Vollenetoppen 8, 4842 ARENDAL

Vollene Seniorsenter (+50) - Velholdt og praktisk 2-roms andelsleilighet i 2.etasje.

Eiendomsmegler

Bjørn Gundersen

Mobil 472 01 276
E-post bjorn.gundersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 290 000,-
Fellesgjeld:	Kr 900 000,-
Omkostn.:	Kr 9 562,-
Total ink omk.:	Kr 2 199 562,-
Felleskostn.:	Kr 8 509,-
Selger:	Nancy Røyset
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	2009
BRA-i/BRA Total	57/57 kvm
Tomtstr.:	10179 m²
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 507, bnr. 205
Andelsnr.:	36
Oppdragsnr.:	1409250153

Vollene Seniorsenter (+50) Velholdt og praktisk 2-roms andelsleilighet i 2.etasje.

Vollene seniorsenter er et attraktivt boalternativ for aldersgruppen 50+. Senteret byr på unike tilleggsfasiliteter, som bl.a fellesstue/ selskapslokale med fullt utstyrt kjøkken som kan benyttes av beboerne i fellesskap eller til private selskaper. 2 hotellrom som kan leies av besøkende for en meget gunstig pris. I tillegg er det eget trimrom med ulike treningsapparater og biljardbord, samt bibliotek og verksted til felles benyttelse. Kollettivtilbud med AKT Svipp hvor pensjonister og uføre selv kan bestille transport til ønsket tidspunkt og til ordinær takst.
Leiligheten ligger i 2.etasje med utgang til en privat terrasse. En lettstelt og trivelig leilighet hvor man kan flytte rett inn.

Innhold

Velkommen 2
Plantegning 13
Om eiendommen 16
Tilstandsrapport 27
Egenerklæring 44
Energiattest 47
Nabolagsprofil 131
Forbrukerinformasjon 138
Budskjema 139

Velkommen til Vollenetoppen 8. Vollene seniorsenter brl.

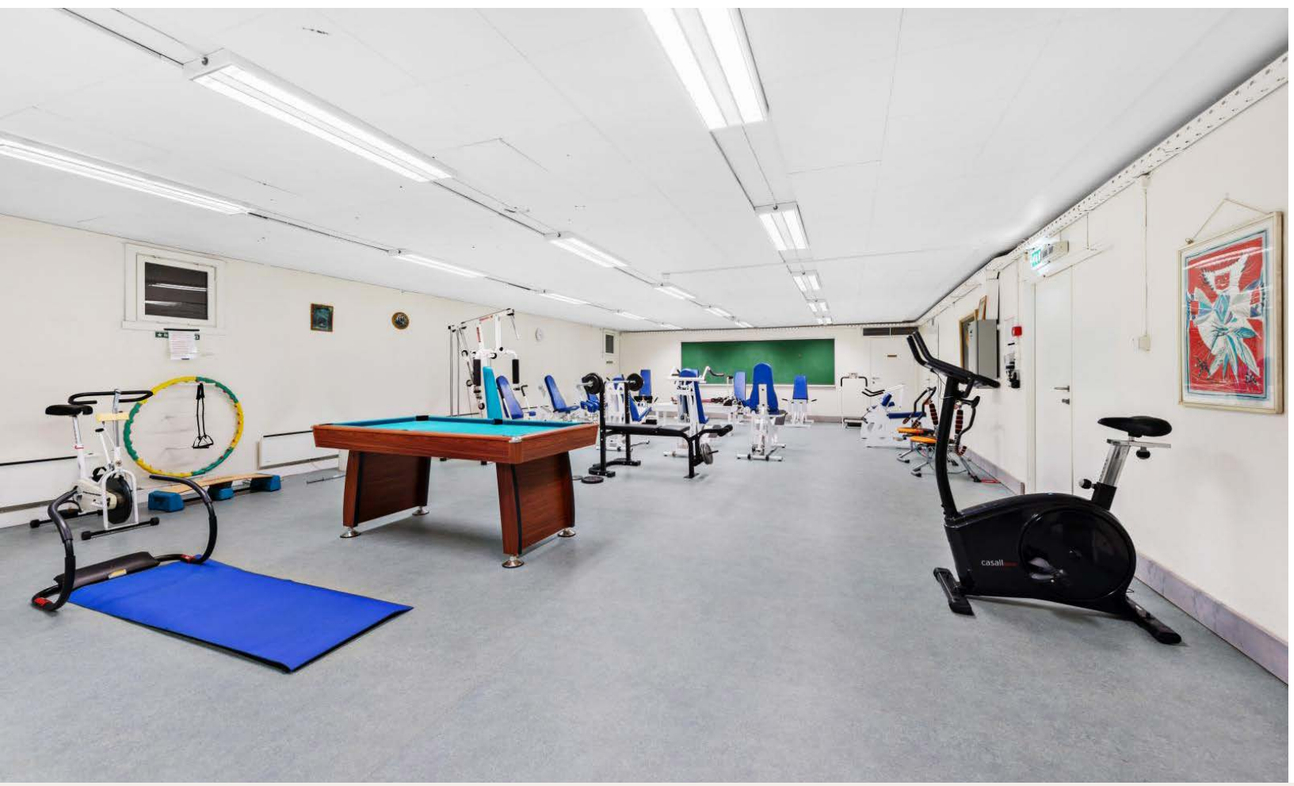
INNHOLD
2.Etasje: Entre med garderobe, bod, stue/kjøkken i åpen løsning, bad/wc/vaskerom, omkledningsrom/garderobe, soverom.
Kjeller: Bod (inngang fra treningsrom).
Fellesrom: Selskapslokale/fellesstue med garderobe og toaletter, treningsrom, bibliotek, verksted/hobbyrom, 2 hotellrom og stor foaje.

Stue og kjøkken i åpen løsning

Entre og bad/wc/vaskerom

Omkledningsrom/garderobe og soverom.

Vollene seniorsenter borettslag



Plantegning

2. etasje

Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. + SOS BARNEBYER

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 57 m²
BRA totalt: 57 m²
TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje
BRA-i: 57 m² Gang, bod, stue, kjøkken, garderobe, soverom, bad.

TBA fordelt på etasje
2. etasje
11 m² Terrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Følgende fellesrom er til benyttelse for beboerne: Selskapslokale/fellesstue med garderobe og toaletter, treningsrom, bibliotek, verksted/hobbyrom, 2 hotellrom og stor foaje hvor beboere kan samles. Oppmerkede parkeringsplasser for beboere og gjester. Fine felles uteplasser.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Bruksareal = 57m2.
P- rom = 56m2 / S- rom = 1m2.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
10179 m²

Tomtebeskrivelse
Tomten er pent opparbeidet med asfaltert adkomstvei og oppmerkede parkeringsplasser, steinbelegning ved hovedinngang, plenarealer, blomsterbed, og hyggelige uteplasser til felles bruk.

Beliggenhet
Vollene seniorsenter er et attraktivt boalternativ for aldersgruppen 50+. Senteret byr på unike tilleggsfasiliteter, som bl.a fellesstue/ selskapslokale med fullt utstyrt kjøkken som kan benyttes av beboerne i fellesskap eller til private selskaper. 2 hotellrom som kan leies av besøkende for en meget gunstig pris. I tillegg er det eget trimrom med ulike treningsapparater og biljardbord, samt bibliotek og verksted til felles benyttelse. Kolletivtilbud med AKT Svipp hvor pensjonister og uføre selv kan bestille transport til ønsket tidspunkt og til ordinær takst.
Leiligheten ligger i 2.etasje med utgang til en privat terrasse. En lettstelt og trivelig leilighet hvor man kan flytte rett inn.
Sentral beliggenhet med kort avstand til dagligvareforretning på Birkenlund (ca 1 km) og flotte turområder med lysløype. Rolig og trygt bomiljø uten gjennomgangstrafikk.
Det er felles hovedinngang med trapp og heis til de øvrige etasjene (fra kjeller til 2.etasje). Denne leiligheten ligger i 2.etasje. Portnertelefon med døråpner mellom leiligheten og hovedinngang.

Adkomst
Følg veien fra Arendal sentrum i retning Blødekjær og gjennom tunnelen. Ta første vei til høyre i rundkjøringen etter tunnel og videre tredje avkjørsel i neste rundkjøring, inn på Jens Gjerløws vei. Kjør forbi Barbu kirke og følg veien forbi Solhaug og avkjørsel til Ingeborgdalen frem til veikryss i bakke ved trafostasjon. Ta til høyre her og følg veien frem til Vollenetoppen seniorsenter på venstre side.
Leiligheten ligger inn hovedinngangen opp i 2 etasje. Velkommen på visning!

Bebyggelsen
Vollene seniorsenter består av 63 andelsleiligheter samt fellesrom. Carporter (denne leiligheten har ikke carport)

Barnehage/Skole/Fritid
Barnehager:
Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5 år), 31 barn, 1.1 km
Nyli barnehage (0-5 år), 44 barn, 1.1 km
Gullfakse barnehage (0-5 år), 57 barn, 1.2 km
Skoler:
Birkenlund skole (1-10 kl.), 406 elever, 23 klasser, 1.1 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.), 185 elever, 15 klasser 2.2 km
Arendal vgs - Mølleheia
Arendal videregående skole, 880 elever, 30 klasser, 2 km

Skolekrets
Birkenlund skole

Offentlig kommunikasjon
Offentlig transport:
Buss: Kolletivtilbud med AKT Svipp hvor pensjonister og uføre selv kan bestille transport til ønsket tidspunkt og til ordinær takst. Rutebuss fra Hutaheiti -Linje N110, 111, 0.3 km
Tog: Arendal stasjon - Linje R50, 1.2 km
Fly: Kristiansand Kjevik ca. 53 min kjøretid

Bygningssakkyndig
Erik Sørensen AS

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 08.09.2025 av Erik Sørensen AS med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Eiendommen selges av verge iht. vergefullmakt med samtykke til salg av fast eiendom fra Statsforvalteren.
Egenerklæringsskjema er ikke fylt ut da vergen ikke har kjennskap til eiendommen.

Innhold
2.Etasje: Entre med garderobe, bod, stue/kjøkken i åpen løsning, bad/wc/vaskerom, omkledningsrom/ garderobe, soverom.
Kjeller: Bod.
Fellesrom: Selskapslokale/fellesstue med garderobe og toaletter, treningsrom, bibliotek, verksted/hobbyrom, 2 hotellrom og stor foaje.

Standard
Innvendige flater: Gulv: Eik parkett, fliser på bad. Vegger: Malte plater, fliser på bad. Himling: Malte plater.
Leiligheten er lys og pen med normalt god standard og godt vedlikehold. I boden finner man styring til boligventilasjonen. I entre, sikringsskap med automatsikringer, inntak for internett, samt portnertelefon. Hyggelig stue/kjøkken med utgang til privat veranda. Åpen kjøkkenløsning med hvit Sigdal kjøkkeninnredning, fliser mellom benk og

overskap, Flexit boligventilasjon og oppvaskmaskin. Kombiskap (kjøl/frys) og komfyr medfølger ikke i handelen. Pent fliselagt bad innredet med hvit baderomsinnredning, speil og belysning, buet dusjhjørne med dører av herdet glass, klosett, opplegg for vaskemaskin og rør i rør enhet med stoppekran. Vaskemaskin medfølger ikke i handelen. Varmekabler i gulv. Garderobe/ omkledningsrom med 2 doble garderobeskap, skyvedører til bad og til soverom. Seng med automatisk heve-/senkefunksjon på soverommet kan medfølge i handelen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Bad: Overflater - Gulv: Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dører, kun fuge. Gulvet er tilnærmet flatt med litt lokalt fall ved sluk, har litt underhøyde ved dør nord.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Konstruksjon/utførelse. Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk. Anbefalt tiltak: Ingen umiddelbare behov for tiltakMembran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger). Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger): Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve brukstiden er nå passert. Årsak / Konsekvens: Årsak: Alder.
Konsekvens: Kan ikke garantere tett membran. Anbefalt tiltak: Eventuelt montere kabinett.

Forhold som har fått TG3:
Ingen TG3 anmerkninger

Takstmanns kommentar til oppsummering av bygningens tilstand:
Leilighet beliggende på en solrik og sentral tomt. Den generelle tilstanden utvendig virker god og her går vedlikehold på sameiet. Innvendig er det vanlig grad av bruksslitasje og her må en være obs på kommentarer til badet.
Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd
Inkludert i fellesutgift

Parkering
Biloppstillingsplasser på fellestomt. Uspesifisert parkering.

Forsikringsselskap
If skadeforsikring

Polisenummer
SP0002048791

Radonmåling
Radonmåling er ikke utført.

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming
Strøm

Energikarakter
C

Energifarge
Rød

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 1 290 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 576 071

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 2 304 282

Formuesverdi sekundær år
2023

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon

ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnad pr. 20.08.2025 kr. 8 509,-. Dekker renter på lån kr. 4 009,- / Fellesutgift kr. 4 500,- (forretningsførsel, revisjon, bygningsforsikring, kommunale avgifter, tv og internett, vedlikehold, strøm på fellesarealer m.m).
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2025 utgjøre ca kr 3 000,00 per måned for denne boligen.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 8509

Felleskostnader etter avdragsfri periode
kr. 11 509

Andel Fellesgjeld
Kr 900 000

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
20.08.2025

Kommentar fellesgjeld
Fellesgjeld er avdragsfri frem til 30.12.2025.

Rentekost. fellesgjeld
Kr 4 009

Andel fellesformue
Kr 20 455

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn
Vollene Seniorsenter Borettslag

Organisasjonsnummer
994787985

Andelsnummer
36

Om borettslaget
Vollene seniorsenter borettslag består av 63 andelsleiligheter, samt fellesrom som selskapslokale/fellesstue med garderobe og toaletter, treningsrom, bibliotek, verksted/hobbyrom, 2 hotellrom med bad/wc (ca. 17 kvm) og stor foaje hvor beboere kan samles.
Arendal Boligbyggelag er forretningsfører for borettslaget.

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenummer: 94957028939, Handelsbanken Norge NUF
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.08.2025: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 101
Saldo per 20.08.2025: 36 580 000
Andel av saldo: 900 000
Første termin: 30.12.2020Neste avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2050)
P.T. lån flytende rente
IN lån, kan innfris ved termindato. Flytende rente, avdragsfritt frem til 30.12.25
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2025
utgjøre ca kr 3 000,00 per måned for denne boligen.

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett og godkjenning fra borettslagets styre skjer i etterkant av salget.

Regnskap/budsjett
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler
Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Dyrehold
Husordensregler § 3 Dyr:
Dyr som er til ulempe for andre (på grunn av vesentlig støy, aggressiv adferd, eller lignende) må ikke holdes i leilighetene. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets fellesareal. Det er beboers ansvar å påse at hunder ikke gjør fra seg i fellesarealene.
Før husdyr/ kjæledyr anskaffes skal søknad om dyrehold sendes til styret. Det er ikke lov å ha dyr inn på hotellrommene av hensyn til allergi.
Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre ville dyr da det lett vil fremskaffe uønskede tilstander av rotter og mus. Dessuten vil det tiltrekke mye kråker, måker og skjærer som legger fra seg større mengder med ekskrementer.

Forretningsfører

Forretningsfører
Arendal Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 507, bruksnummer 205 i Arendal kommune.Andelsnr. 36 i Vollene Seniorsenter Borettslag med orgnr. 994787985

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Dagboknr 702 tgl. 07.11.1941 Best. om vann/kloakkledning.
Dagboknr 779 tgl. 29.11.1941 Best. om vann/kloakkledning m.fl.
Dagboknr 780 tgl. 29.11.1941 Best. om vann/kloakkledning m.fl.
Dagboknr 15 tgl. 07.01.1942 Best. om vann/kloakkledning, rettighetshaver gnr 507 bnr 400.
Dagboknr 2006 tgl. 27.07.1955 Bestemmelse om veg, bestemmelse om vann/kloakkledning.
Dagboknr 8346 tgl. 20.09.1984. Erklæring/avtale; Rett for kommunen å anlegge og vedlikeholde ledninger m.v.
Dagboknr 763204 tgl. 12.10.2009 Elektriske kraftlinjer; rettighetshaver Agder Energi nett, bestemmelse om trafostasjon/kiosk.
Dagboknr 720143 tgl. 10.09.16 Best. om vann/kloakkledning; Rettighetshaver Arendal kommune, bestemmelse om adkomstrett, rett for kommunen å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse.
Rettighet: Dagboknr 900103 tgl. 03.11.1879 Bestemmelse om veg - Rettighetshaver gr. 507, bn. 205.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 26.11.2009.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
26.11.2009.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplan: Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019- 2029. Formål: Kombinert bebyggelse og anleggsformål; bolig/offentlig
Hensynssone 570 kulturmiljø; bevaringsverdig bebyggelse. Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan
Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur i Arealplanstatus).
Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16.
Se kartutsnitt i figur 1.1 i vedlagte Arealplanstatus.
Reguleringsplan: Arealplanid: 2215r11. Plannavn: Vollene, del av. Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg. Vedtatt i kraft: 30.03.2006
Formål: Bolig/offentlig; B/O. Se kartutsnitt i figur 1.2 i vedlagte Arealplanstatus.
Planer under arbeid: Ja - Varslet plan for Sjølyst - Arendal kommune.

Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant
Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren.

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.
Kan overtas snarest etter forkjøpsrett er avklart.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1 290 000 (Prisantydning)
---
900 000 (Andel av fellesgjeld)
---
2 190 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
9 562 (Omkostninger totalt)
17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
2 199 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 207 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 210 262 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 9 562

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler
Bjørn Gundersen
Eiendomsmegler
bjorn.gundersen@aktiv.no
Tlf: 472 01 276

Ansvarlig megler bistås av
Bjørn Gundersen

Eiendomsmegler
bjorn.gundersen@aktiv.no
Tlf: 472 01 276

Oppdragstaker
De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566
Vestre Gate 2, 4836 Arendal

Salgsoppgavedato
09.09.2025

Tilstandsrapport - NS 3600

Vollenetoppen 8

4842 Arendal

Gnr: **507** Bnr: **205** Aksje/Andelsnr: **36**

Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *807258*
Opprettet: *07.09.2025*
Utskrift: *08.09.2025*

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.
- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:
- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Utvendig befaring gjelder kun for denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
4 stk

Drenering
- Drenering og fuktsikring

Bad
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold
- Skredfare
- Flomfare

TG 1
22 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Yttervegg
- Konstruksjon
- Kledning

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng
- Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Bad
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Innvendige trapper
- Innvendige trapper

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
2 stk

Bad
- Overflater - Gulv
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet beliggende på en solrik og sentral tomt.

Den generelle tilstanden utvendig virker god og her går vedlikehold på sameiet.

Innvendig er det vanlig grad av bruksslitasje og her må en være obs på kommentarer til badet.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Nancy Røyset	**Rekvirert dato:**	02.09.2025

Besiktigelse

Til stede:	Takstingeniør Erik Sørensen	**Besiktigelsesdato:**	05.09.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Vollenetoppen 8, 4842 Arendal **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr	Aksje/ Andelsnr
507	205	36

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Nancy Røyset
Borettslaget / sameiets navn: Vollene Seniorsenter Borettslag

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	21.08.2025	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m^2): 10 179,2
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
Ukjent	2009	Renovert.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
2. etasje	57	11
Sum BRA:	57	

Romfordeling

Etasje	Romtype
2. etasje	**BRA-i:** Gang, bod, stue, kjøkken, garderobe, soverom, bad. **TBA:** Terrasse.

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 57m2.
P- rom = 56m2.
S- rom = 1m2.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker — NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Terrengforhold
Terrenget er flatt rundet bygningen.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur
Grunnmur består av betong.

Drenering — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring
Utvendig drenering får ingen innvirkning for selve leiligheten som ligger i 2. etasje.

Yttervegg — NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon
Konstruksjonen består av betong.

TG 1

Kledning
Vegger utvendig er forblendet med teglstein og noe liggende kledning, har vanlig elde mht. alder.

Vinduer og ytterdører — NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdører er i plast med isolerglass, har vanlig elde mht. alder.

Terrasser og plattinger på terreng — NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Terrasse side nord virker ok, ingen tilgang til bjelkelag.

Bad — NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra 2009.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dører, kun fuge. Gulvet er tilnærmet flatt med litt lokalt fall ved sluk, har litt underhøyde ved dør nord.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Konstruksjon/utførelse.

Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

Anbefalt tiltak:
Ingen umiddelbare behov for tiltak.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve brukstiden er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Kan ikke garantere tett membran.

Anbefalt tiltak:
Eventuelt montere kabinett.

TG 1 **Avløp og vannrør**
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1 **Ventilasjon**
Ventil i himlingen.

TG 1 **Sanitærutstyr / armaturer og innredning**
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, dusjhjørne og avløp til vaskemaskin.

TG 0 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er utført i fra boden.

Samlet vurdering:
Her må en være obs på kommentarer til gulvet.

Bilder

Hulltaking.

Kjøkken
NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1 **Overflater - Gulv**
Gulvet er med parkett.

TG 1 **Overflater - Vegger**
Veggene er med plater som er malt. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1 **Overflater - Himling**
Himling er med malt gips.

TG 1 **Avløp og vannrør**
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1 **Avtrekk**
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1 **Innredning**
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med speil fronter.

Innvendige trapper
NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1 **Innvendige trapper**
Trapper er av type repo i felles areal. Heis også montert.

Rom for varig opphold
NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Geologiske forhold
NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0 **Skredfare**
Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

TG 0 **Flomfare**
Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i badet, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i badet.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder
Varmtvann er i fra felles anlegg.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventilasjonsanlegg montert.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang på vegg nord ende øst.
Hovedsikring 32 ampere, 8 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2009	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilder

Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?		
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?		

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Nei	

Signatur

Signatur

Rykene - 08.09.2025
Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Arendal

Oppdragsnr.
1409250153

Selger 1 navn
Ronny Røyseth

Gateadresse
Vollenetoppen 8

Poststed	Postnr
ARENDAL	4842

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Nancy Røyset

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1409250153

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409250153

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ronny Røyseth	d496cc0f56fabe8fdfede 0f22306b640d6431dd7	21.08.2025 12:11:38 UTC	Signer authenticated by One time code

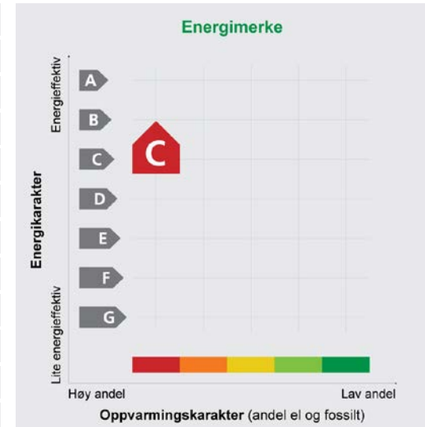
Document reference: 1409250153

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Vollenetoppen 8
Postnr	4842
Sted	ARENDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	507
Bnr.	205
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	166981484
Bolignr.	H0208
Merkenr.	A2020-1193940
Dato	21.10.2020



Innmeldt av	Bjørn Gundersen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2009
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vollenetoppen 8	Gnr: 507
Postnr/Sted: 4842 ARENDAL	Bnr: 205
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0208	Festenr:
Dato: 21.10.2020 14:12:24	Bygnnr: 166981484
Energimerkenummer: A2020-1193940	
Ansvarlig for energiattesten: VOLLENE SENIORSENTER BORETTSLAG	
Energimerking er utført av: Bjørn Gundersen	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Vedtekter

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

ARENDAL boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner **5000.**

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

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

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

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

4-3 Parkering
(1) Utleie/salg av garasjer og carporter. Disse kan kun selges eller leies ut til andre beboere i borettslaget. Unntak kan gjøres for carporter dersom det ikke er behov for disse innad i borettslaget. Oppstår det derimot behov i borettslaget for å leie, må ekstern leietaker umiddelbart sies opp til fordel for internt behov. All utleie skal dokumenteres med skriftlig avtale undertegnet av begge parter, med kopi til styret.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o 1.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens§ 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

(3) Borettslaget tillater individuell nedbetaling av fellesgjeld.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en surn som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og **fra 2-4**

styremedlemmer med **1-3** varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens§ 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. åta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt *i* innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt *i* punkt 9-4 *i* vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak *i* andre saker enn de som er bestemt angitt *i* innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta *i* styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte *i* et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de *i* forbindelse med virksomheten *i* laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer *i* borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens§ 7-12:
vilkår for å være andelseier *i* borettslaget

bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler for Vollene Seniorsenter borettslag

Vollenetoppen 8, 4842 Arendal

Redigert utgave, april 2024

§ 1 Formål

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

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

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

§ 2 Ro og orden

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

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

§ 3 Dyr

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

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

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

§ 4 Hotellrommene

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

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

§5 Fellesrom 1.etg.

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

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

Reservasjonen begrenses til kun til en -1 dag i jule, nyttår, påske og pinsedagene.
I praksis vil det da si at en må rigge til, avholde arrangementet og rydde samme dag. På den måten vil det jo bli mulighet for flere beboere til å holde privat sammenkomster på disse dagene.
Er stua ledig dagen før og/eller etter, er det selvsagt helt greit å bruke disse til klargjøring og rydding.

§ 6 Tilfluktsrom i kjeller

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

§ 7 Utleie /Framleie

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

§ 8 Sikkerhet og brannvern

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

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

§ 9 Innboforsikring

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

§ 10 Søppel

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

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

§ 11 Hovedinngangsdør og andre ytterdører

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

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

§ 12 Vedlikehold

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

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

§ 13 Ansvar for oppgang, korridor og nødutgang

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

§ 14 Vaktmester

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

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

§ 15 Ivaretakelse og varsling

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

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

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

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

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

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

§ 16 Veranda

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

Hver enkelt leilighet har ansvar for vedlikehold av eget verandagulv.

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

§ 17 Dugnader

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

§ 18 Parkering

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

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

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

UTLEIE AV GARASJER OG CARPORTER

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

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

§ 19 Gyldighet

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

Siste endring gjelder parkering og garasjer og carporter

Endret i generalforsamling 08.04.2024

Vollene Seniorsenter Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

Tidspunkt: Tirsdag 08.04.2025 kl. 13:00
Sted: Fellesrommet

Hilsen styret i
Vollene Seniorsenter Borettslag.

Arendal
Boligbyggelag

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):…….

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Vollene Seniorsenter Borettslag tirsdag 08.04.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV LEIL. NR. ……

SIGNATUR:…….

Leveres til møteleder

……

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding 2024

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets underskudd dekkes av annen egenkapital.

4. Godtgjørelse til styret

I perioden som har gått, har styreleder gått bort. Øystein Skaanes-Larsen tok over rollen frem til Trond Berli ble valgt i høst.

Det er derfor ønskelig at styrelederhonoraret, som tidligere var på 35.000 kroner, periodiseres slik at Øystein Skaanes-Larsen mottar honorar for den perioden han fungerte som styreleder. (ca 2 måneder)

Trond Berli ble valgt under forutsetning av at honoraret skulle være 80.000 kroner per år. Dette har blitt periodisert og er allerede utbetalt for 2024 (kr.16.667). Trond har avstått fra honorar i 2025

Forslag til vedtak: Trond Berli er honoreres med kr: 0
Øystein Skaanes-Larsen honoreres med kr: 6.000
Øvrige styremedlemmer og varamedlemmer honoreres med kr: 1.000
Vertskap honoreres med kr: 1.000

5. Valg til styret

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

Styreleder, Trond Berli
Styremedlem, Eva Mona Vedøy
Styremedlem, Kari Bjørg Samuelsen
Styremedlem, Eva M. Utne Nielsen
Varamedlem, Øystein Skaanes-Larsen
Varamedlem, Berit Eikelia

Valgkomitéen har bestått av Marit Olsen og Jan Wold.

Trond Berli, Eva Mona Vedøy, Kari Bjørg Samuelsen, Berit Eikelia og Øystein Skaanes-Larsen er på valg.
Innstilling fra valgkomiteen er vedlagt på side 20.

5.1 Valg av styreleder for to år

Styret har lykkes med å finne en som er villig til å stille til ny ekstern styreleder for to år.
Det er forhånds avtalt et årlig honorar på kr 100.000.

Forslag til vedtak: Til styreleder for to år foreslås: Tom Erik Hansen

5.2 Valg av styremedlemmer for to år

Som styremedlem for to år foreslås: Henry Hallarune
Som styremedlem for to år foreslås: Kari Bjørg Samuelsen
Som styremedlem for to år foreslås: Berit Eikelia

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Forslag til vedtak: Som varamedlem for to år foreslås: Jan Wold

5.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Forslag til vedtak: Til valgkomité for et år foreslås: Jan Wold og Eva Mona Vedøy

5.5 Valg av vertskap

Ellen Beate Heum har vært vertskap i året som har gått.

Forslag til vedtak: Til vertskap for et år foreslås: Jan Wold og Berit Eikelia

5.6 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Årsmelding for Vollene Seniorsenter Borettslag for året 2024

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Trond Berli, Svartfossveien 1
Styremedlem, Eva M. Utne Nielsen, Vollenetoppen 8
Styremedlem, Kari Bjørg Samuelsen, Vollenetoppen 8
Styremedlem, Eva Mona Vedøy, Vollenetoppen 8
Varamedlem, Berit Eikelia, Vollenetoppen 8
Varamedlem, Øystein Skaanes-Larsen, Vollenetoppen 8

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag

Revisjon: PWC

Årsregnskap:

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 392 698,- i 2023 til kr - 81 847,- i 2024. Boligselskapet har frie disponible midler med kr 1 278 040,- som fremgår av note 1 til årsregnskapet.

Styret i Vollene Seniorsenter Borettslag

Styrets beretning for 2024

Det har vært et år med diverse utfordringer. På våren døde nestformannen i styret, og rett over ferien døde vår formann som hadde hatt funksjonen i 8 år.

Etter dette måtte vi midlertidig greie oss så godt vi kunne, inntil vi i ekstraordinær generalforsamling 18 okt. 2024 kunne ansette ny formann. Vi var veldig glade for at Trond ville ta på seg denne oppgaven.

På grunn av situasjonen har vi hatt så mange som 7 styremøter, 4 med Dag, 2 med Øystein og 2 med Trond.

Det har tradisjonen tro gjennom året vært sosiale sammenkomster i fellesstua og det har vært godt oppmøte. Sankthans feiring ble gjennomført i fellesstua i år pga utrygt vær. En stor takk til de som har tatt på seg jobben med å stelle til disse arrangementene.

Styret har i løpet av året arbeidet med blant annet:

- Vi har i år skiftet takrenne og beslag på verandaene på innsiden av sør-fløyen og frem til hovedinngangen.

- I løpet av året har vi fått en del nye leietakere. Leiligheter som blir lyst ut, blir fort solgt. Det betyr vel at det er et attraktivt sted å bo. Litt synd at folk venter så lenge med å komme hit for å få et langt enklere liv.

- Før ferien valgte Styret også å bestille digital HMS plan og digital Vedlikeholdsplan fra Arendal boligbyggelag. Boligbyggelaget skulle tilrettelegge programmene slik at de kunne tas i bruk fra januar 2025.

Styret jobber med å holde utgiftene så lave som mulig. Mye gjøres med frivillig innsats. En stor takk til de som bidrar. Men vedlikeholds- og driftskostnadene må betales. Vi

merker også i år en stor prisstigning og vi har måttet øke felleskostnadene for 2025.

Informasjon om private boliglån.

Fra og med desember 2025 vil de som betaler renter på boliglånet, også begynne å betale avdrag. De som har kr 900 000 i lån må da betale ca. kr 3000 pr mnd. i avdrag. Under tittelen: Pantegjeld som står på slutten av regnskapsoversikten i Innkallingen til Generalforsamlingen, finner dere mer informasjon.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.03.2025

Dugnadsgjengen

Det har som tidligere år blitt utført mange oppgaver på og rundt huset. Flotte blomster, klipte plener, nye ventilasjonfiltere, sjekket overrislinganlegg, feid gårdsplass, kjørt bort søppel og mange andre oppgaver. Alt dette gjøres med stor glede for at vi alle skal ha en fin plass å bo på. Det er mange som stiller opp, men det er alltid plass til flere hjelpere.

Hilsen oss i dugnadsgjengen

Vertskap

Ellen hadde ansvaret for utleie av fellesrom frem til oktober 2024. Det ble veldig mye for henne og tilslutt måtte hun trekke seg. Ellen gjorde en fantastisk jobb og vi er takknemlige for det hun gjorde for oss.

Fra oktober ble det igjen Anne Berit og Jan som overtok. Denne oppgaven har vi hatt i lange tider og vi håper at noen kan tenke seg å løse oss ut etter hvert.

Det har vært veldig godt med utleie av hotellrom og i perioder kunne vi hatt flere rom.

Stua har også blitt brukt til alt fra barnedåp til begravelser, og er også mye brukt av beboerne på kvelden, og dere skal ha ros for å holde det rent og ryddig.

Hilsen Anne Berit og Jan

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		3 175 200	2 948 400	3 175 200
Innbetalte rentekostnader		2 149 430	1 798 047	2 209 725
Andre driftsinntekter		43 900	24 500	15 000
Sum inntekter		**5 368 530**	**4 770 947**	**5 399 925**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	65 798	46 944	46 944
Revisjonshonorar	3	15 750	15 000	16 000
Årskontigent boligbyggelag		22 800	17 100	17 100
Forretningsførerhonorar bbl		183 510	178 164	183 511
Kommunale avgifter		1 018 372	905 101	1 015 000
TV og Internett		343 829	328 167	346 000
Forsikring		212 358	184 846	213 000
Vaktmestertjenester abbl		0	1 850	7 000
Vedlikehold	4	678 547	273 261	398 000
Elektrisk energi		218 871	247 349	270 000
Andre driftskostnader	5	601 699	428 537	438 860
Sum driftskostnader		**3 361 534**	**2 626 319**	**2 951 415**
Driftsresultat		**2 006 996**	**2 144 628**	**2 448 510**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		60 586	46 117	30 000
Rentekostnad		2 149 430	1 798 047	2 209 725
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**2 088 844**	**1 751 930**	**2 179 725**
Årsresultat		**-81 847**	**392 698**	**268 785**
Overført opptjent egenkapital		-81 847	392 698	0
Sum disponert		**-81 847**	**392 698**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	116 904 350	116 904 350
Garasjer	6	85 000	85 000
Sum anleggsmidler		**116 989 350**	**116 989 350**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		13 095	20 926
Andre fordringer		343 387	313 123
Innestående på driftskonto		1 283 566	1 862 008
Sum omløpsmidler		**1 640 048**	**2 196 057**
SUM EIENDELER		**118 629 398**	**119 185 407**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	315 000	315 000
Opptjent egenkapital	8	1 048 040	1 129 888
Sum egenkapital		**1 363 040**	**1 444 888**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	36 780 000	38 430 000
Nedbetalt IN beboere	9	19 920 000	18 270 000
Borettsinnskudd	10	60 204 350	60 204 350
Sum langsiktig gjeld		**116 904 350**	**116 904 350**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		15 824	10 241
Leverandørgjeld		326 644	814 078
Skyldig off. avgifter		8 183	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	163
Annen kortsiktig gjeld		11 356	11 687
Sum kortsiktig gjeld		**362 007**	**836 169**
Sum gjeld		**117 266 357**	**117 740 519**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**118 629 398**	**119 185 407**
Pantestillelser	11	116 904 350	116 904 350

Vollene Seniorsenter Borettslag

Arendal, 7. mars 2025

Trond Berli Styreleder	Eva M. Utne Nielsen Styremedlem	Eva Mona Vedøy Styremedlem
Kari Bjørg Samuelsen Styremedlem		

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets tilhørende noter.

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

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	**1 359 888**	**967 190**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-81 847	392 698
Avdrag langsiktig gjeld	-1 650 000	0
Endring i langsiktige poster	1 650 000	0
B. Periodens endringer disponible midler	**-81 847**	**392 698**
C. Disponible midler	**1 278 040**	**1 359 888**
Omløpsmidler	1 640 048	2 196 057
- Kortsiktig gjeld	362 007	836 169
Disponible midler	**1 278 040**	**1 359 888**

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5120 Ekstrahjelp	0	1 000
5150 Opptjente feriepenger	0	143
5300 Styrehonorar	57 667	40 000
5400 Arbeidsgiveravgift	8 131	5 781
5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger	0	20
Sum	**65 798**	**46 944**

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	15 750	15 000
Sum	**15 750**	**15 000**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Forsikringsskader	10 000	10 000
6601 Vedlikehold Bygg	148 454	45 693
6602 Vedlikehold Elektro	25 677	102 308
6603 Vedlikehold Rør	12 730	5 583
6604 Vedlikehold Utvendig	43 547	23 265
6605 Vedlikehold Heis	14 891	30 492
6609 Internkontroll/Vedl.avtale	23 887	22 696
6611 Per. vedlikehold Bygg	340 266	0
6634 Ventilasjon og ventilasjonsfilter	59 095	33 224
Sum	**678 547**	**273 261**

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	199 958	196 865
6619 Andre driftskostnader	23 130	31 779
6620 Snørydding	282 828	102 050
6621 Alarmkostnader	79 094	88 044
6720 Annen rådgivning	7 938	0
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	1 769	3 648
7720 Generalforsamling	2 726	1 663
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 898	4 129
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	360	360
Sum	**601 699**	**428 537**

Note 6 - Tomt / bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris bygg	116 904 350
Garasjer 2010	85 000
Bokført verdi 31.12	**116 989 350**

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

Note 7 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 63 andeler à kr. 5 000,-.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	1 129 888	737 190
Grunnkapital	315 000	315 000
Årets resultat	-81 847	392 698
Sum egenkapital 31.12	**1 363 040**	**1 444 888**

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	**Handelsbanken Norge NUF**
Formål:	Fellesgjeld til borettslaget
Lånenummer:	**94957028939**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2013
Rentesats:	5.65 %
Betingelser:	Pt lån flytende rente, avdragsfritt frem til 30.12.25
Beregnet innfridd:	30.09.2050
Opprinnelig lånebeløp:	43 680 000
Lånesaldo 01.01:	38 430 000
Avdrag i perioden:	1 650 000
Lånesaldo 31.12:	**36 780 000**
Andelssaldo 01.01:	5 250 000
Innbetalt IN i perioden:	1 650 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**6 900 000**
Sum pantegjeld for lån:	**43 680 000**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94957028939	35	900 000	31 500 000
	2	500 000	1 000 000
	1	480 000	480 000
	1	450 000	450 000
	8	400 000	3 200 000
	1	150 000	150 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 94957028939 har første avdrag 30.12.2025 med kr 367 800	35	900 000	3 000
	2	500 000	1 667
	1	480 000	1 600
	1	450 000	1 500
	8	400 000	1 333
	1	150 000	500

Pantegjeld

Lånet ble overført til Handelsbanken 01.03.2013. Det ble da lagt inn med dagens saldo som var kr 43 680 000,-. Det opprinnelige lånebeløpet var på kr 56 700 000,-. Før 01.03.2013 ble fellesgjelden nedskrevet med kr 13 020 000,- (IN), og siden da er ytterligere kr 5 250 000,- blitt nedskrevet, totalt nedskrevet kr 18 270 000,-.
Avdragsfritt til 30.12.2025

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

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 116 904 350,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 116 989 350,-.

Resultat og balanse med noter for Vollene Seniorsenter Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vollene Seniorsenter Borettslag

Styreleder	Trond Berli (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Eva M. Utne Nielsen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Kari Bjørg Samuelsen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Eva Mona Vedøy (sign.)	12.03.2025

Til generalforsamlingen i Vollene Seniorsenter Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vollene Seniorsenter Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Arendal, 7. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Aarli, Torbjørn	BANKID	2025-03-14 12:42

This document package contains:
- Closing page (this page)
-The original document(s)
-The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

VALGKOMITEEN HAR BESTÅTT AV MARIT OLSEN OG JAN WOLD. VI FIKK LITT AV EN OPPGAVE ETTER AT DAG GIKK BORT.
DET SITTENDE STYRET HAR GJORT EN GLIMRENDE JOBB MEN VI MÅTTE HA EN NY LEDER.
VALGET FALT MIDLERTIDIG PÅ TROND BERLI SOM HAR LOSET OSS TRYGT FREM MOT GENERALFORSAMLINGEN.
VI VAR HELDIGE DERETTER OG FIKK POSITIVT SVAR FRA TOM ERIK HANSEN SOM TAR OVER STYRE LEDELSEN
TOM ERIK DRIVER EGET TØMRER FIRMA OG INNEHAR MANGE KUNNSKAPER OG HAR STOR ERFARING MED BYGGNINGSMASSE.
ØYSTEIN ØNSKER Å GÅ UT AV STYRET ETTER MANGE ÅR MEN HAR LOVT OSS OG VÆRE BEHJELPELIG DEN FØRSTE TIDEN MED NY LEDER.
EVA MONA GÅR OGSÅ UT AV STYRET MEN GÅR OVER TIL VALGKOMITEEN.
VI TAKKER BEGGE FOR DEN GODE JOBBEN DE HAR GJORT.
VI TRENGTE EN NY I STYRET ETTER EVA MONA OG VAR HELDIGE OG VELDIG FORNØYDE DA VI FIKK ET KLART JA FRA HENRY HALLARAUNE. HAN HAR BODD HER I NOEN ÅR MEN IKKE TATT NOEN AKTIV DEL I HUSET, HALLARAUNE HAR BRED YRKESAKTIV ERFARING OG KAN SIKKERT TILFØRE MANGE GODE NYE IDEER.

HILSEN OSS TO I VALGKOMITEEN.
MARIT OG JAN..

Budsjett

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

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Trond Berli
Styreleder

Eva M. Utne Nielsen
Styremedlem

Eva Mona Vedøy
Styremedlem

Kari Bjørg Samuelsen
Styremedlem

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vollene Seniorsenter Borettslag tirsdag 08.04.2025 kl. 13:00
- Fellesrommet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Ellen Grestad.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Ellen Grestad.

1.3 Valg av protokollvitne

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

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
32 andelseiere møtte og ingen fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Vedtak:
Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets underskudd dekkes av annen egenkapital.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Trond Berli er honoreres med kr: 0
Øystein Skaanes-Larsen honoreres med kr: 6.000
Øvrige styremedlemmer, varamedlemmer og vertskap honoreres med kr: 1.000

5. Valg til styret

5.1 Valg av styreleder for to år

Styret har lykkes med å finne en som er villig til å stille til ny ekstern styreleder for to år. Det er forhånds avtalt et årlig honorar på kr 100.000.

Vedtak:
Til styreleder for to år velges: Tom Erik Hansen

5.2 Valg av styremedlemmer for to år

Vedtak:
Som styremedlem for to år velges: Henry Hallarune, Kari Bjørg Samuelsen og Berit Eikelia

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Som varamedlem for to år velges: Jan Wold

5.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Vedtak:
Til valgkomité for et år velges: Jan Wold og Eva Mona Vedøy

5.5 Valg av vertskap

Vedtak:
Til vertskap for et år velges: Jan Wold og Anne Berit Landbø

5.6 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Vedtak:
Styret velger 3 delegater til Arendal Boligbyggelags generalforsamling.

Protokoll for Vollene Seniorsenter Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ellen Grestad (sign.)	08.04.2025
Sekretær	Ellen Grestad (sign.)	08.04.2025
Protokollvitne	Øystein Skaanes-Larsen (sign.)	08.04.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling.

Med dette innkalles det til ekstraordinær generalforsamling i Vollene Seniorsenter Borettslag.

Tidspunkt: Fredag 18.10.2024 kl. 12:00.
Sted: Fellesstua.

Hvis du er forhindret fra å møte, kan du fylle ut vedlagte fullmaktskjema.

Til behandling foreligger følgende saker:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Valg av ny styreleder

Styret har jobbet med å finne frem til en ekstern styrelederkandidat. En ekstern styreleder vil naturlig nok ønske å forhåndsavklare honoraret og borettslaget må regne med et høyere honorar til ekstern styreleder, enn det som tidligere har vært praktisert med intern leder.

Styret har vært i dialog med Trond Berli, og han har sagt seg villig til å sitte som styreleder frem til neste års generalforsmaling. Han ønsker 80.000 pr år for jobben, og det foreslås at summen periodiseres pr måned.

Forslag til vedtak: Som styreleder frem til neste års generalforsamling, og ytterligere et år dersom han blir valgt for 2025, velges Trond Berli med de vilkårene som er satt.

Hilsen styret i
Vollene Seniorsenter Borettslag

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

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):…….

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinær generalforsamling til Vollene Seniorsenter Borettslag fredag 18.10.2024

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV LEIL. NR. ……

SIGNATUR:…….

Regler for fullmakter:

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

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

For borettslag gjelder det at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Leveres til møteleder

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Vollene Seniorsenter Borettslag fredag 18.10.2024 kl. 12:00 - Fellesstua.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Ellen Grestad.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Ellen Grestad.

1.3 Valg av protokollvitne

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

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
29 eiere møtte og 2 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Valg av ny styreleder

Vedtak:
Som styreleder frem til neste års generalforsamling, og ytterligere et år dersom han blir valgt for 2025, velges Trond Berli med de vilkårene som er satt jamfør innkallingen. Han honoreres med kr 80.000 pr år for jobben, og summen periodiseres pr måned.

Protokoll ekstraordinært møte for Vollene Seniorsenter Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ellen Grestad (sign.)	18.10.2024
Sekretær	Ellen Grestad (sign.)	18.10.2024
Protokollvitne	Øystein Skaanes-Larsen (sign.)	20.10.2024

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.
Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	507	Bnr.:	205	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Vollene toppen 8, 4842 Arendal					Dato:	27.08.2025 HKE
Beregnet areal:	10 179,2m²						
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 2.etg						
Tatt i bruk:	26.02.2008						
x	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg			
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA			

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

x	Situasjonskart
x	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
x	Vegstatus-kart
x	Kommunale eiendomsgebyrer
x	Bygningstegninger
x	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

- kommuneplan
- reguleringsplan/bebyggelsesplan/planer under arbeid
- reguleringsplan med situasjonskart (situasjonskartet er ikke juridisk bindende)
- reguleringsbestemmelser

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	x	
Offentlig avløp	x	
Privat avløpsanlegg		x
Vannmåler	x	

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyr

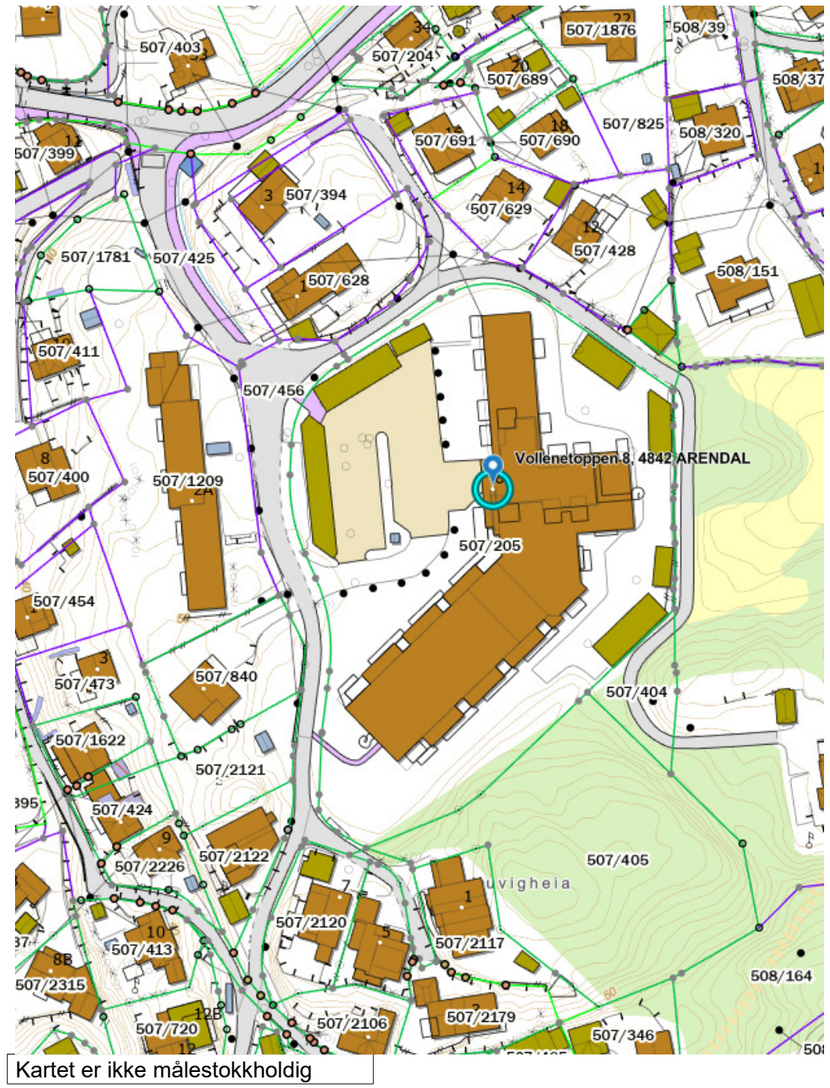
Faktureres i sin helhet til Vollene Seniorsenter Borettslag, Malmbryggen, Vestre Gate 2

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år.
Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.
Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.
Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

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

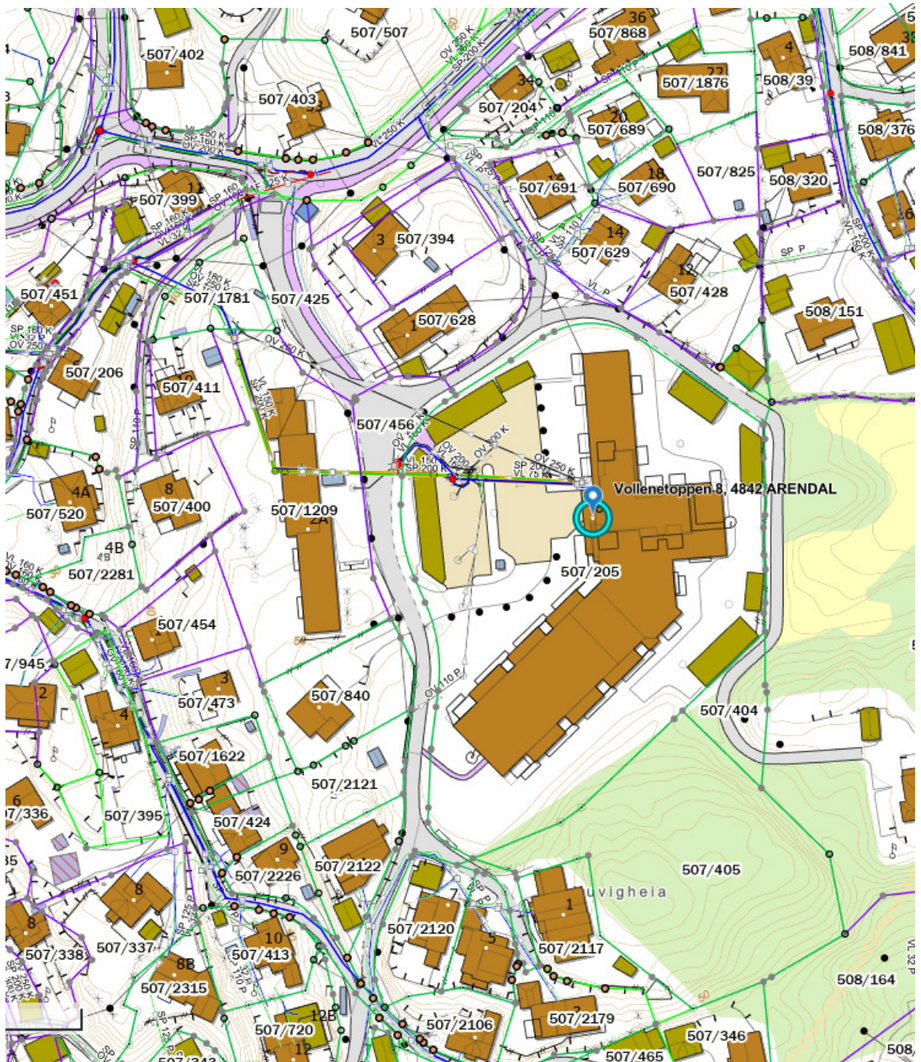
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 853,- pr år.

Utsnitt av **GRUNNKART**	Tegnforklaring Nøyaktig Middels nøyaktig Mindre nøyaktig Mindre - lite nøyaktig Unøyaktig	N



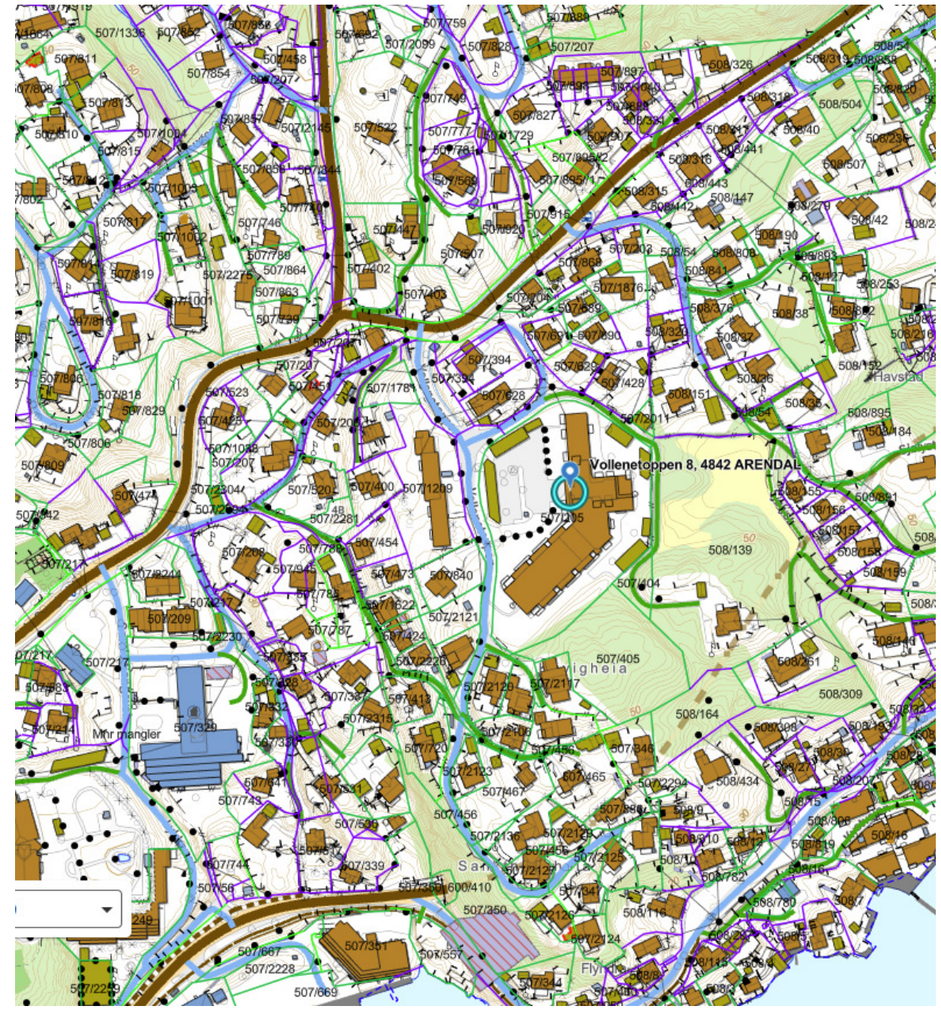
Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av **LEDNINGSKART**	Tegnforklaring: Vannledning Avløp fellesledning Avløp spillvannsledning Overvannsledning Kum Planlagte vann- og avløps-anlegg	N



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av **VEGSTATUS-KART**	Tegnforklaring Privat veg Privat gang- og sykkelsti/gågate Kommunal veg Kommunal gang- og sykkelsti/gågate Riks/fylkesveg Fylkets gang- og sykkelsti/gågate Skogsbilveg E-18 Statlig gang- og sykkelsti/gågate	N



Kartet er ikke målestokkholdig

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	507	Bnr.:	205	Fnr.:		Seksj. nr.:	36
Adresse:	Vollenetoppen 8, 4842 Arendal					Dato:	26.08.2025 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse, kombinert i samsvar med bestemmelser Bolig/offentlig Hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse. Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16 *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2215r11	Del av Vollene *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	30.03.2006

Formål:
Bolig/offentlig; B/O *Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

Planer under arbeid:		NEI	**x**	JA

Merknader:
Sjølyst - Arendal kommune

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

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

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033	N

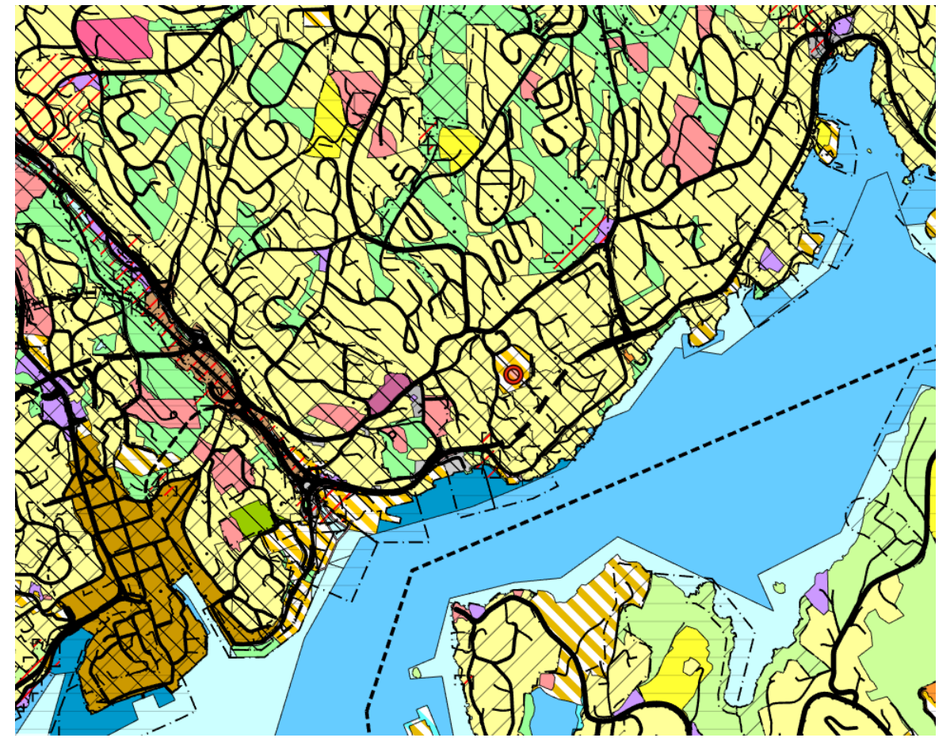


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

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

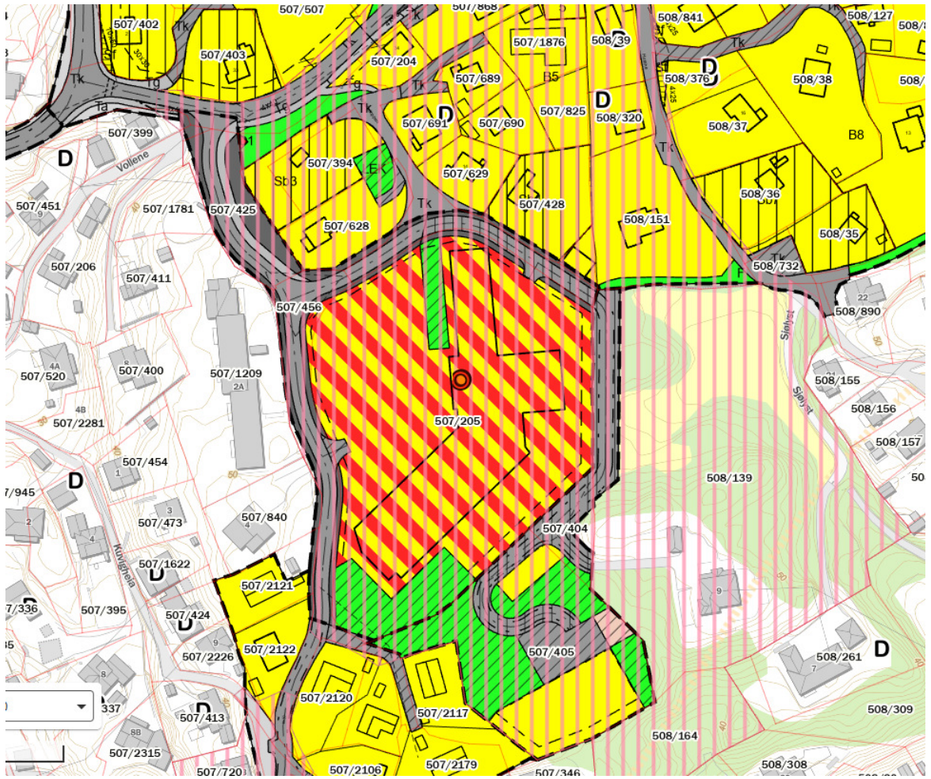


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

ARENDAL KOMMUNE

Planbestemmelser
for
Del av Vollene, Arendal

Arkivsak: **05/3355**
Arkivkode: **REG 2215r11**

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

Tilhørende plankartets utarbeidingsdato: 15.09.05
Plankartet er sist revidert: 12.10.05

§ 1

GENERELT.

1.01 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart i M 1:1000, datert 15.09.05, sist revidert 12.10.05.

1.02 Området er regulert til følgende formål i henhold til Plan og bygningslovens (PBL) §25:

Byggeområde

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

Trafikkområder (offentlige)

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

Spesialområder

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

Fellesområder (private)

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

§ 2

FELLESBESTEMMELSER.

2.01 Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

2.02 Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplanen og dens bestemmelser.

§ 3

BYGGEOMRÅDE.

3.01 Grad av utnytting er satt til 50 % BYA. Parkeringsareal som ikke er overbygd inngår ikke i BYG.

3.02 På tomten må det settes av 1 parkeringsplass pr. leilighet pluss 20 % gjeste-parkeringsplasser. Felles garasjeanlegg kan plasseres i bygningens underetasje.

3.03 Eksisterende bygg tillates ombygd/tilbygd/påbygd i en form som harmonerer med dagens utforming. Bygningen kan ha maksimal gesimskote inntil + 55,10. Bygningen skal ha flatt tak. Det tillates mindre takoppbygg.

3.04 Ved utforming av tilbygg bør det i størst mulig grad forsøkes å beholde den eksisterende vegetasjonen i området.

3.05 Frittliggende boder og carport/garasje kan oppføres med gesimshøyde på maksimalt 3,0 meter over ferdig planert terreng. Disse kan ha skråtak og ligge inntil nabogrense.

§ 4

TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE).

4.01 Området **TK1** skal nyttes til kjørevei.

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

4.03 Områdene **TA 1-4** skal nyttes til annet trafikkformål, veggrunn. Det tillates ført avkjørsler og adkomster til boligene over disse områdene.

4.04 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på en annen måte for å få et tiltalende uttrykk.

4.05 Innenfor frisiktsonene skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning i frisiktsonene (ikke hekk eller trær) tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

§ 5

SPESIALOMRÅDER

5.01 Området **SPT** skal benyttes som privat kjøreveg for tilstøtend eeiendommer.

5.02 Områdene **SPTA 1-4** skal benyttes som privat annet trafikkformål. Det tillates ført avkjørsler og adkomster til eiendommene over disse områdene.

§ 6

FELLESOMRÅDER (PRIVATE)

6.01 Området **FPA** skal benyttes som felles privat avkjørsel for område B/O i planen.

6.02 Området **FPL 1** skal opparbeides som kvartalslekeplass og benyttes av beboere innenfor planområdet. Det skal minimum monteres 2-3 lekeapparater, sandkasse og sittebenker. Området skal gjerdes inn.

6.03 Området **FPL 2** skal opparbeides som aktivitetsområde, eks. boulebane eller lignende og benyttes av beboere innenfor planområdet.

§ 7

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.01 Fortau **TK2** må seinest være ferdig opparbeidet når den 15. leiligheten tas i bruk.

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

Arendal, 10.07.06

Lisbet Rake Zeiffert

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL	Utskriftsdato/klokkeslett:	27.08.2025 kl. 10:12
Gårdsnummer:	507	Produsert av:	Helena Kummen Evnum
Bruksnummer:	205	Attestert av:	Arendal kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	PÅ VOLLENE
Etableringsdato:	03.11.1879
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 507 / 205	10 179,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		994787985	VOLLENE SENIORSENTER BORETTSLAG		Malmbryggen Vestre gate 2 4836 ARENDAL	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6480558	487343		10 179,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	4203 - 507/205 0906 - 507/205		
Kartforretning	01.09.2005				
Kartforretning	P 84/122	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker	0906 - 507/205	10 188,8	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Grensejustering	01.09.2005				
Grensejustering	P 84/122	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 507/456	−29,8	
		Mottaker	0906 - 507/205	29,8	
Grensejustering	01.09.2005				
Grensejustering	P 84/122	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 507/205	−940	
		Mottaker	0906 - 507/456	940	
Sammenslåing av matrikkelenheter	29.08.2005				
Sammenslåing		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 507/455	−1 785	
		Mottaker	0906 - 507/205	1 785	
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992				smatmynd
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 507/205 0903 - 7/205		
	Var 903 - 7/205/0/0				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	03.06.1984				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0903 - 7/205	−387	
		Mottaker	0903 - 7/2131	387	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	07.09.1967				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0903 - 7/205	−2 972	
		Mottaker	0903 - 7/1209	2 972	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	15.12.1954				
Kart- og delingsforretning	P17/285	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0903 - 7/205	−827,6	
		Mottaker	0903 - 7/840	827,6	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	10.05.1924				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0903 - 7/205	−1 725	
		Mottaker	0903 - 7/481	1 725	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	18.07.1914				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0903 - 7/205	−959	
		Mottaker	0903 - 7/404	959	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	03.11.1879				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0903 - 7/206	−12 240	
		Mottaker	0903 - 7/205	12 240	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Vollenetoppen	55238	8			Grunnkrets	5403	Sjølyst	Nei
						Stemmekrets:	11	Birkenlund	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070301	Barbu	
				6480563	487365	Postnr.område:	4842	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 23 256 908
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480559 Øst: 487321
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	90	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	04.04.2006
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	04.04.2007
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	04.04.2010
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	145				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	0	0	0	0	0	0	145

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	507/205

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SENIORSENTRENE AS		Thor Dahlsgt. 1A 3210 SANDEFJORD

Bygningsnr: 23 256 924
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480589 Øst: 487326
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	1	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	04.04.2006
Bruksareal annet:	130	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	04.04.2007
Bruksareal totalt:	130	Avløp:		Tatt i bruk:	04.04.2010
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	130	130	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	507/205

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SENIORSENTRENE AS		Thor Dahlsgt. 1A 3210 SANDEFJORD

Bygningsnr:	23 256 932	Bebygd areal:	1	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	04.04.2006
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	04.04.2007
	Nord: 6480602 Øst: 487344	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	04.04.2010
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	25				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	0	0	0	0	0	0	25

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	507/205

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SENIORSENTRENE AS		Thor Dahldgt. 1A 3210 SANDEFJORD

Bygningsnr:	23 256 940	Bebygd areal:	1	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	04.04.2006
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	80	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	04.04.2007
	Nord: 6480595 Øst: 487396	Bruksareal totalt:	80	Avløp:		Tatt i bruk:	04.04.2010
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	80	80	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	507/205

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SENIORSENTRENE AS		Thor Dahlsgt. 1A 3210 SANDEFJORD

Bygningsnr:	23 256 959	Bebygd areal:	1	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	04.04.2006
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	04.04.2007
	Nord: 6480577 Øst: 487408	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	04.04.2010
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	70				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	0	0	0	0	0	0	70

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	507/205

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SENIORSENTRENE AS		Thot Dahlsgt. 1A 3210 SANDEFJORD

Bygningsnr:	23 256 975	Bebygd areal:	1	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	04.04.2006
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	04.04.2007
	Nord: 6480543 Øst: 487408	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	04.04.2010
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	35				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	0	0	0	0	0	0	35

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	507/205

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SENIORSENTRENE AS		Thor Dahlsgt. 1A 3210 SANDEFJORD

Bygningsnr:	23 256 983	Bebygd areal:	1	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	04.04.2006
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	110	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	04.04.2007
	Nord: 6480525 Øst: 487400	Bruksareal totalt:	110	Avløp:		Tatt i bruk:	04.04.2010
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	110	110	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	507/205

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SENIORSENTRENE AS		Thor Dahlsgt. 1A 3210 SANDEFJORD

Bygningsnr:	166 981 484	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	63	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	6 385	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6480527 Øst: 487363	Bruksareal totalt:	6 385	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Ja	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	4	408	0	408	0	0	0	0	0
H02	31	2470	0	2470	0	0	0	0	0
H01	28	2577	0	2577	0	0	0	0	0
K01	0	930	0	930	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55238 Vollenetoppen 8	H0101	Bolig	50	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0102	Bolig	51	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0103	Bolig	51	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0104	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0105	Bolig	56	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0106	Bolig	52	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0107	Bolig	63	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0108	Bolig	62	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0109	Bolig	73	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0110	Bolig	79	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0111	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0112	Bolig	95	3	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0113	Bolig	63	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0114	Bolig	64	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0115	Bolig	67	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0116	Bolig	65	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0117	Bolig	65	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0118	Bolig	64	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0119	Bolig	58	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0120	Bolig	91	3	Kjøkken	1	1	507/205

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55238 Vollenetoppen 8	H0121	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0122	Bolig	68	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0123	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0124	Bolig	68	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0125	Bolig	68	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0126	Bolig	50	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0127	Bolig	60	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0128	Bolig	53	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0201	Bolig	49	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0202	Bolig	52	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0203	Bolig	52	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0204	Bolig	66	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0205	Bolig	56	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0206	Bolig	52	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0207	Bolig	65	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0208	Bolig	57	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0209	Bolig	76	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0210	Bolig	49	3	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0211	Bolig	64	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0212	Bolig	74	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0213	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0214	Bolig	71	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0215	Bolig	64	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0216	Bolig	64	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0217	Bolig	64	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0218	Bolig	64	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0219	Bolig	64	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0220	Bolig	64	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0221	Bolig	56	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0222	Bolig	55	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0223	Bolig	62	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0224	Bolig	63	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0225	Bolig	63	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0226	Bolig	63	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0227	Bolig	63	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0228	Bolig	63	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0229	Bolig	105	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0230	Bolig	72	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0231	Bolig	71	2	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0301	Bolig	94	3	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0302	Bolig	91	3	Kjøkken	1	1	507/205
55238 Vollenetoppen 8	H0303	Bolig	76	3	Kjøkken	1	1	507/205

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55238 Vollenetoppen 8	H0304	Bolig	78	3	Kjøkken	1	1	507/205

Bygningsnr: 166 981 484
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480585 Øst: 487370
Bygningsendringskode: Ombygging
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 278
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 278
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 0
Ant. etasjer: 2
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk: 06.06.2012
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	278	0	278	0	0	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55238 Vollenetoppen 8	H0101	Bolig	278	0		0	0	507/205

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SENIORSENTRENE AS		Thor Dahlsgate 1 A 3210 SANDEFJORD

Bygningsnr: 166 981 484
Løpenr: 2
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480527 Øst: 487363
Bygningsendringskode: Påbygg
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 2 446
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 2 446
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 0
Ant. etasjer: 3
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse: 04.04.2006
Igangsettingstillatelse: 06.06.2012
Tatt i bruk: 06.06.2012
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	0	273	0	273	0	0	0	0	0
H02	0	2173	0	2173	0	0	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55238 Vollenetoppen 8	H0101	Bolig	2446	0		0	0	507/205

Bygningsnr: 166 981 484
Løpenr: 3
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480527 Øst: 487363
Bygningsendringskode: Ombygging
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 0
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 0 Avløp:
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk: 03.05.2012
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	507/205

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 8 721 297
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480553 Øst: 487404
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Kontor- og adm.bygning rådhus
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 0
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 0 Avløp:
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:
Bygning revet/brent: 24.05.2013

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	507/205

Bygningsnr: 8 721 297
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480553 Øst: 487404
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Kontor- og adm.bygning rådhus
Næringsgruppe: Helse- og sosialtjenester
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
Bruksareal annet: 82 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
Bruksareal totalt: 82 Avløp:
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Datoer
Rammetillatelse: 25.11.1993
Igangsettingstillatelse: 01.06.1994
Tatt i bruk: 15.07.1994
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:
Bygning revet/brent: 24.05.2013

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	82	82	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	507/205

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ARENDAL KOMMUNE		

Bygningsnr: 23 256 916
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480570 Øst: 487319
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 50 Ant. boliger: 0
Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 0
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 0 Avløp:
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Datoer
Rammetillatelse: 04.04.2006
Igangsettingstillatelse: 04.04.2007
Tatt i bruk: 04.04.2010
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:
Bygningsnummer utgått: 22.04.2014

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	507/205

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SENIORSENTRENE AS		Thor Dahlsgt. 1A 3210 SANDEFJORD

Bygningsnr:	23 256 967	Bebygd areal:	1	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	04.04.2006
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	04.04.2007
	Nord: 6480559 Øst: 487409	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Bygging avlyst:	04.04.2010
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Bygging avlyst	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	507/205

Kontaktpersoner

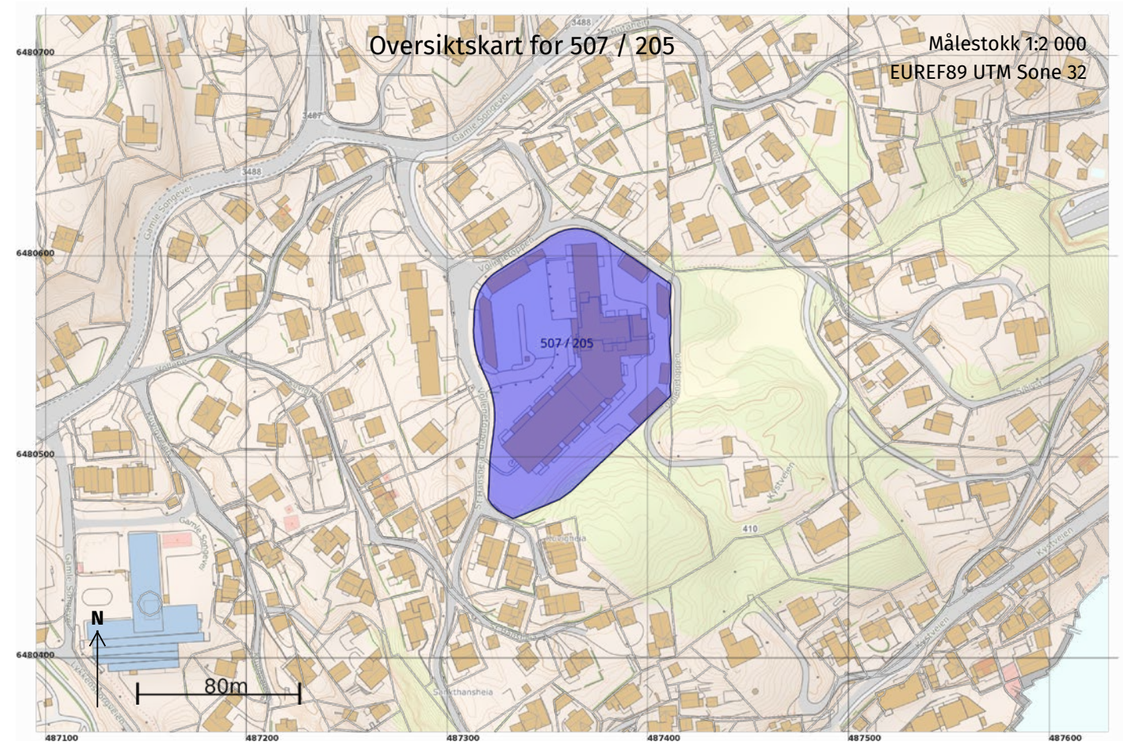
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SENIORSENTRENE AS		Thor Dahlsgt. 1A 3210 SANDEFJORD

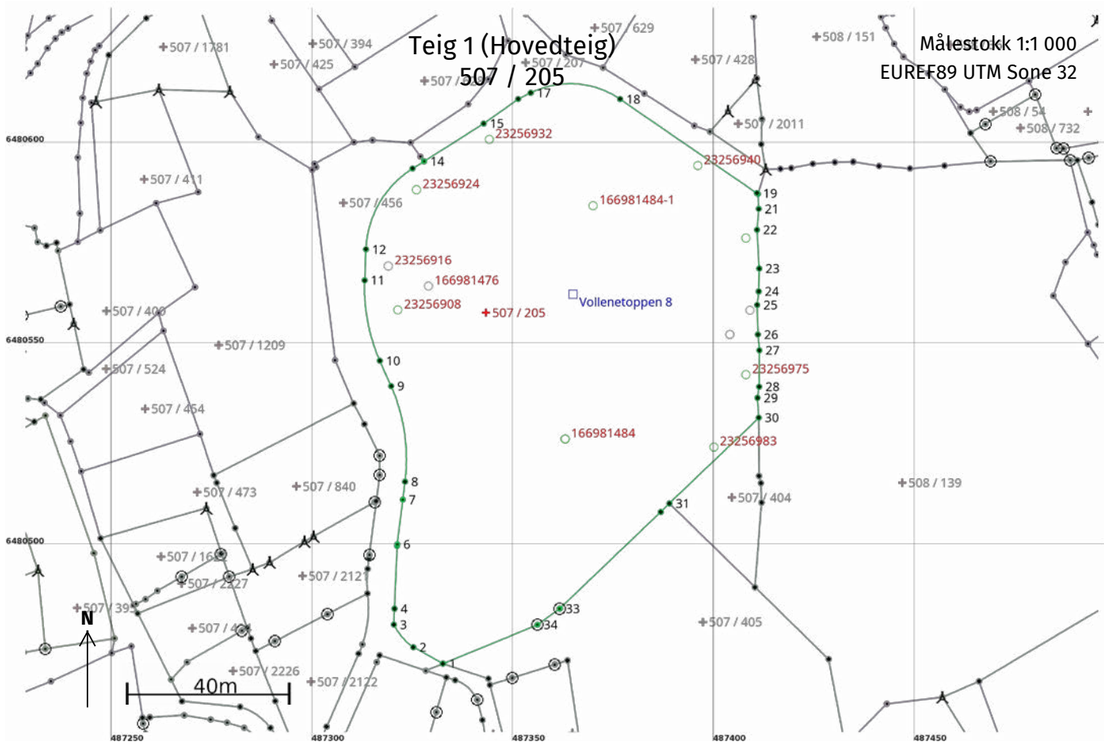
Utgåtte bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men var plassert på matrikkelenhetens areal

Bygningsnr:	166 981 476	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6480565 Øst: 487329	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Sykehjem	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	





Areal og koordinater

Areal: 10 179,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6480558 **Øst:** 487343

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6480471,16	487332,59		Umerket	10 Terrengmålt	14	
			8,40				
2	6480475,24	487325,25		Umerket	10 Terrengmålt	14	14,99
			7,52			14	
3	6480480,86	487320,37		Umerket	10 Terrengmålt	14	
			3,94				
4	6480484,80	487320,53		Umerket	10 Terrengmålt	14	
			15,64				
5	6480500,43	487321,17		Umerket	10 Terrengmålt	14	
			0,39				
6	6480500,82	487321,23		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			11,19				
7	6480511,92	487322,61		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			4,52				
8	6480516,41	487323,17		Umerket	10 Terrengmålt	14	-44,98
			24,30			14	
9	6480540,16	487319,69		Umerket	10 Terrengmålt	14	
			6,89				
10	6480546,46	487316,90		Umerket	10 Terrengmålt	14	44,98
			20,53			14	
11	6480566,46	487313,11		Umerket	10 Terrengmålt	14	
			7,72				
12	6480574,17	487313,43		Umerket	10 Terrengmålt	14	24,99
			24,13			14	
13	6480594,26	487325,04		Umerket	10 Terrengmålt	14	
			3,36				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6480596,05	487327,88		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			17,56				
15	6480605,43	487342,73		Umerket	10 Terrengmålt	14	
			10,51				
16	6480611,52	487351,30		Umerket	10 Terrengmålt	14	
			3,52				
17	6480613,08	487354,46		Umerket	10 Terrengmålt	14	21,99
			23,36			14	
18	6480611,51	487376,68		Umerket	10 Terrengmålt	14	
			41,27				
19	6480588,14	487410,70		Umerket	10 Terrengmålt	14	
			0,34				
20	6480587,95	487410,98	Steingjerde	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
			3,72				
21	6480584,24	487411,19	Steingjerde	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
			5,26				
22	6480579,00	487410,76	Steingjerde	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
			9,63				
23	6480569,39	487411,31	Steingjerde	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
			5,71				
24	6480563,68	487411,16	Steingjerde	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
			3,39				
25	6480560,31	487410,80	Steingjerde	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
			7,33				
26	6480552,98	487410,98	Steingjerde	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
			3,93				
27	6480549,07	487411,35	Steingjerde	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
			9,08				
28	6480539,99	487411,29	Steingjerde	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
			2,77				
29	6480537,25	487410,87	Steingjerde	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
			4,97				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
30	6480532,29	487411,19	Steingjerde	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
			30,79				
31	6480510,98	487388,96		Umerket	10 Terrengmålt	14	
			3,03				
32	6480508,85	487386,80		Umerket	10 Terrengmålt	14	
			34,78				
33	6480484,82	487361,66	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			6,86				
34	6480480,81	487356,10	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			25,41				

ARENDAL KOMMUNE
Rådhuset

Myraker Arkitekter AS
Serviceboks 709

4808 ARENDAL

Dato:	26.11.2009
Vår ref:	
L.nr:	**60093/09**
Arkivsaksnr:	**07/2460**
Arkivkode:	BS 507/205
Saksbeh:	Tone Sandnesaunet
Saksbeh.tlf:	37013169
Deres ref:	

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

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

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

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

For Arendal kommune

Tone Sandnesaunet
Saksbehandler

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

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

Ferdigmelding AV VA-Anlegg
Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

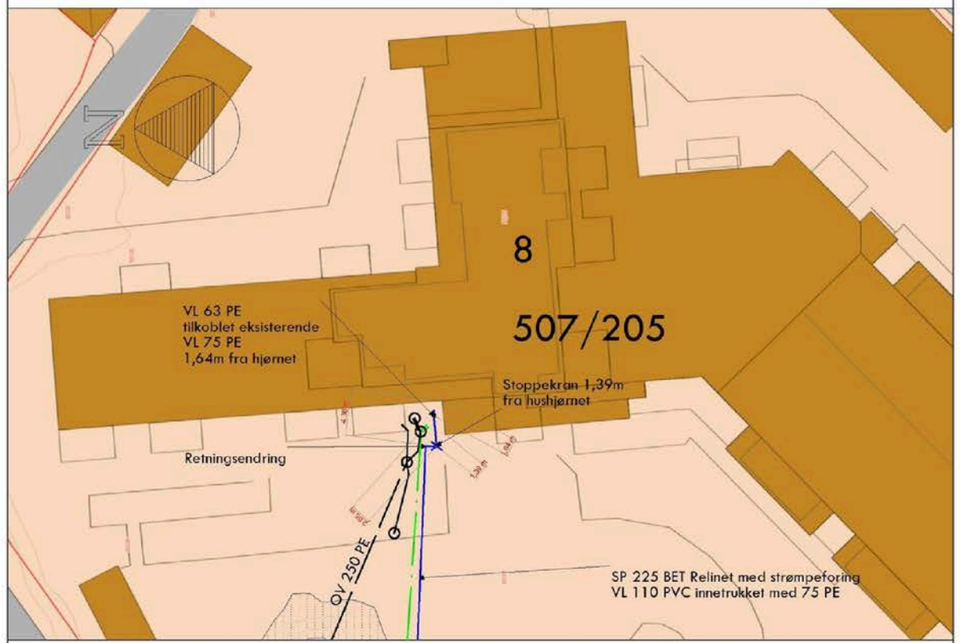
Tiltaket gjelder:

GNR: 507 BNR: 205 Festenr: Seksjonsnr:

Navn: Vollene Seniorsenter Borettslag

Gate Vollentoppen 8 Område:

Målestokk 1:500
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



Følgende skal målsettes nøyaktig (Utmålt fra punkt i kart; utvendig bakkekran, kum, stakeluke, tilkoblingssted (pkt på offentlig ledning), slamavskiller, minirenseanlegg, pumpestasjon, overgang nytt eksisterende evt dim/materialenringer, grenrør og retningsendringer.

Rørdimensjon, materiale og trykklasse skal påføres alle ledninger nytt/eksisterende.
Dersom stoppekran og/eller stakeluke ligger under et kumlokk skal dette fremkomme av skissen.

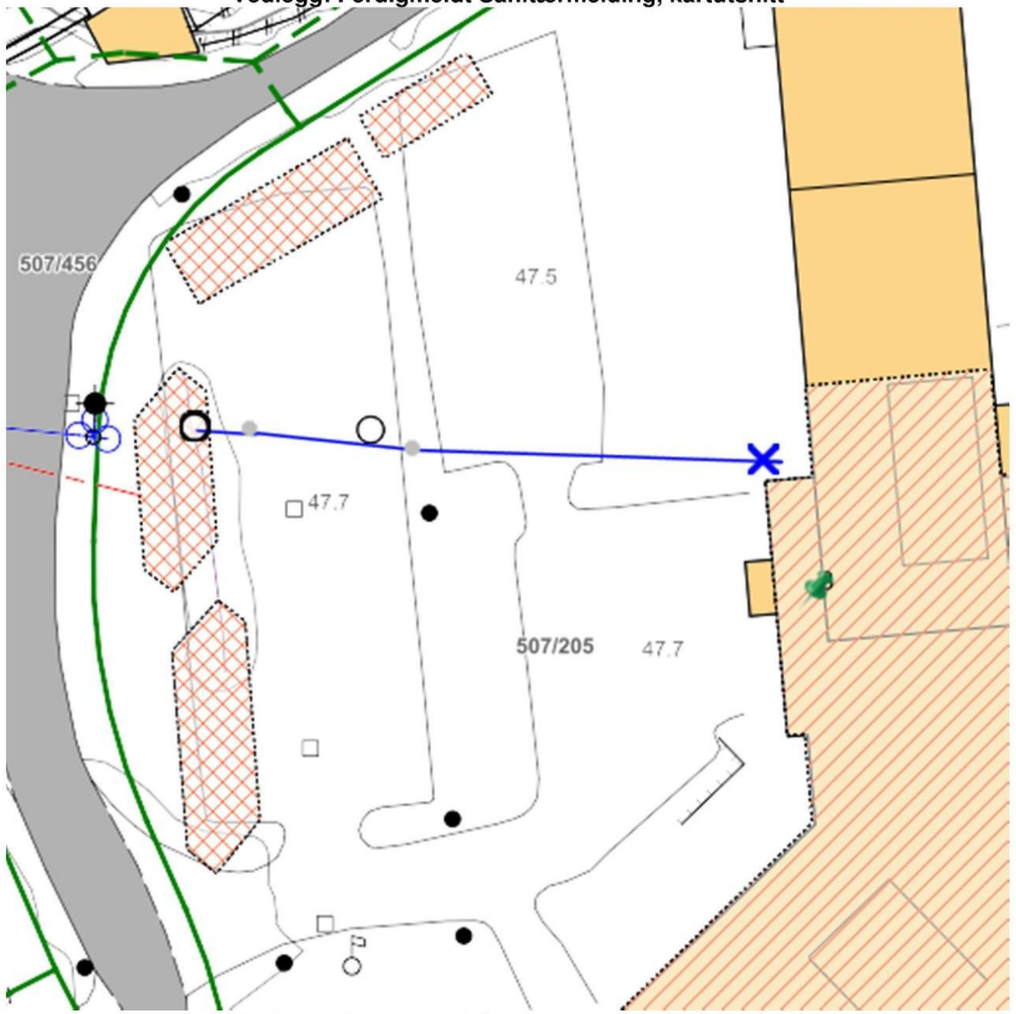
Dato tilkobling vann:	12.05.2017
Dato tilkobling avløp:	
Dato ferdigstillt slam-anlegg:	
Tømming/utkoblingsdato:	
Tømmefirma:	
Dato lekasje utbedret:	

Ansvarlig foretak m/underskrift: E.Gauslå & Sønner AS Dato: 28.11.2017

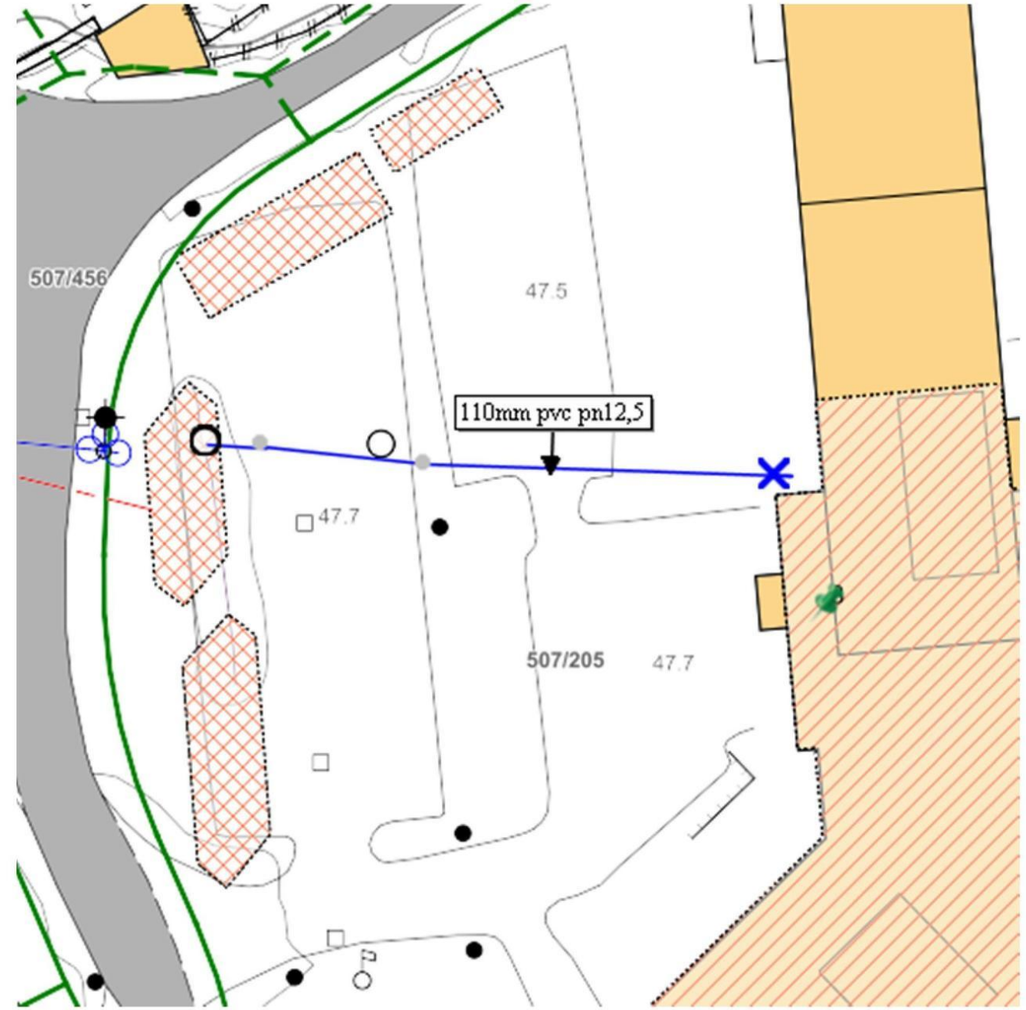
Ferdigmeldt Sanitærmelding

Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	ØYSTEIN PEDERSEN	Orgnr:	975981711
Ferdigmelding			
Dato tilkoplet vann:	15.03.2013		
Dato tilkoplet avløp:			
Dato ferdigstilt til slamanlegg:			
Dato utkopling:			
Tømmefirma:			
Dato lekkasje utbedret:	15.03.2013		

Vedlegg: Ferdigmeldt Sanitærmelding, kartutsnitt



Vedlegg: Ferdigmeldt Sanitærmelding, kartutsnitt



Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	TH. BREDESEN EFTF. RØRLEGGERFIRMA	Orgnr:	994968513
Ferdigmelding			
Dato innstallert:	15.10.2014		
Målerstand ved innstallasjon:	0		
Plassering:	Teknisk rom U-etg		
Tekst / kommentar:			

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

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

Skoler

Birkenlund skole (1-10 kl.) 406 elever, 23 klasser	12 min 1.1 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 185 elever, 15 klasser	7 min 2.2 km
Arendal vgs - Mølleheia	15 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	23 min 2 km

Ladepunkt for el-bil

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

«Et trivelig sted. Sentralt og rolig samtidig.»

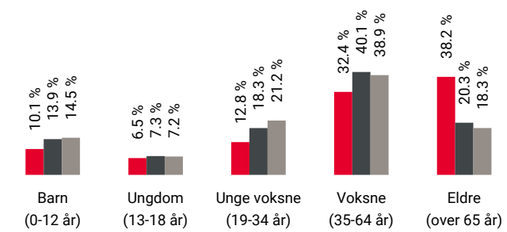
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5 år) 31 barn	13 min 1.1 km
Nyli barnehage (0-5 år) 44 barn	12 min 1.1 km
Gullfakse barnehage (0-5 år) 57 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Havstad Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
Bunnpris Arendal PostNord, søndagsåpent	13 min 1.1 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 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100

Sport

Solåsen/neptunvn Ballspill	11 min 0.9 km
Ribberåsen balløkke Ballspill	11 min 0.9 km
MOVA Arendal Sentrum	22 min
Medvind Trening	24 min

Boligmasse

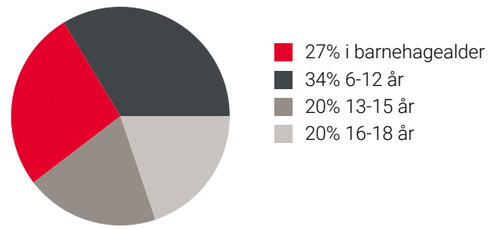
«Nærme byen ;)»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

ALTI Arena	22 min
Boots apotek Arendal	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

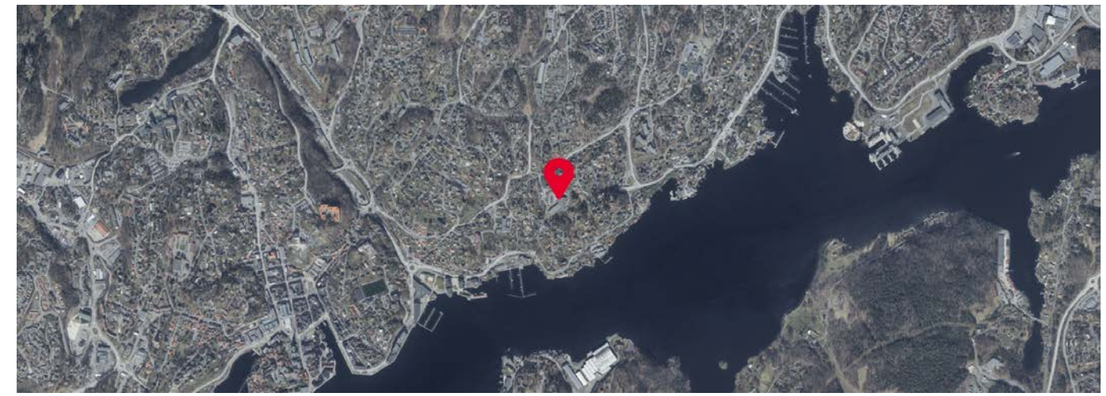
0% 56%

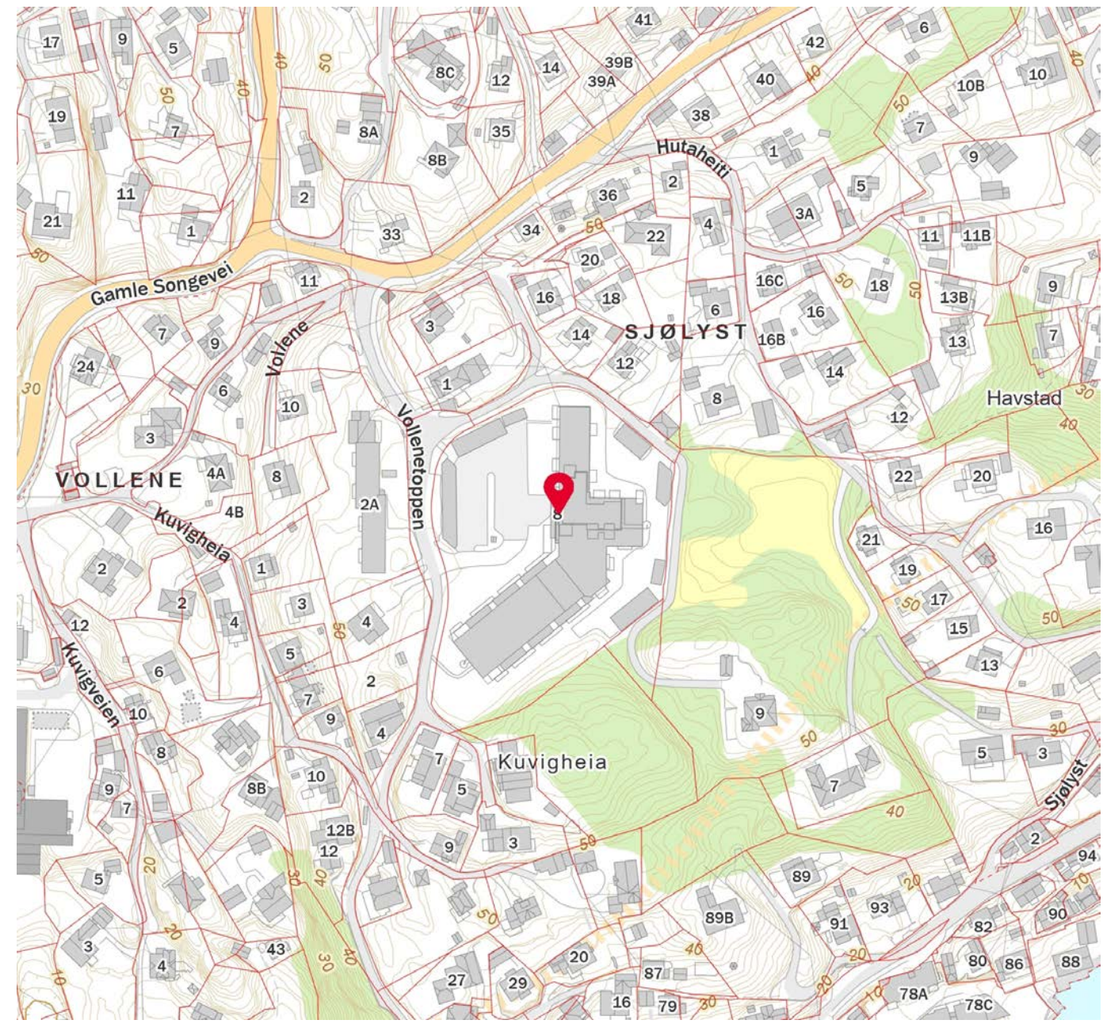
Barbu søndre/Sjølyst
Arendal
Norge

Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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 2025

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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Notater

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

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Vollenetoppen 8
4842 ARENDAL

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Saksbehandler: Bjørn Gundersen

Telefon: 472 01 276
E-post: bjorn.gundersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:		Referanse og tlf nr.:	
Lånt kapital:		Kr.:	
Egenkapital:		Kr.:	
Totalt:		Kr.:	

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:		Navn:	
Fødselsnr. (11 siffer):		Fødselsnr. (11 siffer):	
Adresse:		Adresse:	
Postnr.:	Sted:	Postnr.:	Sted:
Tlf.:	E-post:	Tlf.:	E-post:
Dato.:	Sign:	Dato.:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre