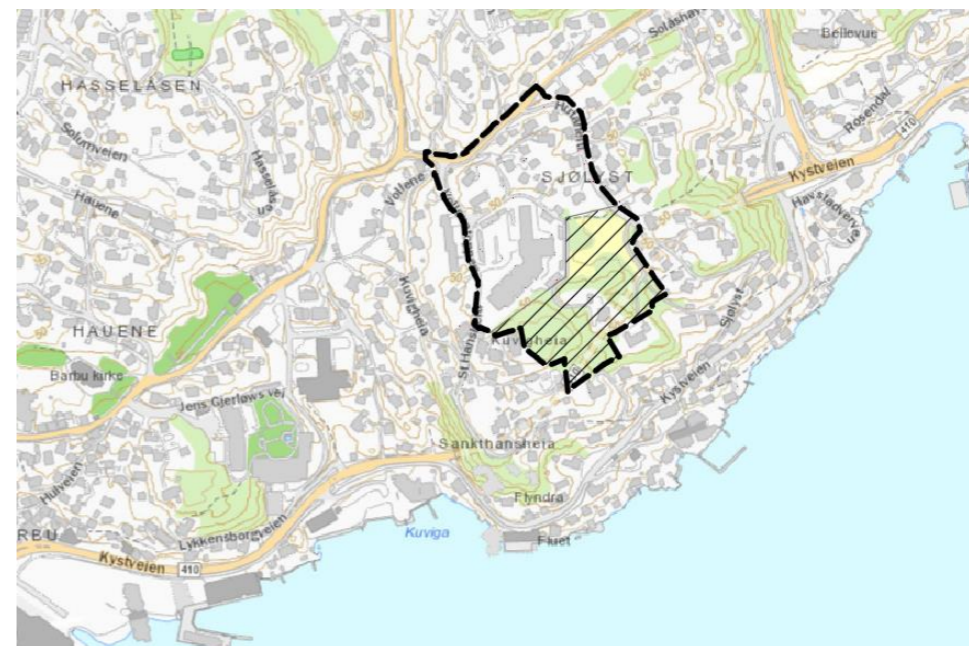


Fig. 1 Oversiktskart. Forslag til planavgrensning er vist med fet, stiplet svart strek. Svart skravur: område som er aktuelt for nye boliger.

### Merknader til oppstartsmeldingen

Merknader til planarbeidet sendes skriftlig innen **15.03.2018** til Stærk & Co. a.s., Havnegaten 1, 4836 Arendal. Eventuelle spørsmål til planarbeidet kan rettes til Stærk & Co. a.s., v/ Turid Hagelia Korshavn tlf. 37 00 57 65, e-post: [thk@staerk.no](mailto:thk@staerk.no).

Kunngjøringen kan også sees på [www.staerk.no](http://www.staerk.no) og på [www.arendal.kommune.no](http://www.arendal.kommune.no).

### Videre saksgang

Etter at meldingsfristen er ute vil merknader og innspill bli gjennomgått. Selve planforslaget vil så bli utarbeidet og oversendt kommunen for saksbehandling. Etter første gangs behandling i kommunen blir reguleringsplanen lagt ut til offentlig ettersyn og det gis anledning til å komme med merknader og innsigelser mot planforslaget før videre politisk behandling.

Det legges opp til et åpent informasjonsmøte når alle merknader foreligger og planarbeidet er påbegynt.

Med hilsen  
**Stærk & Co. a.s.**

Turid Hagelia Korshavn  
arealplanlegger

Vedlegg: Oversiktskart med forslag til planavgrensning, datert 09.02.18

Kopi: Øivind Melby

## Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vollene Borettslag onsdag 25.03.2026 kl. 19:00 - Sam Eyde møterom hos Bosør.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Kaja Dullerud Stig

#### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Kaja Dullerud Stig

#### 1.3 Valg av protokollvitne

**Vedtak:**

Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Ingrid Eng Finckenhagen

#### 1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

**Vedtak:**

Antall andeler tilstede: 5

Antall fullmakter: 1

Totalt: 6

#### 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Innkalling og saksliste ble godkjent.

### 2. Årsmelding

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

### 3. Årsregnskap og budsjett

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

### 4. Saker fra styret

#### 4.1 Valg av tv/internett operatør

Beholde Telia med ny binding og bedre pris, eller bytte til Telenor. Bjørn har innhentet tilbud.

**Vedtak:**

Styret fikk innspill fra generalforsamlingen til saken. Det ble enstemmig vedtatt å bytte til Telenor.

### 5. Saker fra eierne

**Vedtak:**

Ingen saker fra eierne.

### 6. Styrehonorar

**Vedtak:**

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 30 000,- + møtegodtgjørelser.

Styreleder honoreres med kr 20 000,-

Styremedlemmer honoreres med kr 5000,-

Varamedlem honoreres med kr 300,- per møte.

### 7. Valg til styret

#### 7.1 Valg av styremedlemmer

**Vedtak:**

Bjørn Budt Andreassen ble valgt som styremedlem for to år.

#### 7.2 Valg av varamedlemmer

**Vedtak:**

Skage Samuel Aargaard ble valgt som varamedlem for ett år.

#### 7.3 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

**Vedtak:**

Eli Stenberg ble valgt som delegat til Bosør sin generalforsamling.

## Protokoll for Vollene Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kaja Dullerud Stig (sign.)	26.03.2026
Sekretær	Kaja Dullerud Stig (sign.)	26.03.2026
Protokollvitne	Kaja Dullerud Stig (sign.)	26.03.2026
Protokollvitne	Ingrid Eng Finckenhagen (sign.)	26.03.2026

## Reguleringsplan

Adresse: Vollenetoppen 2A, 4842 ARENDAL

Gnr/Bnr: 507/1209/0/0

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

Formål: Uregulert



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk:

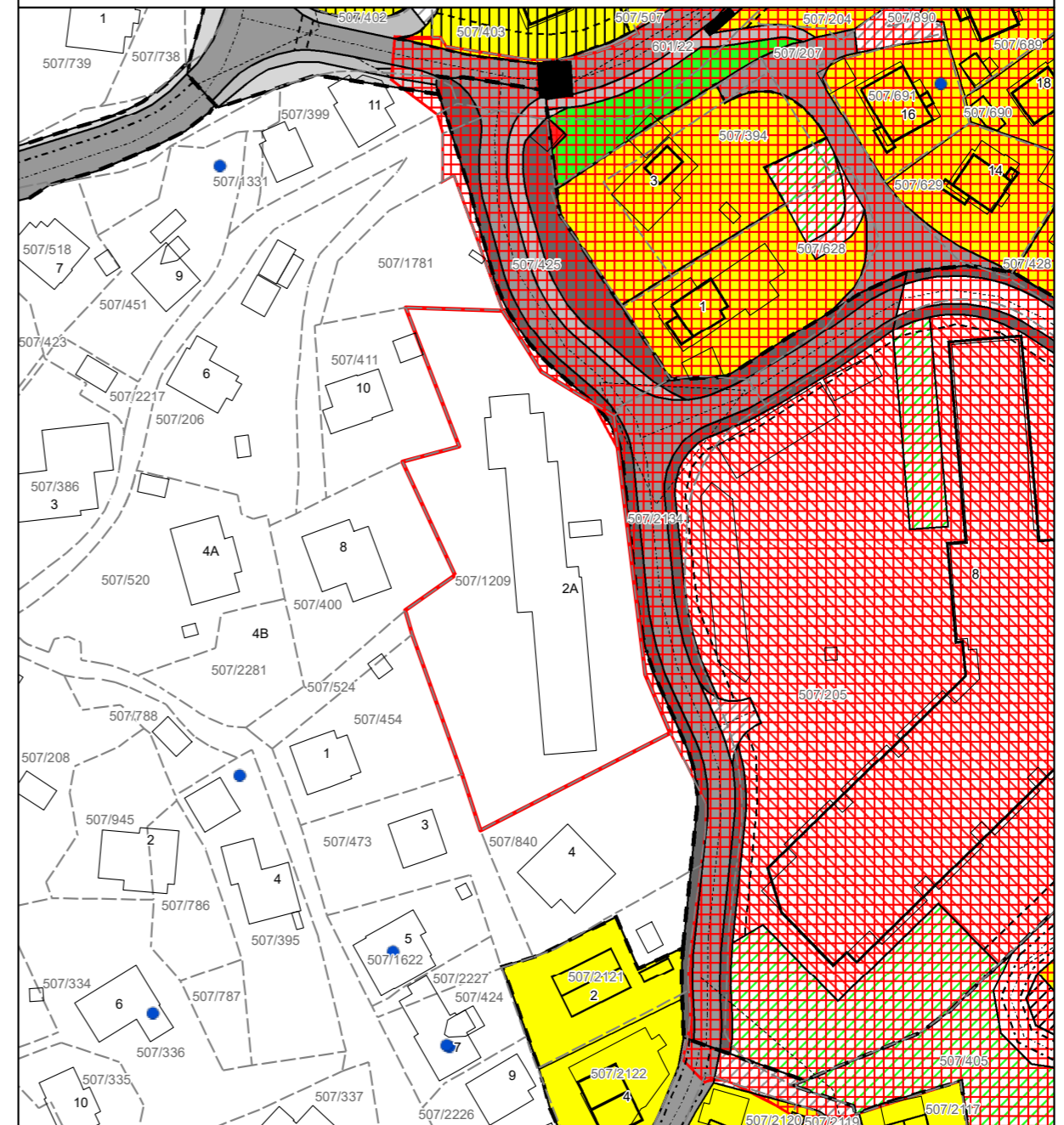
1:1,000

Dato:

2026-04-28






Hensynssone:



## Tegnforklaring - Reguleringsplan

### Eiendomsgrenser noyaktighet

-  Eiendomsgrense
-  Usikker eiendomsgrense
-  Reguleringsplan restriksjonsgrense
-  Reguleringsplan bevaringsgrense
-  1203 - Regulert tomtegrense
-  1211 - Byggegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1223 - Regulert kant kjørebane
-  1226 - Regulert fotgjengerfelt
-  1259 - Måle- og avstandslinje
-  Reguleringsplan formålsgrense
-  Reguleringsplanomriss
-  PlanerUnderArbeid
-  640 - Frisiktsone
-  661 - Bevaring av bygninger
-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
-  Kjørevei
-  Annen veggrunn
-  Gang- / sykkelveg
-  Gangveg
-  Annet trafikkområde
-  Annet friområde
-  Privat vei
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntareal
-  Bolig / Offentlig

Kop 1

Avtaledokument - 10 planer og 1 bilde  
Kommunalt skilt og senterlinje

Arendal kommune  
Postboks 123  
4891 Arendal Grimstad  
Org. nr. 940 493 021

## AVTALE

mellom

**ARENDALE KOMMUNE**

(tiltakshaver)

og

**Vollene Borettslag**

(grunneiere)



Doknr: 870300 Tinglyst: 23.09.2016  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

I forbindelse med sanering av eksisterende vann- og avløpsledninger i området Vollene, inngås det følgende avtale mellom Arendal kommune og grunneiere:

*Vollene Borettslag 507, bnr 1209 i Arendal kommune*

1. Kommunen gis anledning til å anlegge vann-, kloakk- og overvannsledninger med tilbehør over eiendommen som vist på vedlagte kart.

Kart som viser ledningstrase over eiendommen er innkopiert i denne avtalen.

2. Kommunen gis i fremtiden til enhver tid fri uhindret adgang til ledningene med tilbehør på eiendommene for å utføre tilsyn, vedlikehold, reparasjoner og forandringer. Tidspunkt for utførelse må, om mulig, avtales med grunneierne. Store omlegginger og/eller endringer eller nye anlegg i området fordrer ny avtale.

Eventuell skade eller ulempe på eiendommen som følge av arbeider som nevnt i dette punktet, erstattes av Arendal kommune. Erstatningen fastsettes ved minnelig overenskomst eller skjønn.

3. Når arbeidene jfr. pkt 1 er ferdige, tilbakeføres arealet til samme stand som før arbeidet tok til, eller etter nærmere avtale med grunneier.

Eventuell matjord i grøftetraseen er grunneiers eiendom. Jorden må ikke blandes med andre masser, og tilbakeføres arealet etter at arbeidene er ferdige.

4. Fremtidige bygge- og anleggsarbeider i eller i nærheten av ledningstraseen må avklares med Arendal kommune i planprosessen. Bygninger, murer og andre varige konstruksjoner må ikke bygges nærmere rør eller ledning enn 4,5 m, uten etter nærmere avtale med kommunen.

5. **Twistebestemmelse:**

Enhver tvist som springer ut av denne avtalen skal så langt som mulig søkes løst i minnelighet. Hvis partene selv ikke løser tvisten innen 14 dager etter at den er tatt opp, skal tvisten bringes inn

Avtaledokument

**Avtaledokument - Grunneieravtale**  
**Kommunalteknikk og Geodata**

2

for utørettslig mekling etter tvistelovens § 7-1. Tingretten i Aust-Agder oppnevner rettsmekler. Godtgjøring for meklingen følger reglene i tvistelovens § 7-4. Partene kan i egen avtale bestemme at tvist i stedet skal behandles etter lov om voldgift av 14/5-2004, nr 25.

6. Denne avtalen er utarbeidet i to eksemplarer. Begge undertegnes, og partene beholder hvert sitt. Avtalen skal tinglyses på eiendommene. Kommunen bærer alle kostnader for slik tinglysing.

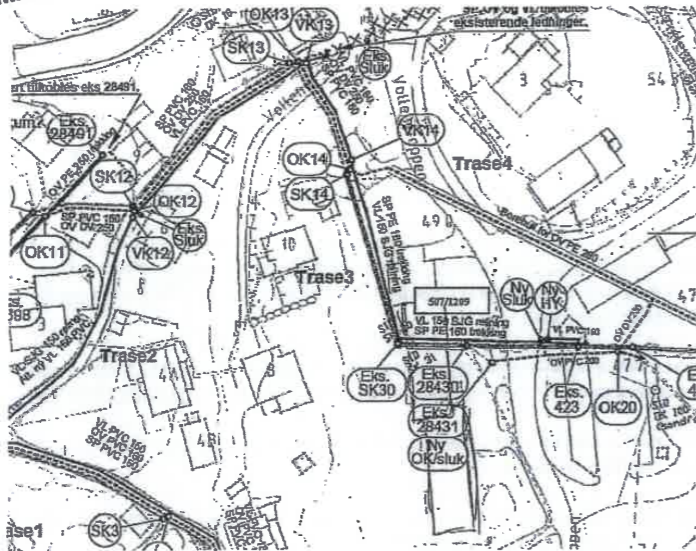
Arendal, den 28.04.16

*Jon Olavnes*  
For Arendal kommune.

*May Dybdal*  
*Systein Rosland*

ARENDALE KOMMUNE  
KOMMUNALTEKNIKK  
ORGANISASJONSNUMMER 495 021

Org nr 854 763 032



Kart er ikke i målestokk

Avtaledokument

7. sept. 1967.  
St.mrk.kr. 25.00.  
S K J Ø T E

Nr. 3145 - 7.9.67

Arendal kommune bortfester herved til Vollene Borettslag en parsell av kommunens eiendom matr. nr. 205 Barbu krets utgjørende 537,0 m<sup>2</sup>, en parsell av kommunens eiendom matr. nr. 425 Barbu krets utgjørende 650,0 m<sup>2</sup> og en parsell av kommunens eiendom matr. nr. 455 Barbu krets utgjørende 1.785,0 m<sup>2</sup>. Parsellene utgjør tilsammen kr. 2.972,0 m<sup>2</sup> og har fått matr. nr. 1209 Barbu krets. Eiendommen skal bebygges med beboelseshus.

For tomten betales en årlig ffasteavgift stor kr. 100,- pr. år å erlegge etterskuddsvis innen hvert års utgang ukrevet til kassen i Arendal. Den årlige avgift og inntil 1 -ett- års restanse derpå hefter med 1ste prioritets pantrett på tomten og på de til enhver tid oppførte bygninger og deres assuransesum. Såfremt avgiften ikke betales ved forfallstid, er Arendal kommune berettiget til ikke alene å holde seg til Vollene Borettslag og pantets eventuelle senere eiere, men også til overensstemmende med lov om tvangsfullbyrdelse å la pantet bortselge ved tvangsauksjon. Arendal forliksråd og byrett vedtas som rett verneting i tilfelle søksmål mot såvel Vollene Borettslag som pantets eventuelle senere eiere.

Tomten må bebygges hurtigst mulig av festeren og senest innen et år fra skjøtets utstedelse ellers faller tomten tilbake til kommunen. Det betinges videre at festeren retter seg etter den tomteplan og de byggerregler som til enhver tid er eller måtte bli vedtatt. Det forbeholdes vederlagsfri rett til å legge vann- og kloakkledninger og/eller felles vei, vann og kloakk over eiendommen og ellers vederlagsfri rett til grunn til stolpefester, transformatoranlegg m.v. for elektriske ledninger alt i den utstrekning dette måtte finnes påkrevet. Kommunen er uten ansvar for mulige skader og ulemper som den fremtidige bruk (herunder avledning av overvann) og det fremtidige vedlikehold (herunder snøbrøyting) av veier måtte påføre eiendommen.

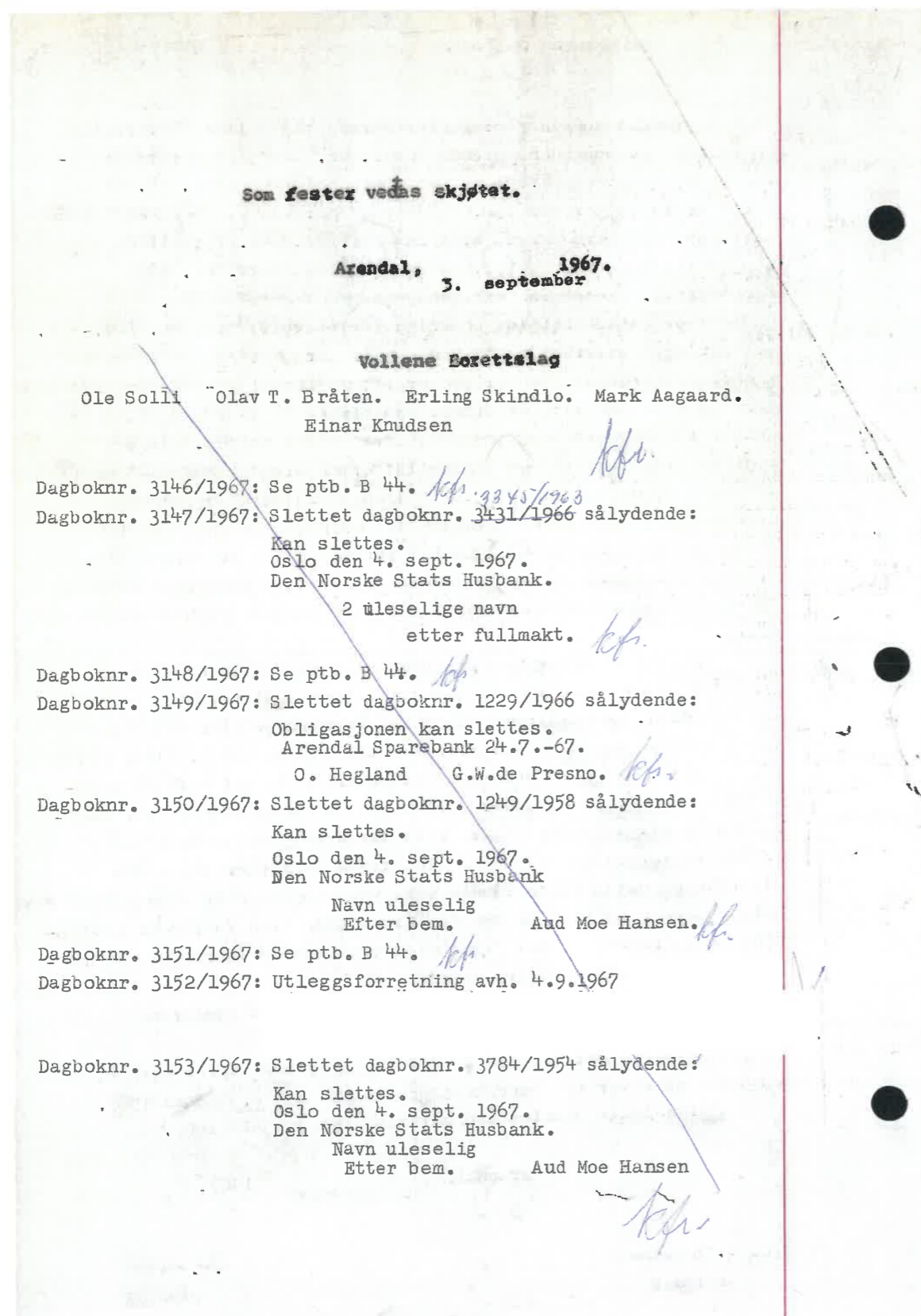
Vei vann og kloakk må helt ut ordnes for festerens regning.

Festeren betaler alle omkostninger ved overdragelsen, herunder utgifter til konduktørforretning av 20. juni 1967. Grunneien betales med virkning fra 1. juli 1967.

Arendal, 5. september 1967.

Jens T. Thomassen  
Ordfører

K.M. Navig  
Rådmann



## 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 eiendom (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 TEPPE 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-antennor 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

## Tilhengere av & MEGLERHUSET PARTNERS

### har tilhengerfordeler

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



Tilhengeren hentes og leveres ved Froland Menighetscenter i Froland.

Adresse: **Ovelandsheia 1, 4820 FROLAND**

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



### 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](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](http://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 budgiver 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:** 40260181

**Adresse:** Vollenetoppen 2 A, 4842 ARENDAL

**Betegnelse:** GNR 507, BNR 1209, snr 13 i Arendal kommune

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

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

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

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

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet .....

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

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

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

