Hisøysvingen 14

MEGLERHUSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Hisøysvingen 14

06

Nøkkelinformasjon/Megler

15

Plantegning

18

Eiendommen

25

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Hisøysvingen 14

Skibberhei borettslag er beliggende sentralt på Hisøy 6 km vest fra Arendal sentrum. Borettslaget ligger i et veletablert boligområde. Her er kort vei til buss, barnehager, barne- og ungdomsskole, Arendal internasjonale skole, idrettshall, flott kunstgressbane, samt flere matbutikker. Fine turområder i nærheten som badestrand/friområde i Stølsviga og Flødeviga. Fine turstier i omkringliggende skogområder. Borettslaget består av 60 leiligheter fordelt på 2 blokker.

Denne leiligheten er beliggende i 2.etg. kun 1 1/2 trapp opp. Fritt utsyn fra verandaen. Leiligheten inneholder: Gang, bad ,vaskerom, 3 soverom, kjøkken og stue med utgang til stor innglasset balkong. 2 boder i kjeller.
Leiligheten har også medfølgende garasjeplass.

Velkommen til visning!

Hisøysvingen 14

Prisantydning	1 250 000
Fellesgjeld	832 601
Omkostninger	1 090
Totalpris	2 083 691

Bruksareal	104,0 m²
BRA-I	74,0 m²
BRA-E	7,0 m²
BRA-B	23,0 m²
Soverom	3
Eiendomstype	B/L-leilighet
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	19 058 m²
Byggeår	1971



Kontakt vår megler



Adrian Hamre Evensen

Eiendomsmegler MNEF

+47 970 06 665

adrian@arendalpartners.no

MEGLERHUSET & PARTNERS
Vestregate 3 4801 Arendal





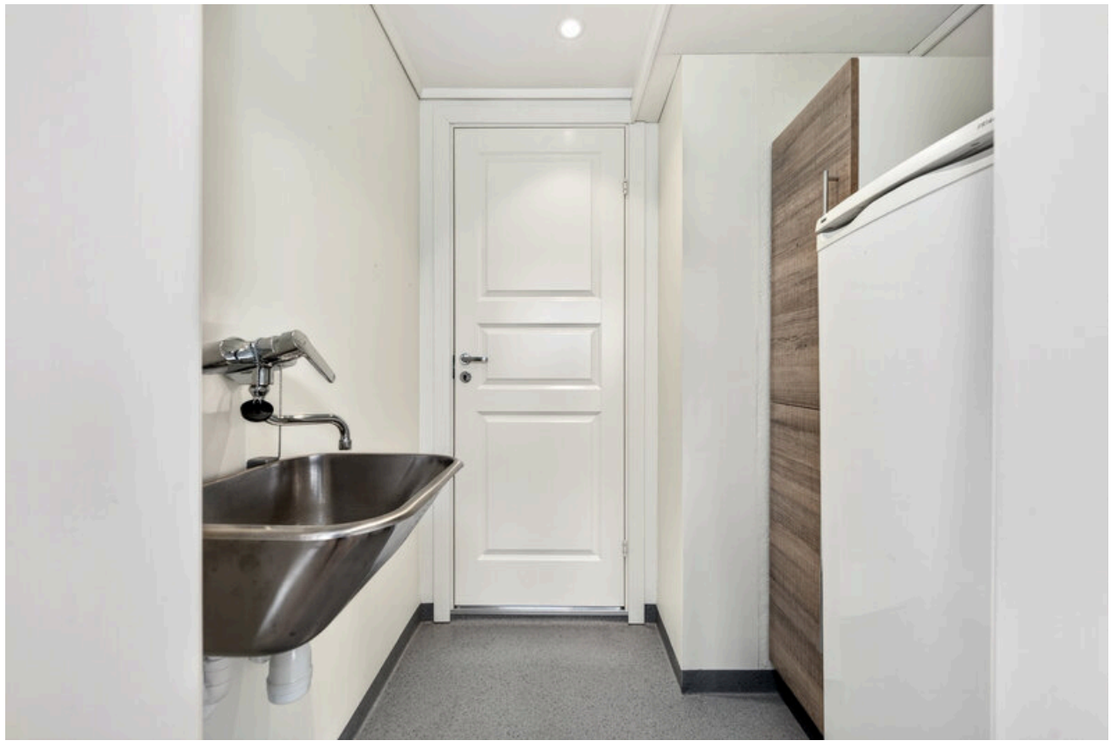






















Plantegning

Innhold

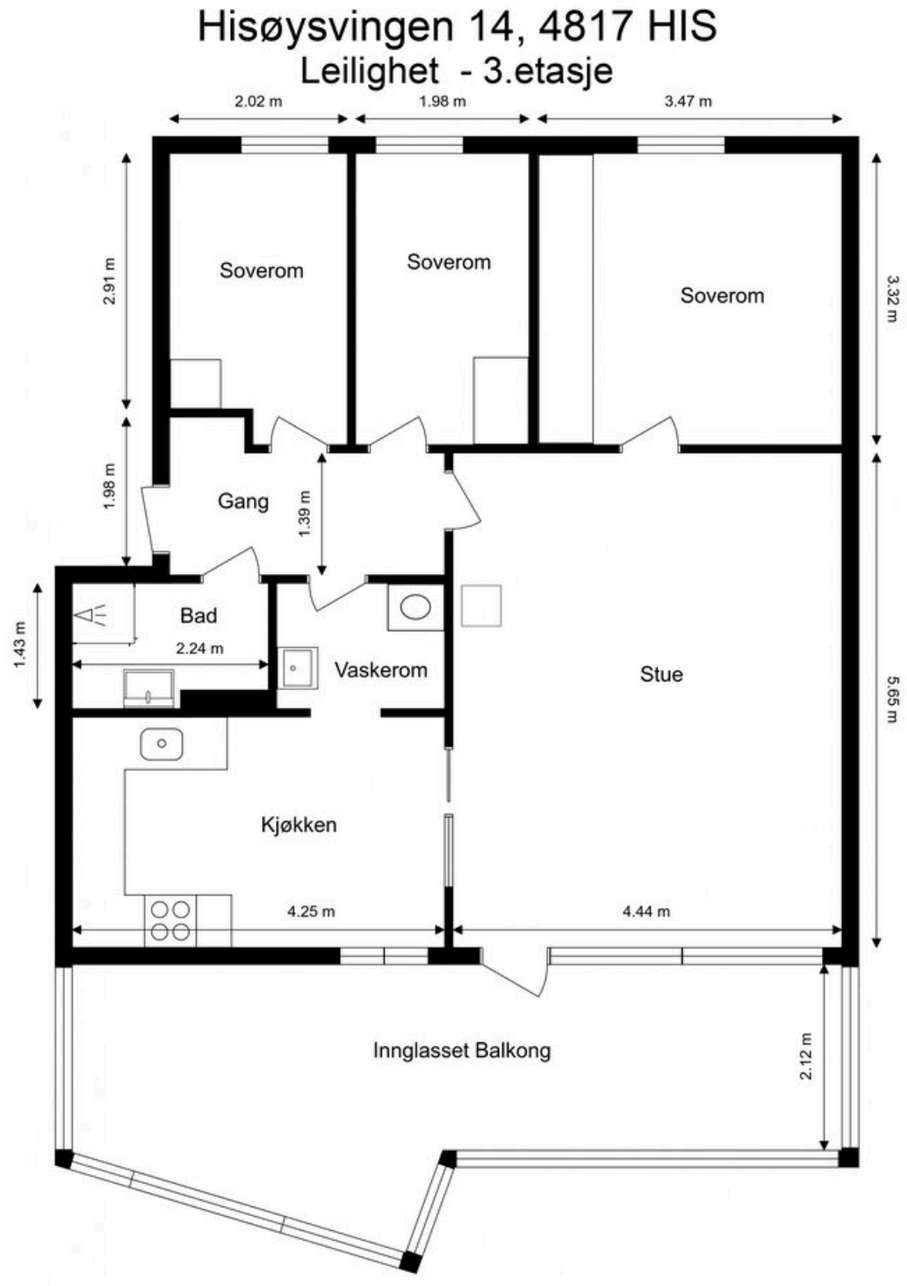
Leiligheten inneholder: Gang, 3 soverom, bad, vaskerom, kjøkken, stue og innglasset veranda.
2 boder tilhørende leiligheten.
Parkering i garasjerekke.

BRA 104,0 m²

BRA-I 74,0 m²

BRA-E 7,0 m²

BRA-B 23,0 m²



Ordernr. 15083401

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: 104,0 m²

- BRA-i: 74,0 m²
- BRA-e: 7,0 m²
- BRA-b: 23,0 m²

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

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres 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.

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

Parkering
Leiligheten har tilhørende garasjeplass 9A.
Gjesteparkering på borettslagets tomt.

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort før overtakelse og vil fremstå som på visning.

Selgers egenerklæringsskjema
Leiligheten selges som et dødsbo. Selger har ingen kjennskap til leiligheten og derfor ikke mulighet for å besvare spørsmålene i egenerklæringen.
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:
Våtrom:

- Tettesjiktets tilslutning til sluk: Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
- Sanitærutstyr og innredning: Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.

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 1971. Grunnmur av betong med sparestein. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Tomt
Denne tomten er felles tomt.
19058,00 kvm.
Tomten er fellesareal. Felles tomt for borettslaget som består av naturtomt
samt noe opparbeidet med blomsterbed og asfalterte veier.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 13.07.1971 for eiendommen.

Adgang til utleie
Ifølge vedtektene er det krav om styregodkjennelse i forbindelse med utleie.
Overlating av bruken i sin helhet for inntil 3 år
En egen bestemmelse regulerer de forholdene der andelseier selv flytter ut og loven sier at slik fremutleie kan skje i inntill tre år. Begrensningen i loven er imidlertid at andelseieren eller noen nærstående må ha tatt boligen i bruk, og bodd der minst ett av de siste to årene. Videre er det slik at styret må godkjenne vedkommende. Dersom de to første vilkårene er oppfylt kan styret altså kun nekte dersom det foreligger omstendigheter ved den som skal bruke boligen som gjør at avslaget fremstår som saklig, typisk en berettiget frykt for at vedkommende vil være til sjenanse for de øvrige beboerne. Sistnevnte representerer imidlertid ikke noen innskrenkning i fremleieretten som sådan, i det andelseieren i stedet kan leie ut til noen annen. Andelseieren vil fortsatt ha tillatelse til å leie ut.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med varmekabler på bad,

vedovn og panelovn.

Energikarakter: D - Gul

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 1 250 000,-
Andel fellesgjeld kr 832 601,-

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

545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)

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

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 2 083 691,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 832 601,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 8 610,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
For denne boenheten er de månedlige felleskostnadene kr 8 610,-.
Av disse felleskostnadene utgjør pr. dags dato kr 3 674,- rentekostnader for andel fellesgjeld. Avdragene tilknyttet andel fellesgjeld utgjør kr 906,- av nevnte felleskostnad.
Alle oppgitte beløp er gitt av forretningsfører Bosør.
Resterende andel av felleskostnader, kr 3 830,-, dekker blant annet bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, tv, internett, kommunale avgifter.
Garasjeleie: 200 ,-. Det gjøres oppmerksom på at det er planlagt å bytte garasjeporter på garasjene. Dette vil føre til en økning i garasjeleie på rundt 300,-. Den vil da gå opp fra 200,- til 500,- pr mnd.

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 og inngår i felleskostnadene.

Andel fellesgjeld
Andel fellesgjeld er kr. 832 601,- pr. 04.06.2026.

Selskapets totale gjeld er kr.
47 898 752,- pr. 04.06.2026.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 50 357,- pr. 31.12.2025.

Lånevilkår fellesgjeld
Lånenummer: 60308133810, Nordea Bank Abp
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.06.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 124.2
Saldo per 04.06.2026: 47 898 752
Andel av saldo: 832 602
Første termin/første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.03.2057) Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning
Sikringsordning: Skibberhei borettslag har forsikring i Borettslagenes sikringsfond.
Dette er en ordning hvor andelseierne er forsikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader, etter nærmere regler. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene, må boligen selges. SBS dekker de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget.

IN-ordning (Individuell nedbetaling):
Det er pr. i dag ingen ordning i Skibberhei borettslag for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld.

Formuesverdi
Formuesverdi er rekvirert, men ikke mottatt.

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
Skibberhei Borettslag, Orgnr: 954 363 546
Forretningsfører: BOSØR.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
Jfr. borettslagets vedtekter så har de øvrige andelseiere dernest medlemmer i Arendal boligbyggelag forkjøpsrett når en andel skal selges. Forkjøpsrett gir andre andelseiere i borettslaget og boligbyggelaget som boligen er tilknyttet, en mulighet til å tre inn i avtalen som kjøper og selger har inngått.Forkjøpsrett innebærer at den som har forkjøpsrett kan kjøpe boligen i stedet for den som selger har inngått avtale med. Du betaler da den prisen som kjøper og selger har blitt enige om. Forkjøpsrett avklares etter budaksept.
Se Skibberhei borettslag sine vedtekter pkt. Forkjøpsrett

Forsikring
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenr. SP2033528.8.1.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er ikke tillatt.
Kan søkes til styret.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer
Ingen kjente.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

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

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

Boplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen: Alt av inventar og hvitevarer som er der på visning, medfølger.

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/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

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

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

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

Boligkjøperforsikring
Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a.

husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

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

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

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lov om burettslag (burettslagslova)
Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. 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 borett 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 eigedom (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 Anne- Karin Fredriksen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Hisøysvingen 14.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 305, bnr. 549, andelsnr. 15 i Skibberhei Borettslag i Arendal.
Andelsnummmer: 15.

Vårt oppdragsnummer er 40260225.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

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

Fastpris 55 000 inkl. mva

Markedspakke: 12 900,00
Oppgjørshonorar : 6 100,00
Annonsering: 16 500,00
Tilrettelegging: 13 900,00

Vederlag er summert til kr. 104 400,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Eierskiftegebyr forretningsfører; pris varierer.
6 570,00

Tilstandsrapport 8 500,00

Tilstandsrapport takstmann 5 000,00

Utlegg er summert til kr. 20 070,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 124 470,-.

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

Hisøysvingen 14

Nabolaget Lystheia - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Eldre**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Nyskogen Linje 103	4 min 0.3 km
Arendal stasjon Linje R50	11 min 4.5 km
Kristiansand Kjevik	50 min

Skoler

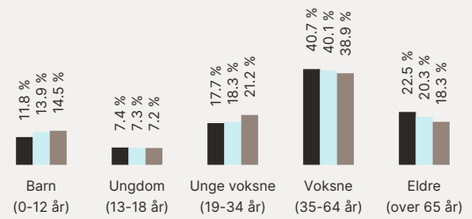
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 8 klasser	19 min 1.3 km
Hisøy skole (1-10 kl.) 441 elever, 28 klasser	18 min 1.4 km
Arendal International School (Ais) (1-1... 211 elever, 10 klasser	18 min 1.6 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	10 min 3.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	11 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lystheia	1 873	889
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Portveien His barnehage (0-5 år) 36 barn	13 min 1.1 km
Strømmen oppvekstsenter (0-5 år) 67 barn	19 min 1.2 km
Lille-Strømsbu barnehage (0-4 år) 9 barn	22 min 1.5 km

Dagligvare

Joker Hisøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	11 min 0.9 km
Rema 1000 His PostNord	15 min 1.3 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

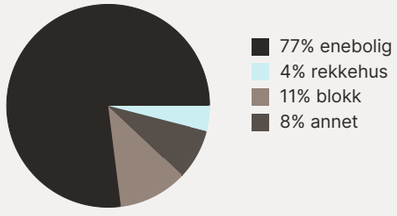
Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Sport

Skovlyst aktivitetsområde Ballspill	4 min 0.3 km
Nyskogen balløkk og asfaltflate Ballspill	6 min 0.5 km
Medvind Trening	8 min
Arendal Sport og Fitnessenter	10 min

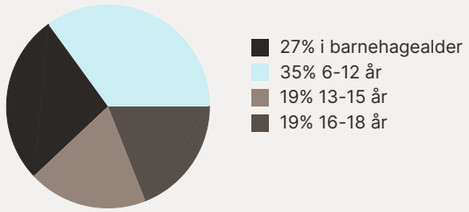
Boligmasse



Varer/Tjenester

Maxis Senter	23 min
Vitusapotek Maxis	23 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



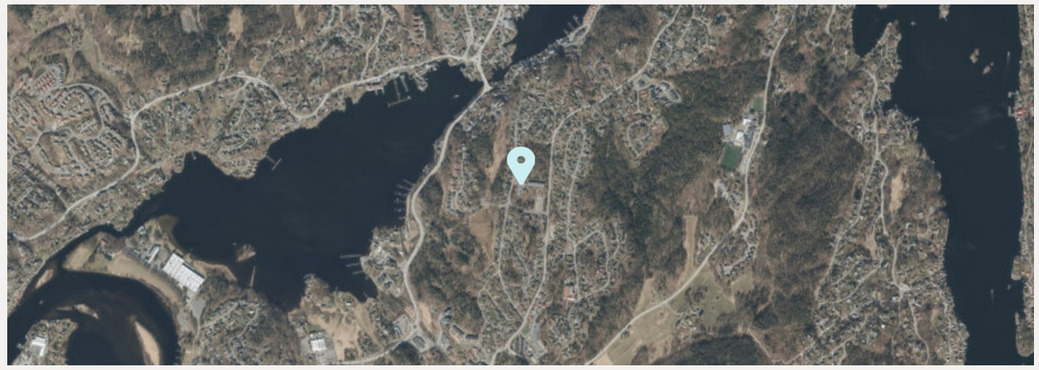
Familiesammensetning

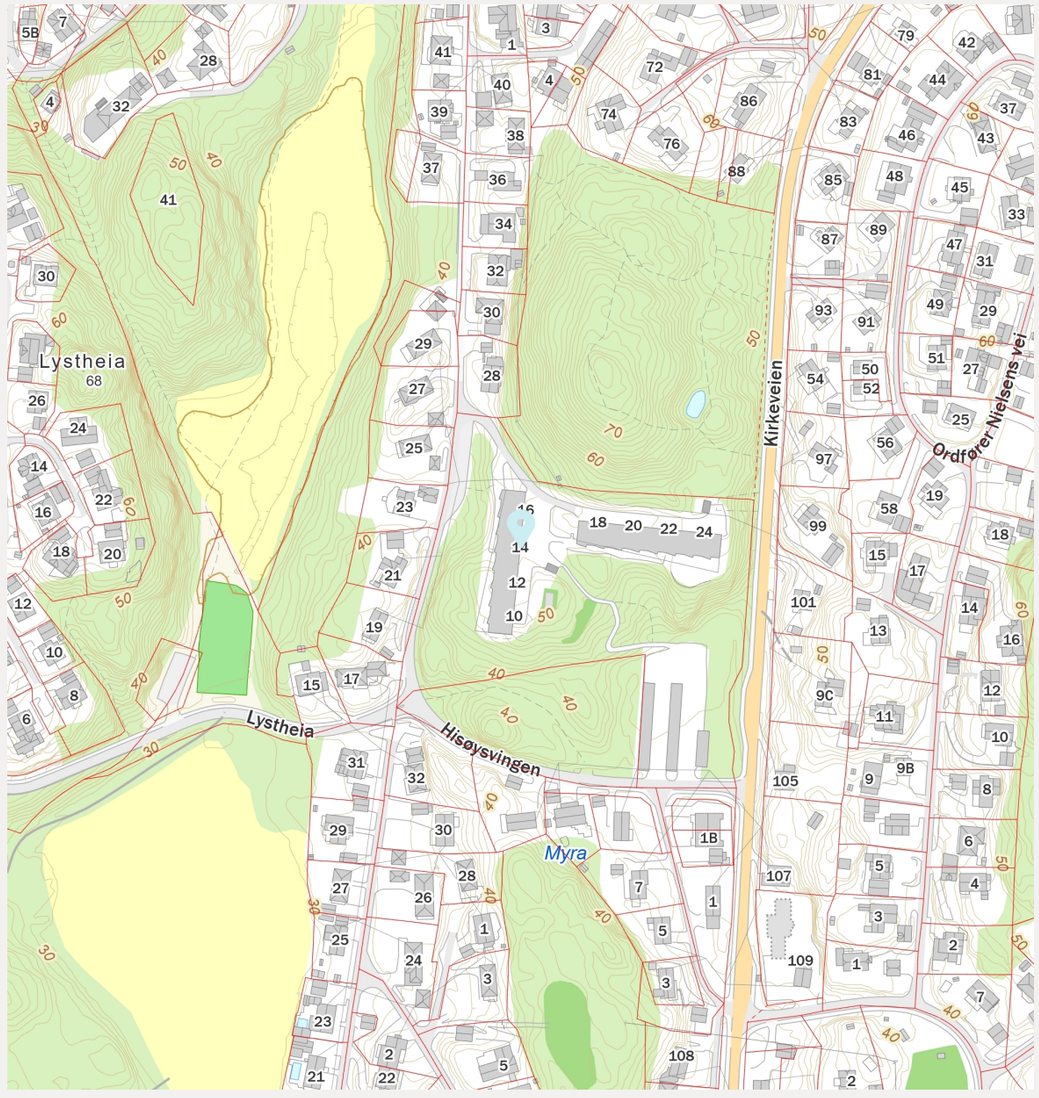


Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	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





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

Hisøysvingen 14

Nabolaget Lystheia - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Eldre**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Nyskogen Linje 103	4 min 0.3 km
Arendal stasjon Linje R50	11 min 4.5 km
Kristiansand Kjevik	50 min

Skoler

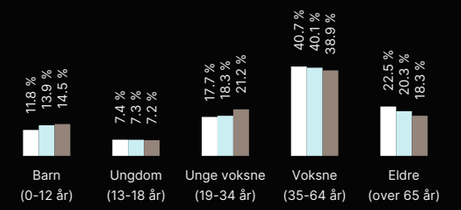
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 8 klasser	19 min 1.3 km
Hisøy skole (1-10 kl.) 441 elever, 28 klasser	18 min 1.4 km
Arendal International School (Ais) (1-1... 211 elever, 10 klasser	18 min 1.6 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	10 min 3.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	11 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lystheia	1 873	889
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

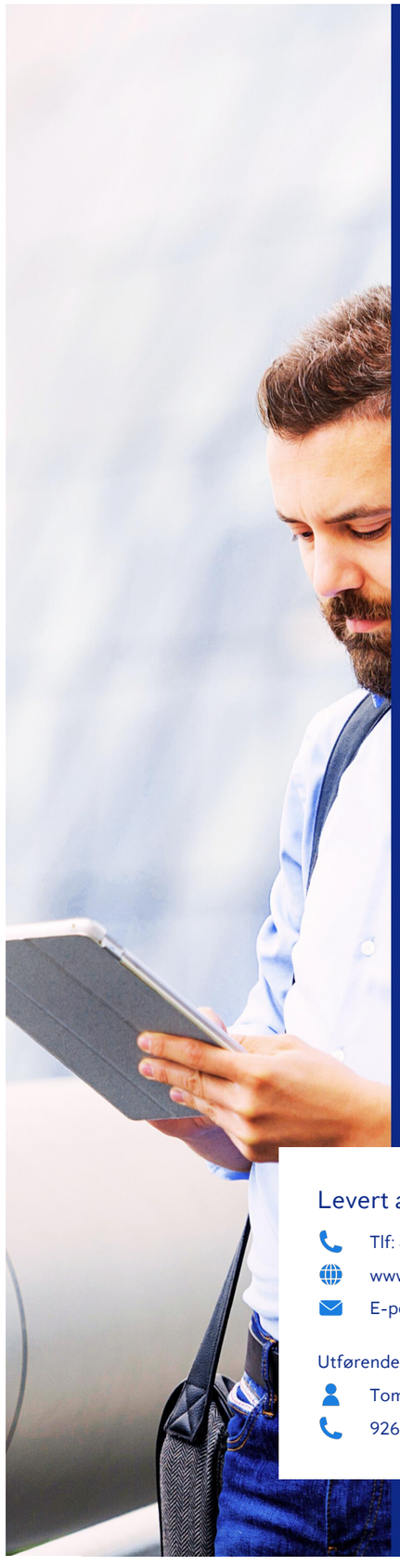
Barnehager

Portveien His barnehage (0-5 år) 36 barn	13 min 1.1 km
Strømmen oppvekstsenter (0-5 år) 67 barn	19 min 1.2 km
Lille-Strømsbu barnehage (0-4 år) 9 barn	22 min 1.5 km

Dagligvare

Joker Hisøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	11 min 0.9 km
Rema 1000 His PostNord	15 min 1.3 km

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



Anticimex®

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Hisøysvingen 14
4817 HIS
Gnr./Bnr.: 305/549
Arendal kommune

Rapportdato: 12.06.2026
Befaringsdato: 10.06.2026
Referansenummer: 15083401

Areal

Leilighet
Bruksareal: 104 m² (BRA-i: 74 m²)

Totalt bruksareal: 104 m² (BRA-i: 74 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

Tom Henning Moen
92626988

Rapportens innhold

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

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

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

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

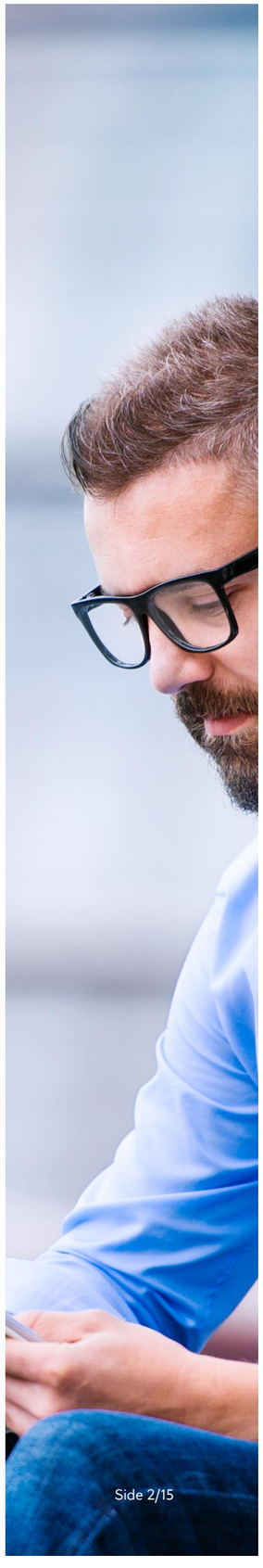
Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker,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

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

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, 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 bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. 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 bygningssakkyndige 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 oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndiges 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, byggteknisk 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 bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	10.06.2026
Referansenummer	15083401
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0225
Hjemmelshaver/selger	Heidi Kristin Andersen
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Henning Moen
Tilstede på befaringen	Nøkkeloppdrag
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	12.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Hisøysvingen 14
Postnummer/sted	4817 HIS
Kommune	4203 - Arendal
Gnr./Bnr.:	305/549
Andelsnr.	15
Borettslag / Sameie	Skibberhei Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1971		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet.
Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalt, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert videoporttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.
Boligen disponerer garasje i felles garasjeanlegg.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1971. Grunnmur av betong med sparestein. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert i stue og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

Boligen inneholder
3. etasje: Gang, tre soverom, bad, vaskerom, kjøkken og stue. Adkomst til innglasset balkong fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	

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 byggteknisk 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 holdepunkter 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

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	74		23	97	
	Gang, tre soverom, bad, vaskerom, kjøkken og stue.		Innglasset balkong.		
U.etasje		4		4	
		Bod.			
Kjeller		3		3	
		Bod			
SUM	74	7	23	104	
	Total bruksareal: 104 m²				

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	**Kommentar**
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 08.06.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plan, snitt- og fasetegning fra byggeår datert 16.04.1970.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Fremlagt oversiktskart datert 30.91.2021.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
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 med enkelte oppgraderinger utført på ukjent tidspunkt. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Speilskap med overlys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

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 - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon

TG 2	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og plassering mot fellesarealer 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.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår med enkelte oppgraderinger utført på ukjent tidspunkt. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Malte veggflater. Malte flater i himling. Vegghengt utslagsvask med armatur. Vegghengt baderomsmøbel. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin.

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 - Lekkasjesikkerhet - Vanntett 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 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

Innredning fra ukjent årstall. Profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Malte veggflater. Malte flater i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Varmtvannsbereder på 108L (fra 2016) plassert under kjøkkenbenk. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i himling på vaskerom.

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) - Varmtvannsbereder - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluke eller tilsvarende stakemuligheter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelig stakemuligheter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med vegg til vegg tepper og med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte og profilerte innerdører. Enkelte innerdører med glassfelt. Naturlig ventilasjon via vindusventiler. Mekanisk ventilasjon.

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

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

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Peisovn i stue.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

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. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

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

3.etasje

TG 1	3.etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss. Deler av fasaden har utfyllende felter med fasadeplater. Deler av fasaden har utfyllende felter med trekledning.

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

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Balkongdør med karm/ramme av tre (fra ukjent årstall). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra varierende årstall).

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

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue til innglasset balkong på 23 m2. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

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

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-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Eier var ikke tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Konsekvensen er at viktig informasjon om el-anlegget som normalt vil fremkomme, derfor er ukjent/ubesvart med den risiko dette innebærer.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

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

Det var ikke tilkomst til sikringsskapet på befaringstidspunktet, og det er derfor ukjent om kursoversikt foreligger.

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

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

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 har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart, og det foreligger ikke samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon.

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

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

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

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

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Boligens sikringsskap er ikke tilgjengelig/låst på befaringstidspunktet.
Skapet og komponentene inne i skapet er derfor ikke undersøkt.
Konsekvens er at det kan være feil/mangler som ikke er observert. Skap må tilgjengeliggjøres/kontrolleres når forholdet ligger til rette.

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

Nei.

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:

Boligens sikringsskap er ikke tilgjengelig/låst på befaringstidspunktet.
Skapet og komponentene inne i skapet er derfor ikke undersøkt.
Konsekvens er at det kan være feil/mangler som ikke er observert. Skap må tilgjengeliggjøres/kontrolleres når forholdet ligger til rette.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

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

Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

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

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

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende 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 brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende 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 monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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 helserisiko. 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:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om radon, og det foreligger derfor ingen opplysninger om det har vært utført målinger eller ikke. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent/opplyst om på befaringstidspunktet.

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

Ikke relevant.

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?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

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

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

Nei.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

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

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om geologiske forhold. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er 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 tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
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 tilleggssundersøkelser)
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, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, 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, anneks, 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, postkassestativer, 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.

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: 92626988

Meglerhuset & Partners,
Arendal

Gjensidige

Egenerklæring

Hisøysvingen 14, 4817 HIS

08 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hisøysvingen 14	Hisøysvingen 14	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Vet ikke

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

Agria Dyreforsikring Nuf-1A

Informasjon om selger

Selger

Andersen, Heidi Kristin

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

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

Arv

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

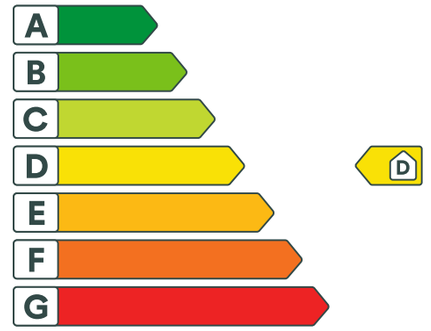
Forsikringsnummer 20647335

enova

Energiattest

D

Adresse **Hisøysvingen 14, 4817 HIS**	
Dato for energimerking **15.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312020**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **167026419**
Gårdsnummer **305**	Bruksnummer **549**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



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 **1971**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **158,70 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **153,29 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 343 kWh**

Skibberhei Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Tirsdag 05.05.2026 kl. 18:00
Sted: Hisøy Menighetshus, Kolbjørnsvik

Hilsen styret i
Skibberhei Borettslag.

BOSØR

4. Saker fra styret

4.1 Garasjeeierne ber om å låne 200 000 kroner av Skibberhei Borettslaget

Det er behov for oppgradering /vedlikehold av garasjene 30 stk. (de to lange rekkene 15X2)

I 2025 fikk ble det anbefalt å bytte porter og utvide åpningen for å kunne montere inn nye porter.

Garasjeeierne har ikke spart opp nok penger til å bytte portene, men ved å låne 200 000 kroner kan det finansieres. Det kan gjøres ved garasjeeierne låner ca kr. 200.000,- med en nedbetalingstid på ca 2 år fra borettslaget.

Dette har blitt undersøkt med regnskapsansvarlig i Bosør og det er en løsning som vedkommende går god for. Borettslaget vil bli kompensert med renter slik at borettslaget ikke taper på denne avtalen.

Det generalforsamlingen skal ta stilling til er om borettslaget skal godkjenne et eventuelt lån, ikke om garasjedørene skal bygges. Det må garasjeeierne selv ta stilling på et separat møte.

Dersom det blir låneopptak, vil garasjeleien måtte økes med ca. kr. 300,- per måned i 2 år.

Forslag til vedtak: Styret innstiller på at at generalforsamlingen godkjenner et lån fra borettslaget til garasjeeierne.

5. Saker fra eierne

5.1 Tilgang til elbillading

Viser til min epost til styret medio august 2025 med tilbud fra Ladell på etablering av ladepunkter for elbil.

Det er flere beboere med elbil i borettslaget, og det er nok flere som har interesse for dette. I tillegg vil det kunne generere passiv inntektskilde ved gjestelading.

Forslag til vedtak: Vurdere tilbudet og innhente eventuelt tilbud fra andre leverandører på elbillading.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at generalforsamlingen vedtar denne saken med følgende tilføyelse:

"Samtidig rådføre seg med aktører slik som elbilforeningen for å sikre en best mulig løsning."

5.2 Forslag til endring i ordensreglene: Tillatelse til dyrehold i borettslaget

Jeg ønsker endring i vedtaket 12. Dyrehold på følgende:

1. Bakgrunn

- Dagens vedtekter har et generelt forbud mot dyrehold. Beboere ønsker mulighet til å ha kjæledyr som gir selskap, trygghet og livskvalitet (samtidig er det viktig å ivareta hensynet til trygghet, ro og trivsel for alle beboere).

2. Mål med forslaget

Å åpne for ansvarlig dyrehold som ikke går på bekostning av naboenes trygghet eller trivsel.

Å skape klare rammer som forebyger konflikter og sikrer likebehandlingGjøre borettslaget til et tivelig sted som lokker inn nye beboere.

Forslag til vedtak: Forslag:

12. Dyrehold

12-1. Det er tiltt å holde dyr i boretts laget under følgende forutsetninger:

A) Dyret må ikke utgjøre fare for andre beboere, besøkende eller ansatte i borettslaget. Dette inkluder, men er ikke begrenset tl; gifige slanger, farlige edderkopper og andre potensielt skadelige arter.

B) Dyret må ikke være til vesentlig sjenanse for andre. Det innebærer at dyret ikke skal:

-Skape støy som forstyrrer ro og hvile -Lukte sjenerende -Skremme naboer eller besøkende -Forårsake allergiske reaksjoner i fellesarealer -Dyret skal primært holdes innendørs. -Eksempler på tillate dyr inkluder blant annet; pappegøye, fisk, hamster, kanin og katt.

12-2. Dyreeier har fullt ansvar for dyrets velferd og at dyreholdet skjer i trad med gjeldende lover og forskrifter, inkludert dyrevelferdsloven.

12-3. Styret har rett til å kreve dokumentasjon og/eller kreve å fjerne dyr som ikke oppfyller kravene i denne paragrafen, etter skriftlig advarsel og rimelig frist for utbedring.

12-4. Eventuelle klager på dyrehold behandles av styret, som kan innhente faglig vurdering ved behov.

Styrets innstilling: Styret innstiller på å beholde regelverket slik det er i dag.

Nåværende ordensregel i henhold til dyrehold:

"12. Dyrehold
Det er ikke tillatt med dyrehold i borettslaget. Styret kan etter særskilt og skriftlig søknad gi
dispensasjon."

5.3 Parkering

Parkeringens plassene skal males slik at det blir tydelig hvor bilene skal stå.

Beboere skal informeres om at det ikke er lov å parkere utenfor blokkene om nettene.

Forslag til vedtak: Parkeringens plassene skal males slik at det blir tydelig hvor bilene skal stå.Beboere skal informeres om at det ikke er lov å parkere utenfor blokkene om nettene.

Styrets innstilling: Styret anser dette for å være en styresak og ikke generalforsamlingen.

6. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Styrehonorarer kr. 1.000,- per styremøte, Styreleder kr. 65.000,-. Sekretær kr. 12.500,- og timelønn kr. 210,-.

7. Valg til styret

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

Styreleder, Tore Kristian Oland, Hisøysvingen 12
Styremedlem, Irene Pihlmann Lyshaug, Hisøysvingen 14
Styremedlem, Hilde Blakstad Jensen, Hisøysvingen 10
Styremedlem, Gerrick Lamar Robinson, Hisøysvingen 24
Styremedlem, Asbjørn Nilsen, Hisøysvingen 22
Varamedlem, Kenneth Eivind Nystad, Hisøysvingen 12
Varamedlem, Anita Nordvik, Hisøysvingen 18
Varamedlem, Turid Elisabeth Terjesen, Hisøysvingen 10

Styreleder Tore Kristian Oland er på valg. Styremedlem Gerrick Lamar Robinson er på valg. Varamedlem Kenneth Evind Nystad, Turid Elisabeth Terjesen og Anita Norvik er på valg.

For at registreringen av det nye styret i Enhetsregisteret skal bli korrekt, må protokollen tydelig vise hvem som innehar hver rolle etter valget. Dette gjelder alle posisjoner – både de som var på valg i år og de som fortsetter i sine verv.

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås: Hilde Blakstad Jensen

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg: Styremedlem, Gerrick Lamar Robinson. Det er fortsatt ønskelig med 1 nytt styremedlem. Alle som er interessert har fortsatt muligheten.

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås: Gerrick Lamar Robinson

Som styremedlem for ett år foreslås: Tore Kristian Oland

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås:

Varamedlem, Erik Lassesen
Varamedlem, Anita Nordvik
Varamedlem, Kenneth Eivind Nystad

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Hilde Blakstad Jensen

Tore Kristian Oland

Styrets årsmelding for Skibberhei Borettslag 2025

Skibberhei Borettslag (org. nr: 954363546) ligger i Arendal kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

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

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

Styret.

Styreleder, Tore Kristian Oland, Hisøysvingen 12
Styremedlem, Irene Pihlmann Lyshaug, Hisøysvingen 14
Styremedlem, Hilde Blakstad Jensen, Hisøysvingen 10
Styremedlem, Gerrick Lamar Robinson, Hisøysvingen 24
Styremedlem, Asbjørn Nilsen, Hisøysvingen 22
Varamedlem, Kenneth Eivind Nystad, Hisøysvingen 12
Varamedlem, Anita Nordvik, Hisøysvingen 18
Varamedlem, Turid Elisabeth Terjesen, Hisøysvingen 10

Det har blitt avholdt 7 styremøter og behandlet 60 saker. Asbjørn Nilsen trakk seg fra styret i 2026, grunnet flytting.

Styrets arbeid i 2025

Daglig drift

En rekke forefallende oppgaver som å ordne ødelagte låser, skifte lyspærer, besvare henvendelser fra beboere, kommunisere med eksterne aktører slik som Arendal boligbyggelag og håndverkere, ha økonomisk kontroll, informere, administrativt arbeid og håndtere hendelser, arrangere møter (eksempelvis generalforsamling) og generelt håndtere alt som må til for at blokkene fungerer i det daglige.

HMS

- Elkontroll har blitt foretatt av Bravida og de utbedret deretter alle manglene de fant.
- HMS skjema med info om andels eiernes HMS ansvar ble delt ut i postkassene.
- Hms kontroll av lekeapparatene har blitt utført.
- Hms kontroll av brannanlegg, utbedring av brannanlegg og oppdatering/utbedring branninstruks ble gjort. Blant annet virket ikke flere røykvarslere, noe som er tilfellet nå.
- Utdeling av branninstruks til beboere.
- Utdeling av batterier til røykvarslere.
- Det har blitt foretatt en HMS egenkontroll med assistanse av Bosørs HMS ansvarlig.
- Utført en revisjon av HMS system i samråd med Bosør sin HMS ansvarlig ble gjort.

Annen aktivitet

- Det ble gjort endel etterarbeider i forbindelse med installasjonen av bredbånd. Slik som å purre på at OneCo skal rydde etter seg
- Tenning av julelys med servering av gløgg og kaker i forbindelse med jul.
- Brøytepinner ble satt opp på området for å forebygge skader ved brøyting.

- Det ble laget og satt opp skilt på parkeringsplass om parkering forbudt i forbindelse med brøyting.
- Organisering av brøytingen slik at det blir strødd og snøen blir fjernet utenfor søppelbodene, samt ned mellom blokkene og parkeringsplassene.
- Det har blitt undersøkt om det er mulig å ha stikkontakter på søppelbodene.

Tiltak som styret gjorde for å bedre økonomien.

- Ved å hente inn flere tilbud, har vi fått bedre priser og flere løsninger. Malingen av stålbjelkene ble på den måten 80 tusen billigere (50 prosent prisreduksjon), mens alle trærne ved blokk 18- 24 felte Glitre nett for oss uten at vi betalte en krone.
- Noe arbeid gjøres utelukkende frivillig, mens annen jobb skjer med en timelønn på 200 kroner. Begge deler er løsninger som er langt billigere enn å hente inn eksterne selskaper til å løse oppgavene. Har ikke noe estimat på hva vi har spart, men eksterne selskaper koster i prisområdet 700 til 1200 i timen. Mesteparten av malearbeidet og vedlikeholdsarbeidet denne sommeren ble gjort på den måten. Hull i asfalten ble fylt, vaktmersterrundene, rydding på fellesområdene, HMS oppgavene, arbeid utført av beboere på området, oppsetting av brøytepinner og alle andre oppgaver styret eller andre i borettslaget gjør «frivillig» sparer oss for utgifter.
- Renta ble forhandlet ned fra 5,1 til 5,05 prosent.
- Vi henter inn flere selskaper, slik at vi får forskjellige tilbud med tanke på pris og innhold. Vi har spart minst 100 tusen kroner på det. Det utgjør omtrent 20 prosent av regnskapets vedlikeholdspost.
- Kritisk vurdering av alle tilbudene vi får siden det ligger mye mer salg og andre viktige detaljer i tilbud som ikke bør overses. Samtidig må vi prioritere de oppgavene som er viktigst og de loven tvinger på Borettslaget. I konkrete tall har vi fått inn tilbud på omkring 800 tusen til en million som vi av ulike grunner ikke har slått til på. Vedlikehold er hovedfokus, siden det er en kostnad som går til inntekts ervervelse.
- Det er mange ulike ønsker om hva vi i styret bør gjøre. Det å skifte ut vinduene og fasaden har blitt estimert til omkring 10 millioner. Vi håper å unngå og ta opp mer gjeld de nærmeste årene og utføre vedlikehold med oppsparte midler.
- Det ble innført Norgespris som vil etter all sannsynlighet være den billigste strømløsningen.
- Styret prøver etter beste evne å praktisere konsekvent at borrettslaget betaler for det borrettslaget har ansvaret for, men ikke det som er andelseiernes ansvar. Både for å holde felleskostnadene nede og at alle behandles likt.
- Vedlikehold er vår viktigste prioritet. Det koster penger, men den kostnaden blir større jo lengre vedlikeholdet utsettes. Vi følger rådene i en vedlikeholdsplan utarbeidet av fagpersoner i Arendals boligbyggelag (nå Bosør). I de nærmeste årene håper vi vasking og maling av fasaden kan forlenge livet og utsette behovet for nytt lån. I fremtiden vil gjelden uansett ha minket, samt at inflasjonen vil ha gjort lånets realverdi lavere.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

- Kjelleren mellom inngang 12 og 13 hadde en lekkasje som ble stoppet ved å grave opp og tette vegg. Tretrapp ble revet og gulv malt med Epoxy maling.
- Taket ble sjekket med drone den 24. september og er i god stand.
- Ytterdørene i blokkene har blitt vedlikeholdt. Lakket og justert etter behov.
- Furutrær har blitt hogd ned utenfor blokk 18-24 og litt nedover langs veien som går ned fra blokkene. Hovedhensikten er å fjerne grønsken som skitner til bygningene.
- Torsdag 25. september tok Asbjørn og fylte igjen et dypt hull i asfalten utenfor blokk ved inngangene 18 til 24.
- Stålbjelkene under terrassene har blitt malt med brannmaling.
- Styret kalte inn til et garasjemøte og fikk samlet en liten gruppe som vil jobbe med garasjene og parkeringen. Anita Nordvik organiserer dette.
- Kontainer ble bestilt og den stod der fra 27. oktober til engang i uka etterpå. Verkstedrommet har blitt ryddet.
- Kjellerdøren i blokk 42 som vender mot parkeringsplassen har blitt reparert.

- Kjellervinduer har blitt vedlikeholdt og malt.
- Malerarbeid ble utført på mur og maling på deler av bygningene.
- Søppelbodene ble malt.
- Lysarmatur i kjeller blokk 18- 24 har blitt reparert.
- Det ble byttet og fikset utelamper som går fra uteplassen og ned langs veien fra blokkene.
- Vaktmesterrunder med bytting av lyspærer og tilsyn har blitt uført flere ganger.
- Ukentlig vasking av søppeldunkene.
- Den ene kjellerdøren i blokken 18-24 ble reparert.
- Det ble startet utvendig vedlikehold av bygningene med vask, impregnering og maling.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.04.2026

Resultatrapport klient 1002 Skibberhei Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		5 635 416	5 470 992	5 636 880	5 805 986
Leieinntekt parkering		86 400	86 400	86 400	86 400
Andre driftsinntekter		0	6 000	0	0
Sum inntekter		**5 721 816**	**5 563 392**	**5 723 280**	**5 892 386**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	21 500	20 500	22 000	10 000
Styrehonorar	2	122 000	89 500	105 000	125 000
Forretningsførerhonorar		179 256	184 992	179 250	190 000
Rådgivningstjenester		91 938	10 000	83 125	30 000
Kontingent boligbyggelag		22 800	22 800	22 800	18 000
Vaktmestertjenester		23 760	22 540	38 000	25 000
Lønn	3	72 036	40 842	44 800	67 200
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	27 358	18 378	21 122	27 100
Vedlikehold/serviceavtaler	4	500 581	394 715	370 000	680 000
Tv/internett		417 581	397 807	415 000	440 000
Forsikring		137 342	127 516	138 000	150 000
Kommunale avgifter		911 470	896 436	935 000	920 000
Strøm		59 997	68 240	90 000	60 000
Renhold, fellesareal		112 198	106 298	115 000	120 000
Andre driftsutgifter	5	64 687	76 060	69 777	82 506
Avskrivninger		17 531	17 532	17 531	17 532
Sum driftskostnader		**2 782 034**	**2 494 156**	**2 666 405**	**2 962 338**
Driftsresultat		**2 939 782**	**3 069 236**	**3 056 875**	**2 930 048**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		131 627	143 308	120 000	120 000
Rentekostnad		2 629 746	2 797 948	2 700 000	2 405 048
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-2 498 119**	**-2 654 640**	**-2 580 000**	**-2 285 048**
Årsresultat	**6, 7**	**441 664**	**414 596**	**476 875**	**645 000**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-441 664	-414 596	476 875	645 000
Sum disponering av resultat		**-441 664**	**-414 596**	**476 875**	**645 000**

Balanserapport klient 1002 Skibberhei Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 9	167 250	167 250
Bygninger	8, 9	49 213 109	49 213 109
Garasjer	8, 9	363 973	363 973
Andre fellesanlegg	8, 9	51 132	68 663
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**49 795 464**	**49 812 995**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		68 077	22 147
Andre fordringer		175 223	126 483
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 775 559	2 955 097
Sum omløpsmidler	**6**	**3 018 859**	**3 103 727**
SUM EIENDELER		**52 814 324**	**52 916 723**

Vedtekter

For **Skibberhei Borettslag** org nr **954 363 546**
tilknyttet
Arendal Boligbyggelag
vedtatt på konstituerende generalforsamling den **15. mai 1970**,
sist endret den 19**. mai 2025.**

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Skibberhei Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i **Arendal Kommune** og har forretningskontor i **Arendal Kommune**.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på **kroner 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. Parkering
(1) Borettslagets utendørs parkeringsplasser ligger på fellesareal. Det er styret som administrerer bruken og har ansvar for at borettslaget vedlikeholder disse.

(2) Borettslagets parkeringsplasser i garasje ligger på fellesareal. Den enkelte garasjeplassbruker/eier har enerett til å bruke den del av fellesarealet, som den enkelte garasje ligger på. Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke arealer dette gjelder og hvilke andelseiere som har slik enerett. 3) Til eneretten til bruk

av fellesareal følger ansvar for å vedlikehold. Garasjeplassbruker/eier har ansvar for vedlikehold av garasjene. Dette gjelder både innvendig og utvendig vedlikehold. Styret kan administrere kostnader til vedlikeholdet. Ansvaret kan delegeres til eget garasjelag.

6 Vedlikehold

6-1Andelseiernes 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 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 og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

(5) 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.

6-2 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 **vedlikehold og utskifting av leilighetens varmtvannsberedere,** utskifting vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

NYTT PUNKT
6-3 Spesielt om verandaer mv.

(1) Borettslagets verandaer er innglasset. Glassveggen på verandaen defineres ikke som byggets yttervegg, men er medregnet i borettslagets eiendom. Selvforskyldte skader på glassvegg dekkes av andelseier.
(2) Veggen mellom stue og innglasset veranda er definert so yttervegg. Følgelig er det borettslaget som har ansvar for denne. Om andelseier ønsker å bygge om vegg mellom veranda og stue er dette mulig, men ombyggingen må være av en type og utforming som borettslagets styre og offentlige myndigheter godkjenner. Videre må andelseier selv være ansvarlig for eventuelle skader og vedlikehold som måtte oppstå som følge av ombyggingen.
(3) Solavskjerming skal være av en type og utforming som styret i borettslaget godkjenner.

7 Pålegg om salg og fravikelse

7-1 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.

7-2 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.

7-3 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.

8 Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 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.

8-2 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 besluttes gjennomført.

9 Styret og dets vedtak

9-1Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en **styreleder og 2- 4 andre medlemmer med like mange 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.

9-2 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.

9-3 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.

9-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 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.

10-3 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).

10-4Saker 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

10-5 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.

10-6 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.

10-7 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.

11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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.

11-2 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.

11-3 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.

12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 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

12-2 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
Skibberhei borettslag - Hisøy

1. **Ro, orden**
   Det skal være ro i leilighetene mellom 23.00 til klokka 06.00 på morgenen. Med ro menes et lavt støynivå. Hvis det skjer en støyende aktivitet etter klokken 23.00, må naboene varsles. Bråk i ganger og fellesrom må unngås.

2. **Radio og tv**
   Radio, tv, stereoanlegg, spillkonsoll o.l dempes slik at naboene ikke sjeneres. Spesielt må en være varsom med radio og annet på verandaen om sommeren.

3. **Bruk av verktøy**
   Bruk av drill, slipemaskin, hammer eller annet verktøy som kan sjenere naboene må ikke forekomme etter kl. 22:00 på hverdager, ikke på søndager og helligdager. Det samme gjelder også ved oppussing og vedlikehold av leiligheten som medfører støy. Informer naboene dine om dette dersom arbeidet vil pågå over lengre tid.

4. **Bruk av vaskemaskin og oppvaskmaskin**
   Vaskemaskin, oppvaskmaskin og lignende må ikke benyttes etter kl. 22:00.
   Leiligheten må ikke forlates når maskinene er i bruk grunnet faren for lekkasje. Det er **ikke** sluk i gulv på kjøkken og vaskerom.

5. **Toalett**
   Ting, så som kluter, bleier, matrester og lignende som kan tette rørene må ikke kastes i toalettet. Det er KUN toalettpapir som skal kastes i toalettet.

6. **Renhold**
   Banking og risting av tepper, matter, klær og lignende må ikke foretas fra verandaen eller fra vindu.

7. **Låse dører**
   Ytterdør holdes låst hele døgnet. Når besøkende forlater bygningene må vedkommende beboer sørge for at ytterdøren blir forsvarlig låst.

8. **Fellesarealer**
   Vask av trapper og fellesarealer gjøres av innleid firma. Men vi har alle en plikt til å påse at det til enhver tid er ryddig og ordentlig på borettslagets eiendom, både inne og ute.
   Fellesarealer i trappeoppgang og i gangen inn til bodene, skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne, bl.a. sko og yttertøy skal IKKE plasseres på utsiden av døren inn til leiligheten. Det samme gjelder også for søppel og ting som skal kastes.
   Vi har et kollektivt ansvar for snørydding og feiing på utsiden av hver oppgang.

9. **Sykler** m.m.
   Sykler, sparkstøttinger, barnevogner og lignende må ikke settes i hovedinngangen, de må plasseres i fellesrommet i underetasjen. Fellesrommet skal være låst. Det må ikke oppbevares motorkjøretøyer i kjeller, dette iflg. Brannloven.

10. **Vindu i kjeller.**
    I vinterhalvåret må kjellervinduer, inngangsdørene til kjeller og ventilene i kjellerbodene være lukket. Andelseier må melde fra til borettslagets leder straks, dersom man oppdager knust kjellervindu.

11. **Avfallsortering.**
    Beboerne må være nøye med avfallssortering, og avfallet må anbringes i de dertil merkede dunker som er plassert i søppelbodene.
    Tømmedag er hver ONSDAG. Det må ikke legges søppel i avfallsdunkene før disse er vasket og satt på plass inne i søppelbodene, det vil skje seinest kl. 20:00 denne dagen.
    NB! Blokk 40 har sin søppelbod mellom blokkene 40 og 42.
    Blokk 42 har sin søppelbod like ved oppgang 42 D.
    Det anmodes om at man bruker søppelboden som hører til blokken man bor i, ellers flommer det over av søppel i den søppelboden som blir mest brukt.
    Kasting av klær, dyner og puter og andre gjenstander må oppbevares i beboernes private boder og kan kastes i container som blir satt ut 2 ganger pr. år

12. **Dyrehold**
    Det er ikke tillatt med dyrehold i borettslaget. Styret kan etter særskilt og skriftlig søknad gi dispensasjon.

13. **Bilparkering**
    Bilparkering på utsiden av blokkene eller langs veien opp er IKKE tillatt.
    Det er kun tillatt å parkere på utsiden av blokkene for av og påstigning/avlessing.
    Viser til skilting ved oppkjørselen til borettslaget. Andelseierne må påse at besøkende overholder parkeringsreglene.

14. **Verandaene**
    Vinduene på verandaene må være lukket ved lengre fravær. Dette for å forhindre vannansamling med derpå følgende vannskader.
    Kun elektriske griller er tillatt brukt på verandaene. Bruk av trekullgrill og gassgrill er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å bruke gassfyrte terrassevarmere.

15. **Mating av fugler og dyr**
    Det må ikke forekomme at man mater fuglene fra verandaene. Eks. kaster brødbiter el. l. mat ned på bakken. Det medfører at vi får bl.a. rotteplager

Vedtatt på generalforsamling 19.05.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skibberhei Borettslag tirsdag 05.05.2026 kl. 18:00 - Hisøy Menighetshus, Kolbjørnsvik.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Linda Finsrud.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Linda Finsrud.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Anita Nordvik.

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
Antall andeler tilstede: 22

Antall fullmakter: 4

Totalt: 26

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 Garasjeeierne ber om å låne 200 000 kroner av Skibberhei Borettslaget

Det er behov for oppgradering /vedlikehold av garasjene 30 stk. (de to lange rekkene 15X2)

I 2025 fikk ble det anbefalt å bytte porter og utvide åpningen for å kunne montere inn nye porter.

Garasjeeierne har ikke spart opp nok penger til å bytte portene, men ved å låne 200 000 kroner kan det finansieres. Det kan gjøres ved garasjeeierne låner ca kr. 200.000,- med en nedbetalingstid på ca 2 år fra borettslaget.

Dette har blitt undersøkt med regnskapsansvarlig i Bosør og det er en løsning som vedkommende går god for. Borettslaget vil bli kompensert med renter slik at borettslaget ikke taper på denne avtalen.

Det generalforsamlingen skal ta stilling til er om borettslaget skal godkjenne et eventuelt lån, ikke om garasjedørene skal bygges. Det må garasjeeierne selv ta stilling på et separat møte.

Dersom det blir låneopptak, vil garasjeleien måtte økes med ca. kr. 300,- per måned i 2 år.

Vedtak:
Styret innstiller på at at generalforsamlingen godkjenner et lån fra borettslaget til garasjeeierne.

Vedtatt mot 1 stemme.

5. Saker fra eierne

5.1 Tilgang til elbillading

Viser til min epost til styret medio august 2025 med tilbud fra Ladell på etablering av ladepunkter for elbil.

Det er flere beboere med elbil i borettslaget, og det er nok flere som har interesse for dette. I tillegg vil det kunne generere passiv inntektskilde ved gjestelading.

Vedtak:
Forslag til vedtak: Vurdere tilbudet og innhente eventuelt tilbud fra andre leverandører på elbillading.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at generalforsamlingen vedtar denne saken med følgende tilføyelse:

"Samtidig rådføre seg med aktører slik som elbilforeningen for å sikre en best mulig løsning."

Styrets innstilling ble vedtatt mot 1 stemme.

Det ble snakket om at det første som må gjøres er og sjekke ut strøm kapasitet og infrastruktur før leverandører kan kontaktes.

5.2 Forslag til endring i ordensreglene: Tillatelse til dyrehold i borettslaget

Jeg ønsker endring i vedtaket 12. Dyrehold på følgende:

1. Bakgrunn

- Dagens vedtekter har et generelt forbud mot dyrehold. Beboere ønsker mulighet til å ha kjæledyr som gir selskap, trygghet og livskvalitet (samtidig er det viktig å ivareta hensynet til trygghet, ro og trivsel for alle beboere).

2. Mål med forslaget

Å åpne for ansvarlig dyrehold som ikke går på bekostning av naboenes trygghet eller trivsel.

Å skape klare rammer som forebyger konflikter og sikrer likebehandlingGjøre borettslaget til et tivelig sted som lokker inn nye beboere.

Vedtak:

Styrets innstilling: Styret innstiller på å beholde regelverket slik det er i dag. Nåværende ordensregel i henhold til dyrehold:

12 Dyrehold:

Det er ikke tillatt med dyrehold i borettslaget. Styret kan etter særskilt og skriftlig søknad gi dispensasjon.

Styrets innstilling ble vedtatt mot fire stemmer.

5.3 Parkering

Parkeringens plassene skal males slik at det blir tydelig hvor bilene skal stå.

Beboere skal informeres om at det ikke er lov å parkere utenfor blokkene om nettene.

Vedtak:

Styrets innstilling: Styret anser dette for å være en styresak og ikke en sak for generalforsamlingen.

Styrets innstilling ble tatt til orientering.

6. Styrehonorar

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 113.500,-

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Hilde Blakstad Jensen ble valgt til styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg: Styremedlem, Gerrick Lamar Robinson for 2 år. Det må også velges to nye styremedlemmer for 1 år (for Hilde Blakstad Jensen som er valgt som ny styreleder og for Asbjørn Nilsen som har solgt).

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt: Gerrick Lamar Robinsom ble valgt for 2 år, mens Tore Kristian Oland og Kristin Roselyn Lassesen ble valgt for 1 år hver.

Irene Pihlmann Lyshaug er ikke på valg og har 1 år igjen av sin periode.

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble valgt for 1 år: Erik Lassesen, Anita Nordvik og Kenneth Eivind Nystad.

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Vedtak:

Til valgkomité ble valgt: Styret.

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Vedtak:

Hilde Blakstad Jensen ble valgt som delegat til Bosør sin generalforsamling 3. juni 2026

Protokoll for Skibberhei Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Linda Finsrud (sign.)	08.05.2026
Sekretær	Linda Finsrud (sign.)	08.05.2026
Protokollvitne	Anita Nordvik (sign.)	08.05.2026

5/549.

HISØY BYGNINGSRÅD.
4816 Kolbjørnsvik.

F E R D I G A T T E S T.

Bygningens art.....Boligbygg, blokk A og B.....

Byggeplassens adresse.....Skibberhei, Hisøy.....

Byggherre.....Arendal Boligbyggelag.....

Byggemelder.....Arb. & Ing. Duus.....

Ansvarshavende.....Byggm. O. Hærdal.....

Ved kontroll i bygget den.....13.7.1971.....ble det ikke påvist feil eller mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført etter de godkjente planer og gjeldende forskrifter (jfr. dog eventuelle merknader nedenfor).

Bygningen, eller deler av den, må ikke uten bygningsrådets tillatelse tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt.

Merknader: Evt. pålegg fra fjærmesteren vedr. fyringsanlegget må etterkommes.

Hisøy, den.....13.7.1971.....

.....

.....

5/5749.

HISØY BYGNINGSRÅD.
4816 Kolbjørnsvik.

F E R D I G A T T E S T.

Bygningens art.....Boligbygg., blokk C
Byggeplassens adresse.....Skibberhei, Hisøy.
Byggherre.....Arendal Boligbyggelag
Byggemelder.....Ark. C.H. Buus
Ansvarshavende.....Byggm. O. Hærdal

Ved kontroll i bygget den.....4.11.'71.....ble det ikke påvist feil eller mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført etter de godkjente planer og gjeldende forskrifter (jfr. dog eventuelle merknader nedenfor).

Bygningen,eller deler av den, må ikke uten bygningsrådets tillatelse tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt.

Merknader: Evt. pålegg fra feiermesteren vedr. fyringsanlegg må etterkommes.

Hisøy, den.....5.11.1971.....

.....

.....

HISØY BYGNINGSRÅD.
4816 Kolbjørnsvik.

F E R D I G A T T E S T.

Bygningens art.....Boligbygg., blokk D.....
Byggeplassens adresse.....Skibberhei 42, Hisøy.....
Byggherre.....Arendal Boligbyggelag.....
Byggemelder.....Ark. C.H. Buus.....
Ansvarshavende.....Byggm. O. Hærdal.....

Ved kontroll i bygget den.....17.2.1972.....ble det ikke påvist feil eller mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført etter de godkjente planer og gjeldende forskrifter (jfr. dog eventuelle merknader nedenfor).

Bygningen, eller deler av den, må ikke uten bygningsrådets tillatelse tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt.

Merknader: Evt. pålegg fra feiermesteren vedr. fyringsanlegg må etterkommes.

Hisøy, den.....18.2.1972.....

.....Chr. E. Selvaag.....

.....

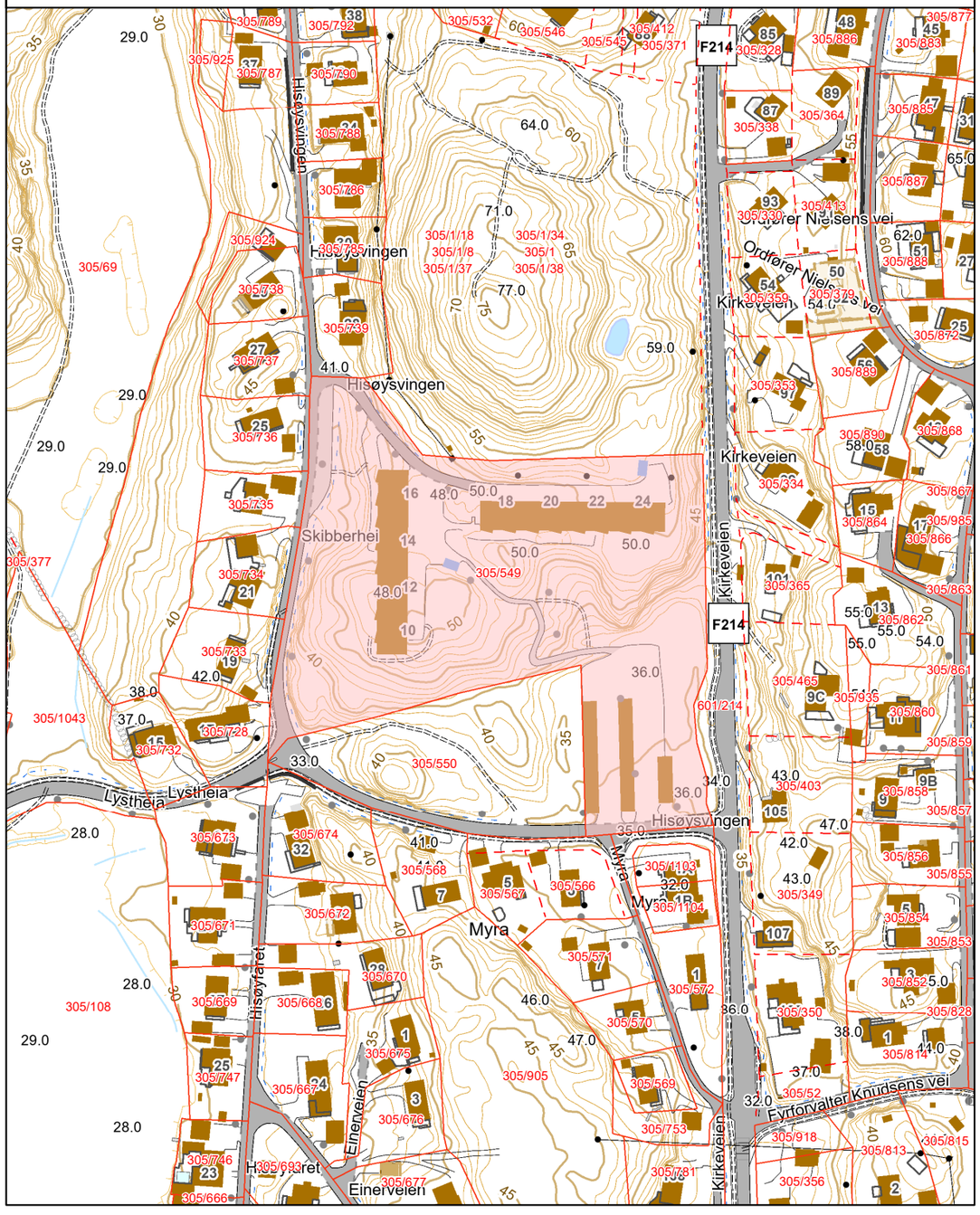
Grunnkart

Adresse: Hisøysvingen 18, 4817 HIS
Gnr/Bnr: 305/549/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:2,000
Areal: 19059 m□
Dato: 2021-09-30

N



ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	305	Bnr.:	549	Fnr.:		Seksj. nr.:	58
Adresse:	Hisøysvingen 24					Dato:	23.10.2025 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1910r7/ 1910r7e1	Hisøy hageby – vestre del, endring ***Reguleringsplanen er uten bestemmelser.***	14.02.1968/ 13.03.1975

Formål:
Boligbebyggelse *Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

Planer under arbeid:	**x**	NEI		JA

Merknader:

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

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.
https://www.arendal.kommune.no/

Utsnitt av **KOMMUNEPLANEN 2023-2033**	N

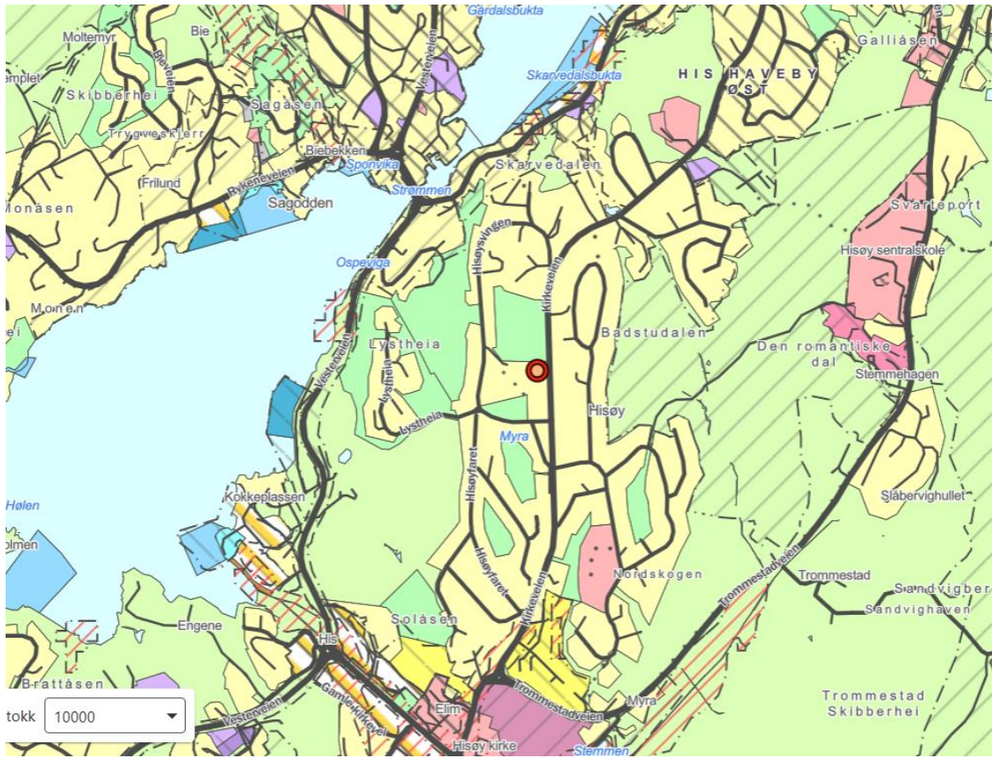


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

Utsnitt av **REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA** *Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*	N

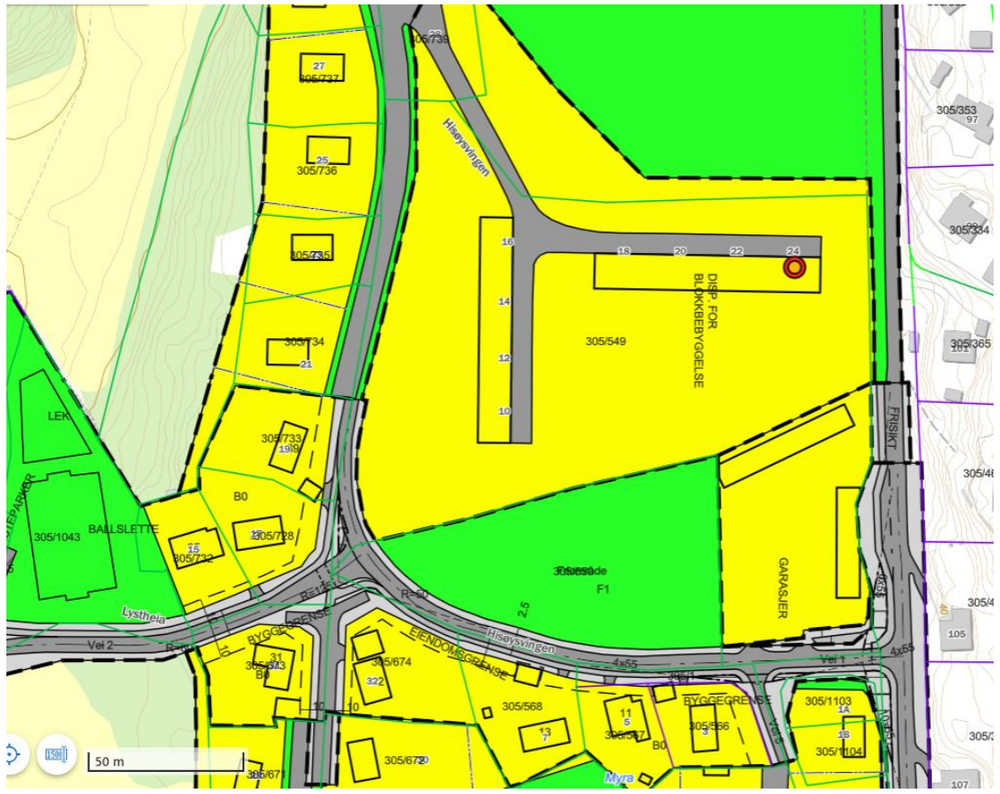
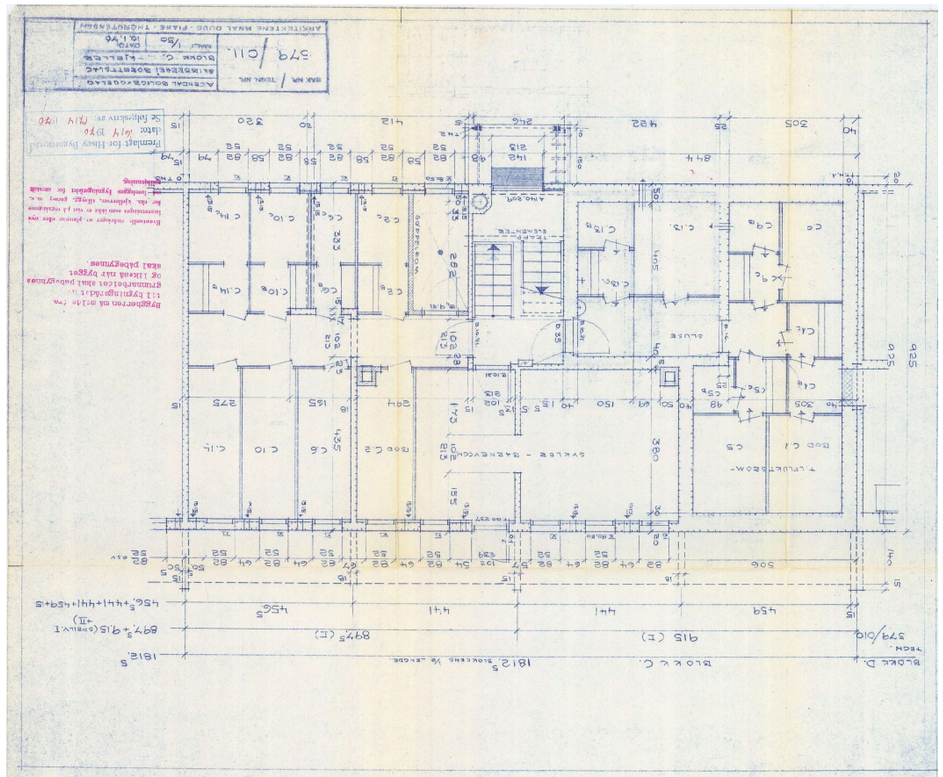
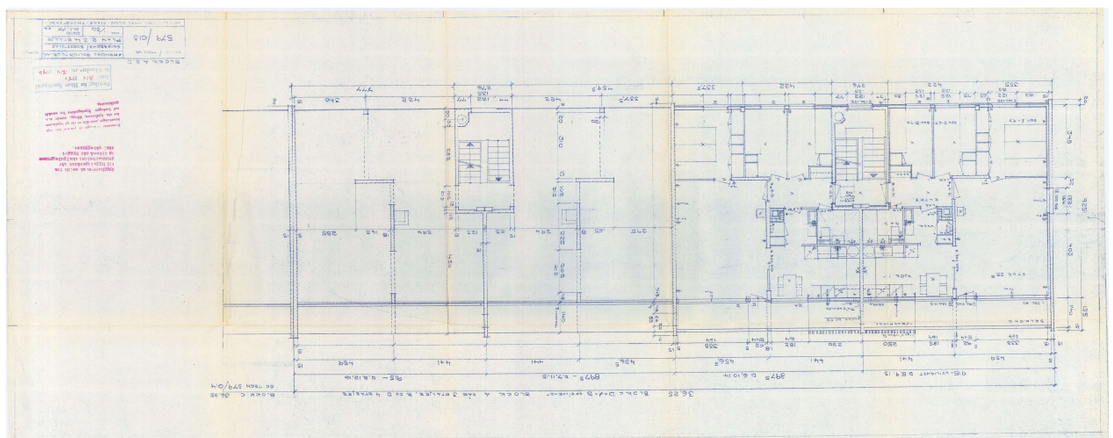
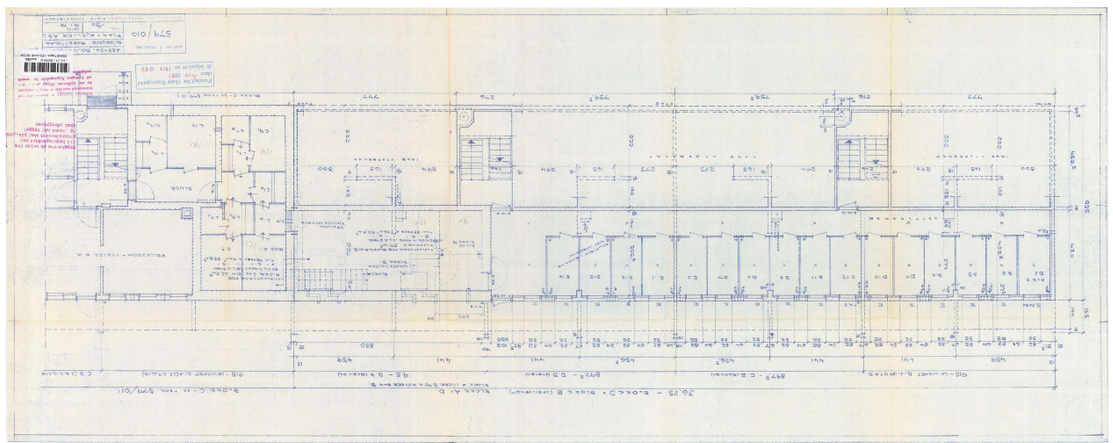
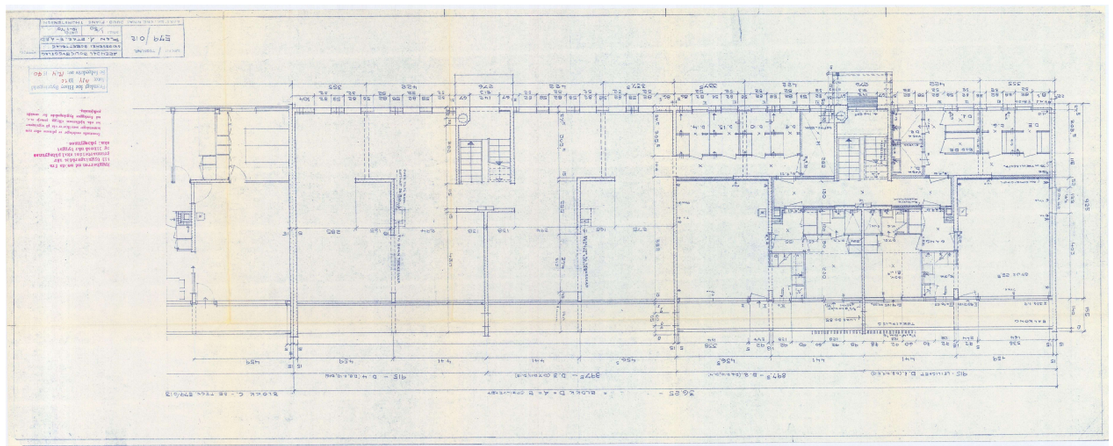


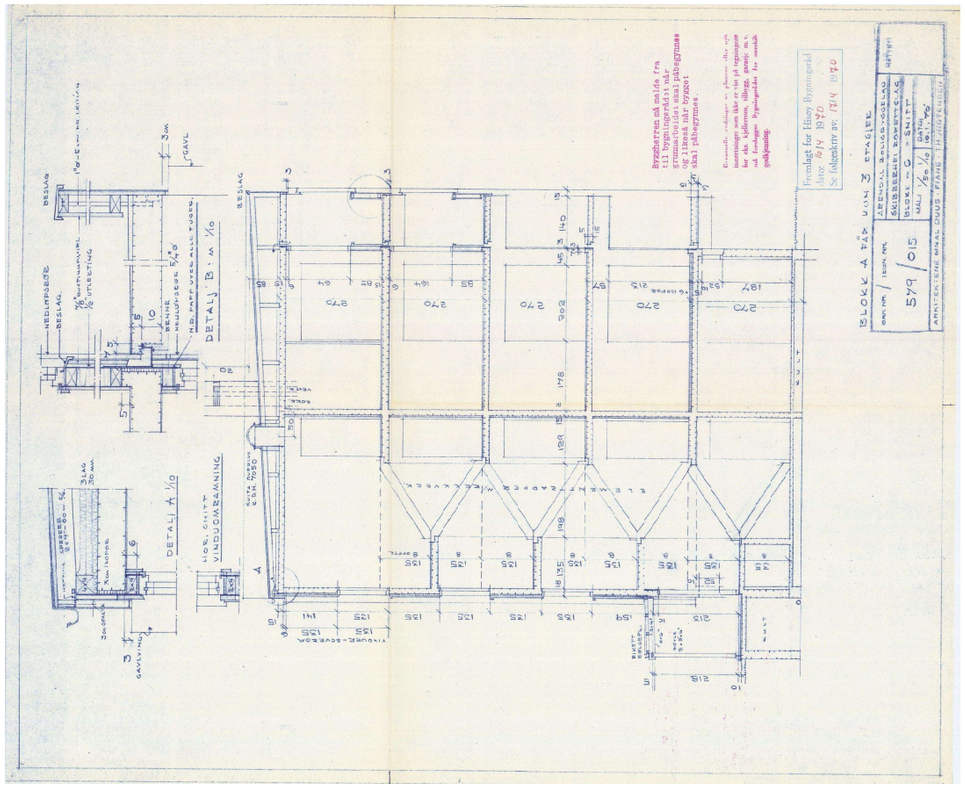
Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

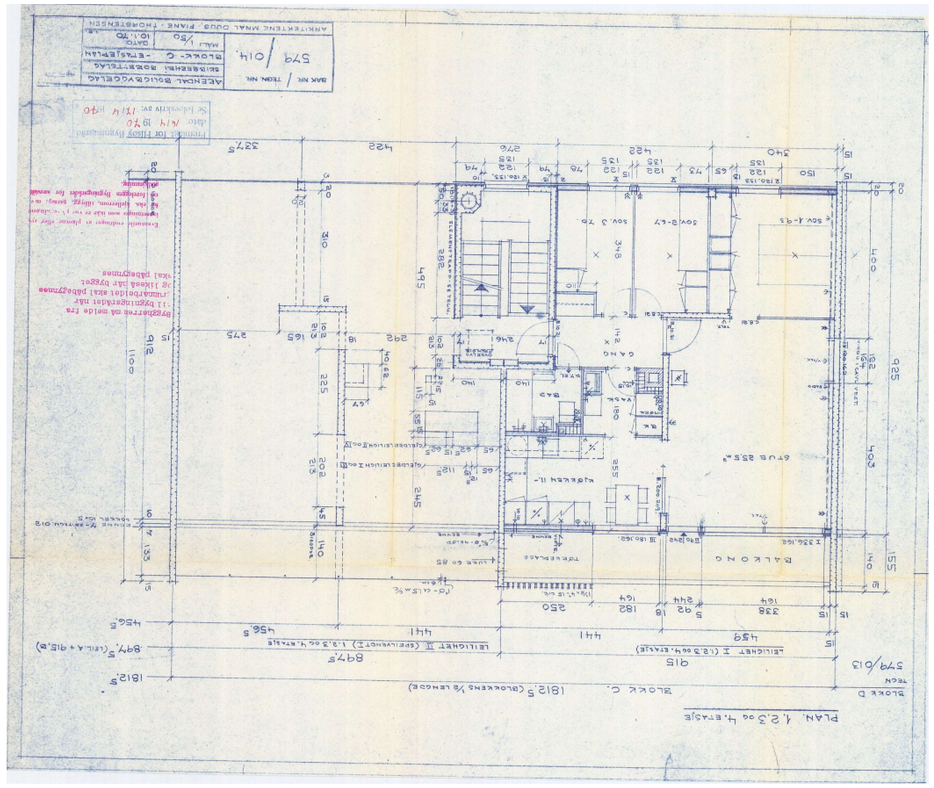


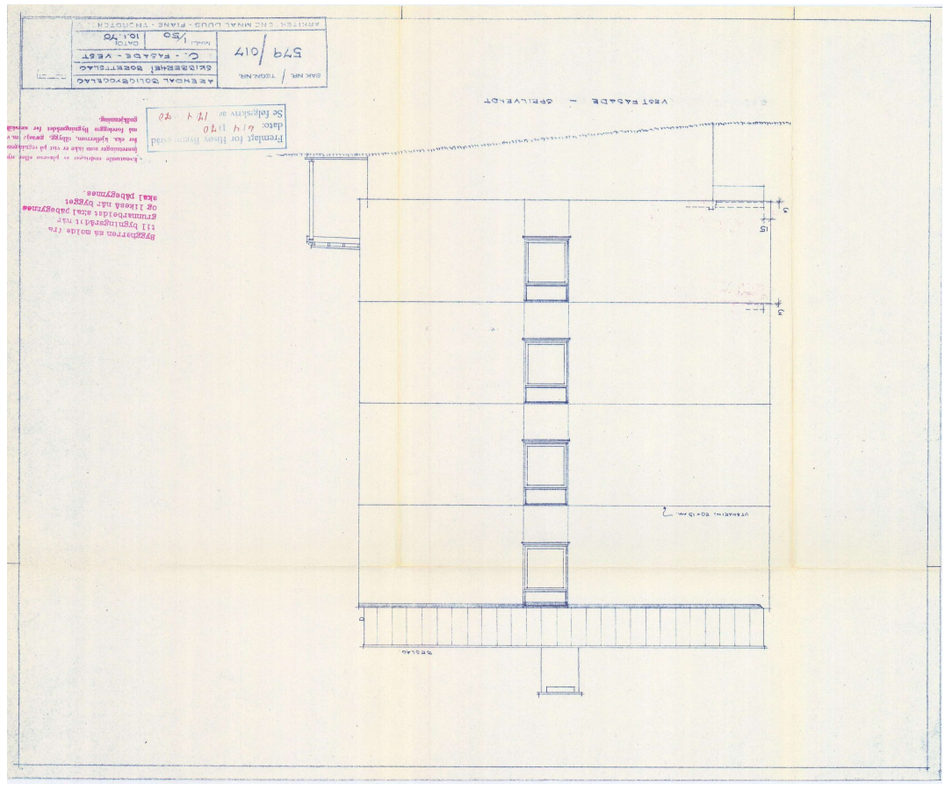


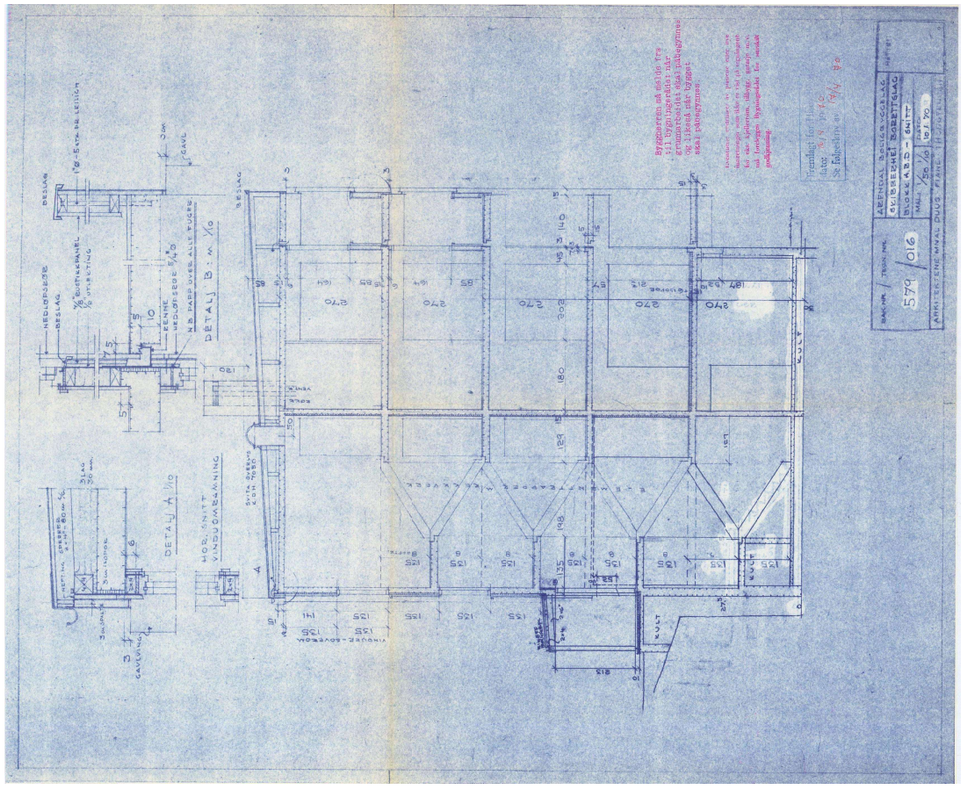


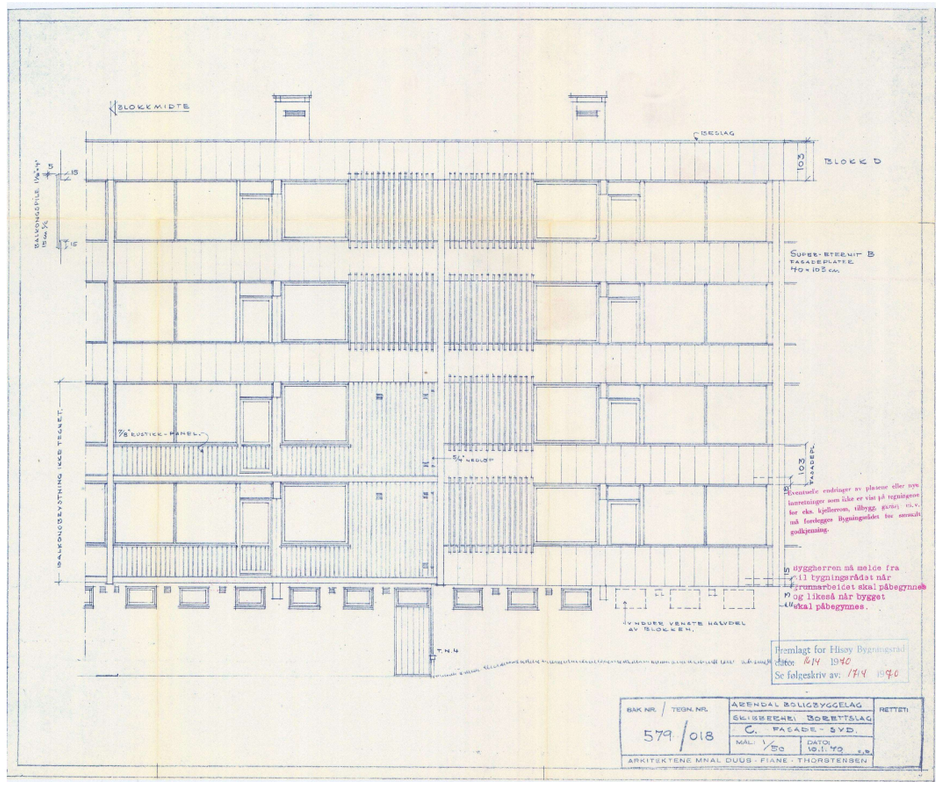


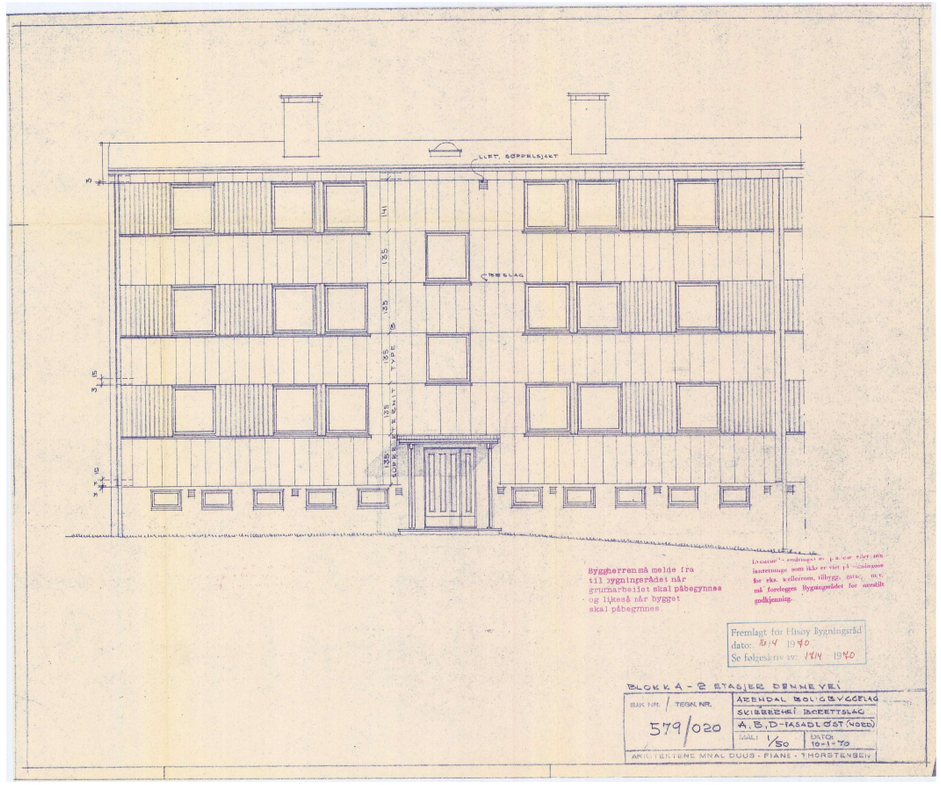

BLOKE A FØR DUNN ETAGER
ARENDAL BOLIGBYGGELAG
SKIBSBREDAL BOSETTELAG
BLOKK A-D = 6 ENHETER
MÅLT 1/50 1/10
DATO 10.70
TEGN. NR. 579/05
ARKITEKTENE MAAL DUUS - PLANE - THORSTENSEN
Byggetillatelse av 14/4 1970
Se fakturering av 14/4 1970
DETALJ B : M 1/10
DETALJ A 1/10
VINDUSOMRAMNING
ELEMENTTRAPPER MED KVERVER
DALKONG
BLOKK C.
BLOKK D

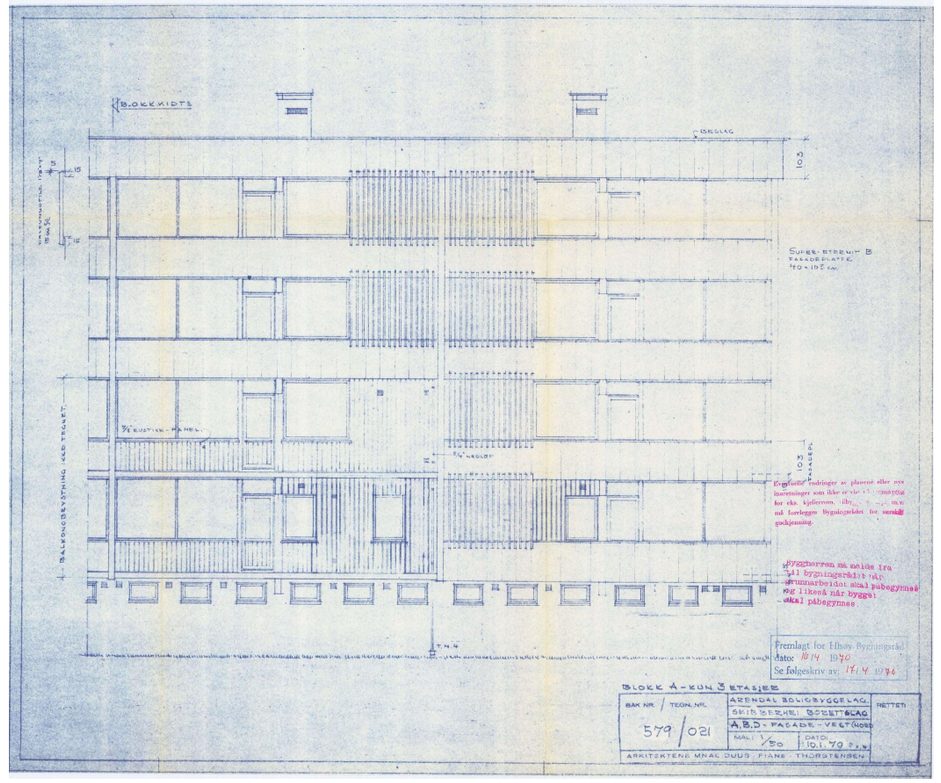

ARKITEKTENE MAAL DUUS - PLANE - THORSTENSEN
AKSL NR / TEGN. NR 579/01A
AERENDAL BOLIGBYGGELAG
SKIBSBREDAL BOSETTELAG
BLOKK C - ETASJEPLAN
MÅLT 1/50
DATO 10.70
Fremlagt for Arendal Byggningsråd
dato 14/4 1970
Se fakturering av 14/4 1970
PLAN: 1.2.3.og 4.ETASJE
BLOKK C. 1812,5 (BLOKKENS YTRE LENGDE)
BLOKK D
579/03

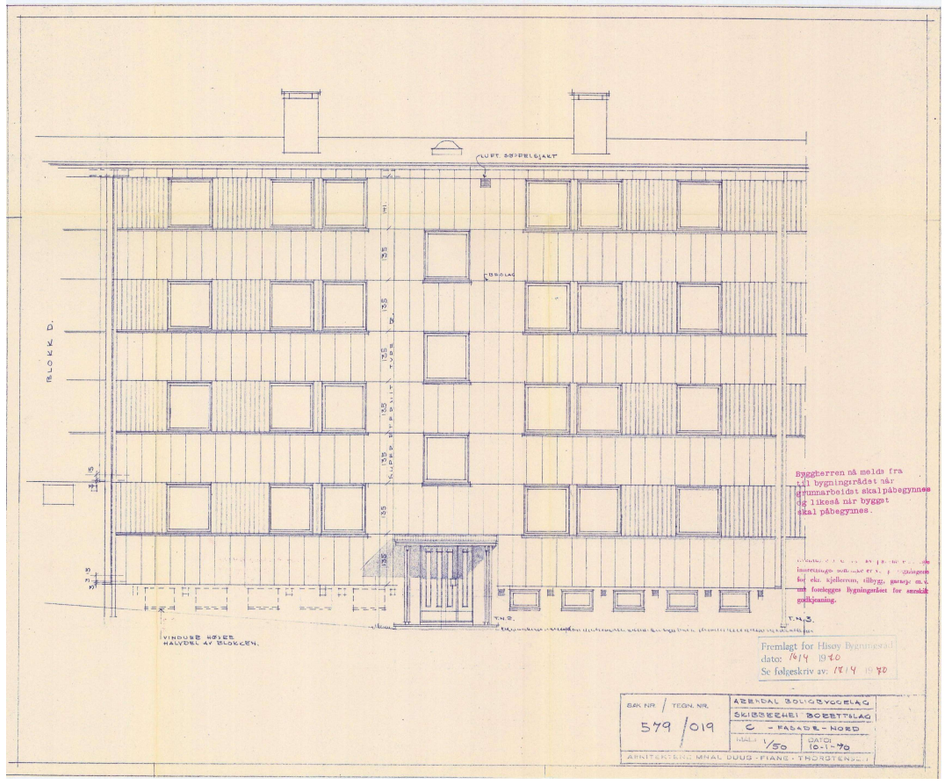

ARKITEKTENE MAAL DUUS - PLANE - THORSTENSEN
AKSL NR / TEGN. NR 579/017
AERENDAL BOLIGBYGGELAG
SKIBSBREDAL BOSETTELAG
C. - FASADE - VEST
MÅLT 1/50
DATO 10.70
Fremlagt for Arendal Byggningsråd
dato 14/4 1970
Se fakturering av 14/4 1970
VEST FASADE - OPPLYVENDT

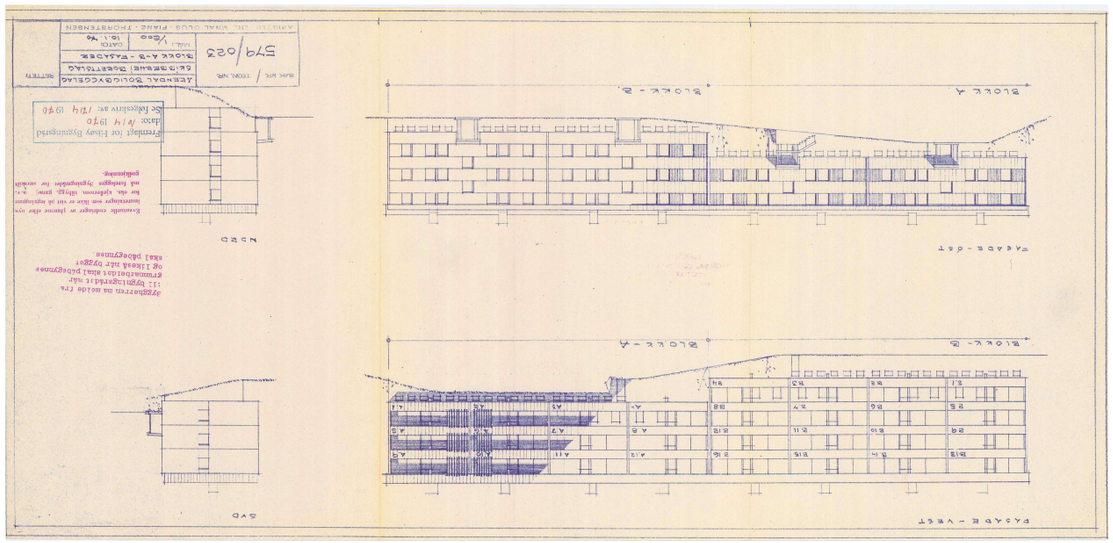

ARKITEKTENE MAAL DUUS - PLANE - THORSTENSEN
AKSL NR / TEGN. NR 579/016
AERENDAL BOLIGBYGGELAG
SKIBSBREDAL BOSETTELAG
BLOKK A-B-D - SNITT
MÅLT 1/50 1/10
DATO 10.70
DETALJ B : M 1/10
DETALJ A 1/10
VINDUSOMRAMNING
DALKONG

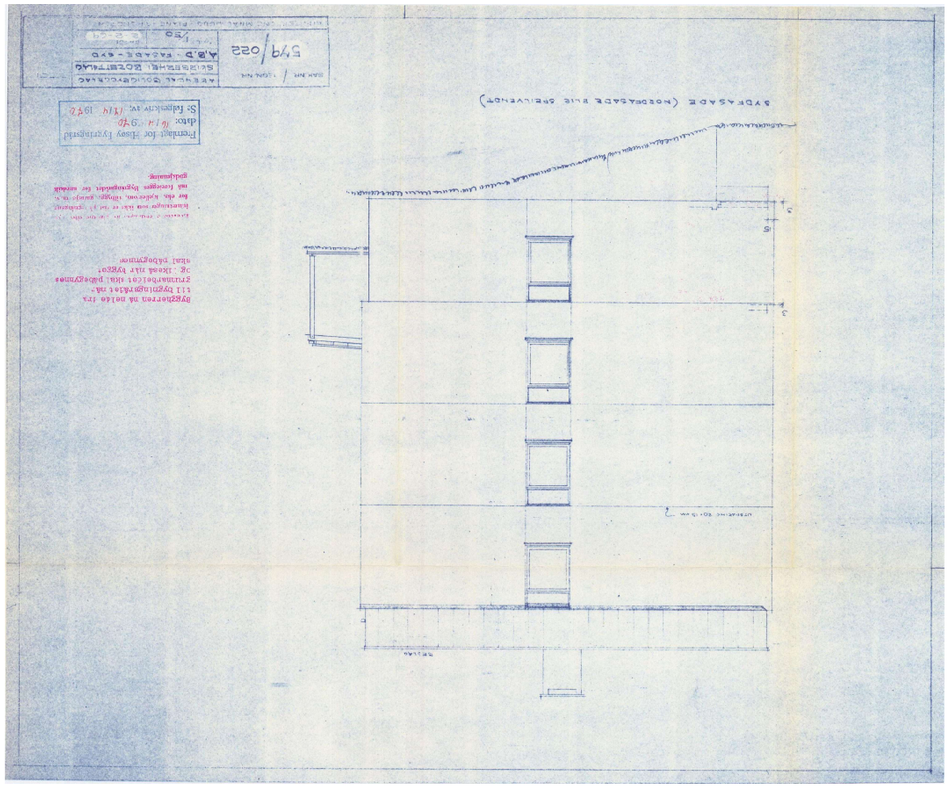

BLOKKMIDTE
LØSLAG
BLOKK D
SUPER-ETERNIT B
FASADEPLATE
TEGLSTEIN-PANEL
VINDUER HØYRE HALVDEL AV BLOKKEN.
Byggherren må melde fra til bygningsrådet når grunnarbeidet skal påbegynnes og likeså når bygget skal påbegynnes.
Fremlagt for Hisøy Bygningsråd dato: 8/4 1970 Se følgeskriv av: 7/4 1970
BAK NR. / TEGN. NR. 579/018
ARENDAL BOLIGBYGGELAG
SKIBBEKEHEI BOSETTELAG
C. FASADE - SYD.
MÅL: 1/50
DATO: 10-11-70
ARKITEKTENE MNAL DUUS - FIANE - THORSTENSEN


LUFT SØPPELSJAKT
LØSLAG
SUPER-ETERNIT B
FASADEPLATE
TEGLSTEIN-PANEL
Byggherren må melde fra til bygningsrådet når grunnarbeidet skal påbegynnes og likeså når bygget skal påbegynnes.
Fremlagt for Hisøy Bygningsråd dato: 8/4 1970 Se følgeskriv av: 7/4 1970
BLOKK A - 2 ETASJER DENNEVEI
BAK NR. / TEGN. NR. 579/020
ARENDAL BOLIGBYGGELAG
SKIBBEKEHEI BOSETTELAG
A, B, D - FASADE - VEST (NORD)
MÅL: 1/50
DATO: 10-11-70
ARKITEKTENE MNAL DUUS - FIANE - THORSTENSEN


BLOKKMIDTE
LØSLAG
SUPER-ETERNIT B
FASADEPLATE
TEGLSTEIN-PANEL
Byggherren må melde fra til bygningsrådet når grunnarbeidet skal påbegynnes og likeså når bygget skal påbegynnes.
Fremlagt for Hisøy Bygningsråd dato: 8/4 1970 Se følgeskriv av: 7/4 1970
BLOKK A - KUN 3 ETASJER
BAK NR. / TEGN. NR. 579/021
ARENDAL BOLIGBYGGELAG
SKIBBEKEHEI BOSETTELAG
A, B, D - FASADE - VEST (NORD)
MÅL: 1/50
DATO: 10.1.70
ARKITEKTENE MNAL DUUS - FIANE - THORSTENSEN


LUFT SØPPELSJAKT
LØSLAG
BLOKK D
VINDUER HØYRE HALVDEL AV BLOKKEN.
Byggherren må melds fra til bygningsrådet når grunnarbeidet skal påbegynnes og likeså når bygget skal påbegynnes.
Fremlagt for Hisøy Bygningsråd dato: 8/4 1970 Se følgeskriv av: 7/4 1970
BAK NR. / TEGN. NR. 579/019
ARENDAL BOLIGBYGGELAG
SKIBBEKEHEI BOSETTELAG
C - FASADE - NORD
MÅL: 1/50
DATO: 10-11-70
ARKITEKTENE MNAL DUUS - FIANE - THORSTENSEN





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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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 Menighetssenter i Froland.

Adresse: **Ovelansdsheia 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^3.



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, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse med overtakelsen.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, 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 kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 40260225
Adresse: Hisøysvingen 14, 4817 HIS
Betegnelse: GNR 305, BNR 549, snr 15 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 besiktiget 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: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

Meglerhuset & Partners, Arendal Tlf: 370 02 630

Salgsoppgaven er opprettet 15.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&MEGLERHUSET PARTNERS

partners.no